

Số 26/TTTr-STNMT

Điện Biên, ngày 10 tháng 10 năm 2018

TỜ TRÌNH

Đề nghị thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ

Kính gửi: Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Điện Biên.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 1 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Quyết định số 575/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở, phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ;

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định giá đất cụ thể như sau:

- Đường rẽ vào xí nghiệp gạch, đoạn tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp đến hết đất trụ sở công ty cổ phần sản xuất vật liệu và xây dựng Điện Biên - Vị trí 1: 3.500.000 đồng/m²;

- Các đường bê tông từ 3m đến dưới 5m - Vị trí 1: 2.500.000 đồng/m²;

- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 72.000 đồng/m²;

- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 84.000 đồng/m²;

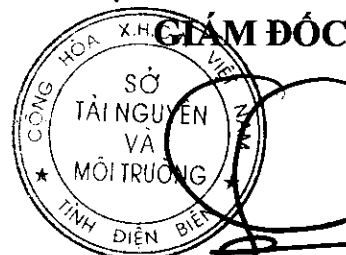
Đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;

- Lãnh đạo sở;

- Lưu: VT, CCQLĐĐ, TTPTQĐ.



Bùi Châu Tuấn

Điện Biên, ngày 10 tháng 10 năm 2018

BÁO CÁO THUYẾT MINH

**Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất
thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền
sử dụng đất ở phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ**

1. Căn cứ xác định giá đất:

Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; các Thông tư hướng dẫn Nghị định của chính phủ có liên quan;

Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Quyết định số 575/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở, phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ;

Công văn số 584/STNMT-KHTC ngày 26 tháng 7 năm 2018 của sở Tài nguyên và Môi trường về việc giao nhiệm vụ định giá; lập phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư;

Báo cáo số 71/BC-TTPTQĐ ngày 09/10/2018 của Trung tâm PTQĐ.

2. Xác định giá đất cụ thể:

2.1. Mục đích định giá đất cụ thể: Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2.2. Thông tin về giá đất thị trường.

a) Thông tin về các thửa đất cần xác định giá

Các thửa đất của dự án nằm trên địa bàn phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ thuộc trích lục chính lý bản đồ địa chính khu đất gồm các tờ bản đồ số 2, 35, 44, 45 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Điện Biên thực hiện ngày 20/8/2018.

Nhu cầu sử dụng đất của dự án là 61.000,4 m², tổng số thửa đất phải thu hồi là 17 thửa. Cụ thể như sau:

- Tổng số các thửa đất cần xác định giá là 9 thửa, bao gồm:

+ Đất ở tại đô thị (ODT): 06 thửa;

+ Đất ở tại đô thị + đất trồng cây hàng năm khác (ODT+ HNK): 01 thửa.

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN): 01 thửa;

+ Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 01 thửa;

- Tổng số các thửa đất không cần xác định giá là 08 thửa (trong đó: đất sông, suối 01 thửa; đất giao thông 02 thửa; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp 05 thửa do hết hạn thuê đất vào năm 2019);

- Vị trí các thửa xác định giá đất cụ thể: vị trí 1, phường Him Lam.

b) Tính pháp lý của thửa đất cần định giá.

Các thửa đất cần thu hồi để thực hiện dự án đang được sử dụng ổn định, không tranh chấp phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố Điện Biên Phủ.

2.3. Đánh giá tình hình, kết quả điều tra, phân tích tổng hợp thông tin

a) Kết quả điều tra:

Tổng số phiếu điều tra đối với 03 loại đất là 12 phiếu trong đó:

- Đất ở tại đô thị (ODT) - Vị trí 1: Điều tra 6 phiếu;

- Đất trồng cây lâu năm (CLN) - Vị trí 1: Điều tra 3 phiếu;

- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS)- Vị trí 1: Điều tra 3 phiếu;

b) Tổng hợp thông tin:

* Đối với đất ở tại đô thị: Điều tra giá tại các vùng lân cận đối với các giao dịch chuyển nhượng hợp pháp làm cơ sở định giá đất cụ thể.

* Đối với đất nông nghiệp: căn cứ chi phí đầu tư vào đất, năng suất bình quân của cây trồng, vật nuôi giá bán bình quân các sản phẩm trên thị trường so với lãi suất tiền gửi bình quân một năm tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi (VNĐ) kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại Nhà nước là 6,7% thời gian thu nhập thông tin trong 03 năm liên tục

Qua phỏng vấn trực tiếp người dân sử dụng đất, thu thập được các thông tin trên thị trường như sau:

- Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm khác là 63,2 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 14.000 đồng/kg;

- Năng suất bình quân của cá các loại trên đất nuôi trồng thủy sản là 40 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 40.000 đồng/kg;

2.4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

- Đối với đất nông nghiệp: Áp dụng theo phương pháp thu nhập.

- Đối với đất ở tại đô thị: Áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

2.5. Kết quả xác định giá đất và đề xuất phương án giá đất cụ thể

a) Kết quả xác định phương án giá đất.

* **Đối với đất ở tại đô thị:** Đường rẽ vào xí nghiệp gạch, đoạn tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp đến hết đất trụ sở công ty cổ phần sản xuất vật liệu và xây dựng Điện Biên - vị trí 1;

Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin như sau:

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 45 năm 2010, tổ 20 phường Him Lam;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 31, TĐĐ số 55, tổ 20 phường Him Lam;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 56, TĐĐ số 77, tổ 15 phường Him Lam;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 173, TĐĐ số 55, tổ 20 phường Him Lam;

- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá;

+ So sánh về yếu tố vị trí:

Thửa đất A (Xa trường học, trạm y tế, chợ. Tập trung đông dân cư) ngang bằng thửa đất SS B và thửa đất SS D (Xa trường học, trạm y tế, chợ. Tập trung đông dân cư), hơn thửa đất SS C (Xa trường học, trạm y tế, chợ. Tập trung đông dân cư) là 5%;

+ So sánh về yếu tố giao thông:

Thửa đất A (Tiếp giáp mặt đường đất 5m) ngang bằng thửa đất SS B và thửa đất SS D (Tiếp giáp mặt đường đất 5m), hơn thửa đất SS C (Tiếp giáp mặt đường đất 3,5m) là 5%;

+ So sánh về yếu tố diện tích, kích thước:

Thửa đất cần định giá A (Có kích thước mặt tiền là 5m) ngang bằng, thửa đất SS C, thửa đất SS D (Có kích thước mặt tiền là 5m), kém thửa đất SS B (Có kích thước mặt tiền là 8m) là 3%;

Thửa đất cần định giá A (Có chiều sâu là 19,58m) ngang bằng thửa đất SS C (Có chiều sâu là 20,0m), kém thửa đất SS B (Có chiều sâu là 12,50m) là 4%, ngang bằng thửa đất SS D (Có chiều sâu là 19,88m);

+ So sánh về yếu tố hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A (Có yếu tố hạ tầng cấp thoát nước, điện và thông tin liên lạc kém) ngang bằng thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D (Có yếu tố hạ tầng cấp thoát nước, điện và thông tin liên lạc bình thường);

Giá đất của thửa đất A bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

Kết luận: Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 3.500.000 đồng/m².

Giá đất cụ thể của các thửa đất ở tại đô thị, vị trí 1 -đường rẽ vào xí nghiệp gạch, đoạn tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp đến hết đất trụ sở công ty cổ phần sản xuất vật liệu và xây dựng Điện Biên là:3.500.000 đồng/m²;

*** Đối với đất ở tại đô thị:** đường bê tông từ 3m đến dưới 5m - vị trí 1

Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin như sau:

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 3, tờ bản đồ số 35, tổ 19 phường Him Lam;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 131, TĐ số 28, bản Him Lam 2, phường Him Lam;

Thửa đất so sánh C là thửa đất 30, TĐ số 48, bản Him Lam 1, phường Him Lam;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 42, TĐ số 23, bản Him Lam 2, phường Him Lam;

- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá;

+ So sánh về yếu tố vị trí:

Thửa đất A (Gần trường học, chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư) hơn thửa SS B và thửa đất SS D (Không gần trường học, chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư) là 15%, hơn thửa đất SS C (Không gần trường học, chợ, gần trạm y tế. Tập trung đông dân cư) là 10%;

+ So sánh về yếu tố giao thông:

Thửa đất A (Tiếp giáp mặt đường bê tông 3m) hơn thửa đất SS D (Tiếp giáp mặt đường bê tông 2,8 m) là 2%, kém thửa đất SS C (Tiếp giáp mặt đường bê tông 3,5m) là 5%, ngang bằng thửa đất SS B (Tiếp giáp mặt đường bê tông 3 m);

+ So sánh về yếu tố diện tích, kích thước:

Thửa đất cần định giá A (Có kích thước mặt tiền là 30m) hơn thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D (Có kích thước mặt tiền là 5m) là 20%;

Thửa đất cần định giá A (Có chiều sâu là 4m) hơn thửa đất SS B và thửa đất SS C (Có chiều sâu là 20m) là 10%, hơn thửa đất SS D (Có chiều sâu là 10m) là 5% ;

+ So sánh về yếu tố hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A (Có yếu tố hạ tầng cấp thoát nước, điện và thông tin liên lạc bình thường) ngang bằng thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D (Có yếu tố hạ tầng cấp thoát nước, điện và thông tin liên lạc bình thường);

Giá đất của thửa đất A bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

Kết luận: Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 2.500.000 đồng/m².

Giá đất cụ thể của các thửa đất ở tại đô thị, vị trí 1 đường bê tông từ 3m đến dưới 5m là 2.500.000 đồng/m².

* **Đối với đất nông nghiệp:** Bằng phương pháp thu nhập điều tra được các mức giá cụ thể tại phường Him Lam thành phố Điện Biên Phủ;

Giá đất cụ thể của đất ở tại đô thị và đất nông nghiệp như sau:

TT	Loại đất	Giá đất cụ thể (1.000 đồng/m ²)	Giá đất của UBND tỉnh quy định (1.000 đồng/m ²)	So sánh giá đất cụ thể với giá đất của UBND tỉnh quy định (5=3/4%)	Hệ số K (6=3/4)
	2	3	4	5	6
I	Đất ở tại đô thị phường Him Lam: Đường rẽ vào xí nghiệp gạch, đoạn tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp đến hết đất trụ sở Cty cổ phần sản xuất vật liệu và xây dựng Điện Biên				
	Vị trí 1	3.500	2.150	163	1,63
	Đất ở tại đô thị: Các đường bê tông từ 3m đến dưới 5m				
	Vị trí 1	2.500	1.520	164	1,64
II	Đất nông nghiệp Phường Him Lam				
1	Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1	72	58	124	1,24
2	Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1	84	68	124	1,24

b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể

- Đường rẽ vào xí nghiệp gạch, đoạn tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp đến hết đất trụ sở công ty cổ phần sản xuất vật liệu và xây dựng Điện Biên - Vị trí 1: 3.500.000

đồng/m²;

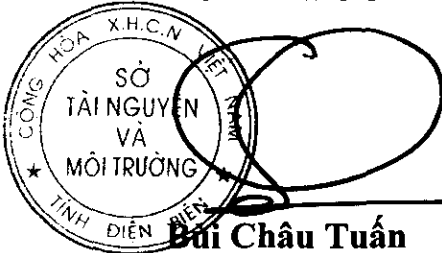
- Các đường bê tông từ 3m đến dưới 5m - Vị trí 1: 2.500.000 đồng/m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 72.000 đồng/m²;
- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 84.000 đồng/m²;

2.6. Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của phương án giá đất

Giá đất cụ thể đề nghị tương đối phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, với điều kiện kinh tế xã hội của địa phương nơi có đất bị thu hồi, phù hợp với thu nhập của người sử dụng đất, đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng đất, nhà nước và nhà đầu tư.

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh./.

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 10 năm 2018

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 1 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Thông tư số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Quyết định số 575/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở, phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 10 năm 2018 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 10 năm 2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở, phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ, như sau:

- Đường rẽ vào xí nghiệp gạch, đoạn tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp đến hết đất trụ sở công ty cô phân sản xuất vật liệu và xây dựng Điện Biên - Vị trí 1: 3.500.000 đồng/m²;

- Các đường bê tông từ 3m đến dưới 5m - Vị trí 1: 2.500.000 đồng/m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 72.000 đồng/m²;
- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 84.000 đồng/m²;

Điều 2: Căn cứ giá đất cụ thể được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này UBND thành phố Điện Biên Phủ có trách nhiệm phối hợp với các sở ngành, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ; Thủ trưởng cơ quan, đơn vị và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**