

Số 364/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 9 tháng 12 năm 2019

**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 công trình: San ủi mặt bằng dự án bố trí ổn định dân cư vùng có nguy cơ sạt lở, lũ quét đặc biệt khó khăn các bản Suối Lư I, II, III đến định cư tại khu vực bãi Huổi Po, xã Keo Lôm, huyện Điện Biên Đông**

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 01 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;

Tiếp theo Quyết định số 1107/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình San ủi mặt bằng dự án Bố trí ổn định dân cư vùng có nguy cơ sạt lở, lũ quét đặc biệt khó khăn các bản Suối Lư I, II, III đến định cư tại khu vực bãi Huổi Po, xã Keo Lôm, huyện Điện Biên Đông;

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

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 01: 30.000 đồng/m<sup>2</sup>;
- Đất rừng sản xuất, vị trí 01: 8.000 đồng/m<sup>2</sup>;

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

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, TTPTQĐ.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Đăng Nam**

Điện Biên, ngày 9 tháng 12 năm 2019

## **BÁO CÁO THUYẾT MINH**

**Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: San ủi mặt bằng dự án Bố trí ổn định dân cư vùng có nguy cơ sạt lở, lũ quét đặc biệt khó khăn các bản Suối Lư I, II, III đến định cư tại khu vực bãi Huổi Po, xã Keo Lôm, huyện Điện Biên Đông**

*(Kèm theo tờ trình số 364/TTr-STNMT ngày 9 tháng 12 năm 2019 của STNMT)*

### **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 1107/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình San ủi mặt bằng dự án Bố trí ổn định dân cư vùng có nguy cơ sạt lở, lũ quét đặc biệt khó khăn các bản Suối Lư I, II, III đến định cư tại khu vực bãi Huổi Po, xã Keo Lôm, huyện Điện Biên Đông;

Tờ trình số 203/TTr-DA ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Ban quản lý dự án các công trình huyện Điện Biên Đông về việc xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các dự án: San ủi mặt bằng dự án Bố trí ổn định dân cư vùng có nguy cơ sạt lở, lũ quét đặc biệt khó khăn các bản Suối Lư I, II, III đến định cư tại khu vực bãi Huổi Po; Đường giao thông đến khu định cư Huổi Po, xã Keo Lôm huyện Điện Biên Đông và dự án Di chuyển và bố trí mặt bằng tái định cư cho các hộ dân khu trung tâm xã Tà Dình, huyện Điện Biên Đông;

Báo cáo số 106/BC-TTPTQĐ ngày 5/12/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất.

## **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 cần xác định giá cụ thể nằm trên địa bàn xã Keo Lôm, huyện Điện Biên Đông thuộc mảnh trích đo địa chính số 10-2018 do Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ môi trường Việt Nam thực hiện ngày 02 tháng 04 năm 2018, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 20 tháng 04 năm 2018.

- Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 39.568,8 m<sup>2</sup> gồm 16 thửa;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá là 15 thửa bao gồm:

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương) (NHK; LUN): 14 thửa;

+ Đất rừng sản xuất (RSX): 01 thửa;

- Tổng số thửa đất không xác định giá: 01 thửa (đất giao thông);

- Vị trí của các thửa đất xác định giá đất cụ thể của dự án là vị trí 1.

#### **b) Tính pháp lý của thửa đất cần định giá:**

Các thửa đất cần thu hồi để thực hiện dự án do các hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sử dụng ổn định không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Điện Biên Đông.

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

### **3.1. Kết quả điều tra:**

Tổng số phiếu điều tra đối với 2 loại đất là 6 phiếu, trong đó:

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương) (NHK; LUN): 3 phiếu;

- Đất rừng sản xuất (RSX): 3 phiếu.

### **3.2. Tổng hợp thông tin:**

Căn cứ chi phí đầu tư vào đất, năng suất bình quân của cây trồng, 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:

- Năng suất bình quân của ngô (2 vụ) trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác là 47 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 7.000 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 1.400.667 đồng/1000m<sup>2</sup>;

- Năng suất bình quân của gỗ tạp trồng trên đất rừng sản xuất là 33 m<sup>3</sup>/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 320.000 đồng/m<sup>3</sup>; Chi phí bình quân năm là 500.000 đồng/1000m<sup>2</sup>;

#### **4. Áp dụng phương pháp định giá đất**

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

#### **5. Kết quả xác định giá đất và đề xuất phương án giá đất cụ thể**

##### **5.1. Kết quả xác định phương án giá đất:**

Bằng phương pháp thu nhập xác định được giá đất nông nghiệp của dự án. So sánh giá đất điều tra với giá đất quy định trong bảng giá đất của tỉnh ban hành tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh Điện Biên như sau:

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương), vị trí 1 là 30.000 đồng/m<sup>2</sup> (so sánh với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh là 12.000 đồng/m<sup>2</sup>) tăng 250%;

- Đất rừng sản xuất, vị trí 1 là 8.000 đồng/m<sup>2</sup> (so sánh với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh là 6.000 đồng/m<sup>2</sup>) tăng 33%;

##### **5.2. Đề xuất phương án giá đất cụ thể:**

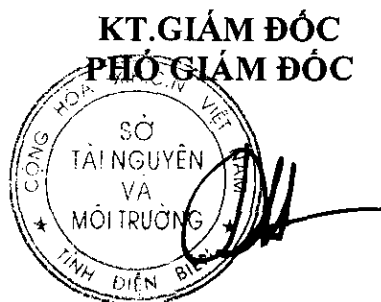
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 30.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 8.000 đồng/m<sup>2</sup>;

#### **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 điều kiện kinh tế xã hội của địa phương nơi có đất bị thu hồi, 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./.



Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 12 năm 2019

**DỰ THẢO**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình: San ủi mặt bằng dự án bố trí ổn định dân cư vùng có nguy cơ sạt lở, lũ quét đặc biệt khó khăn các bản Suối Lư I, II, III đến định cư tại khu vực bãi Huổi Po, xã Keo Lôm, huyện Điện Biên Đông**

**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 1107/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình San ủi mặt bằng dự án Bố trí ổn định dân cư vùng có nguy cơ sạt lở, lũ quét đặc biệt khó khăn các bản Suối Lư I, II, III đến định cư tại khu vực bãi Huổi Po, xã Keo Lôm, huyện Điện Biên Đông;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 12 năm 2019 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 12 năm 2019 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: San ủi mặt bằng dự án Bố trí ổn định dân cư vùng có

nguy cơ sạt lở, lũ quét đặc biệt khó khăn các bản Suối Lư I, II, III đến định cư tại khu vực bãi Huổi Po, xã Keo Lôm, huyện Điện Biên Đông, như sau:

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 30.000 đồng/m<sup>2</sup>;
- Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 8.000 đồng/m<sup>2</sup>;

**Điều 2:** Căn cứ giá đất cụ thể được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này UBND huyện Điện Biên Đông 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 huyện Điện Biên Đông; 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**