

Số 313/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 21 tháng 11 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 dự án xây dựng: Đồn Na Cô Sa (435), xã Na Cô Sa, huyện Nậm Pồ, tỉnh Điện Biên

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;

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 4565/QĐ-BQP ngày 19 tháng 10 năm 2017 của Bộ quốc phòng về việc phê duyệt dự án và kế hoạch lựa chọn nhà thầu Dự án đồn Na Cô Sa (435),

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

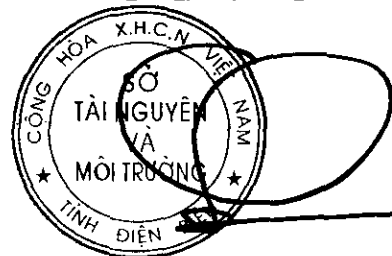
Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm (CLN), vị trí 01: 20.000 đồng/m²;

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

Nơi nhận:

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

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn

Điện Biên, ngày 21 tháng 11 năm 2018

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất dự án xây dựng: Đồn Na Cô Sa (435), xã Na Cô Sa, huyện Nậm Pồ

(kèm theo Tờ trình số 313/TTr-STNMT ngày 21/11/2018 của sở TN&MT)

1. Căn cứ xác định giá đất:

Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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 4565/QĐ-BQP ngày 19 tháng 10 năm 2017 của Bộ quốc phòng về việc phê duyệt dự án và kế hoạch lựa chọn nhà thầu Dự án đồn Na Cô Sa (435);

Tờ trình số 867/UBND-TCPTQĐ ngày 22 tháng 8 năm 2018 của UBND huyện về việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Đồn Na Cô Sa (435) huyện Nậm Pồ, tỉnh Điện Biên;

Báo cáo thuyết minh phương án giá đất cụ thể số 91/BC-TTPTQĐ ngày 15/11/2018 của Trung tâm phát triển Quỹ đất,

2. Xác định giá đất cụ thể:

2.1. Mục đích định giá đất cụ thể.

Để 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

các thửa đất cần xác định giá trên địa bàn xã Na Cô Sa huyện Nậm Pồ, thuộc Mảnh trích đo địa chính số 56-2018, gồm 1 tờ bản đồ do Công ty TNHH

Ánh Dương tỉnh Điện Biên thực hiện ngày 8 tháng 8 năm 2018, đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 16 tháng 8 năm 2018;

Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 26.991,8 m²; trong đó:

- Tổng số thửa đất thu hồi: 5 thửa;
- Tổng số thửa đất cần xác định giá: 4 thửa đất trồng cây lâu năm (CLN);
- Tổng số thửa đất không phải xác định giá: 1 thửa đất giao thông (DGT);
- Vị trí của các thửa đất xác định giá đất cụ thể của dự án: vị trí 1.

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

Các thửa bị thu hồi người dân đang trực tiếp sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện; đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

a) Đánh giá tình hình, kết quả điều tra

Qua kết quả điều tra, khảo sát các thửa đất để thực hiện dự án vẫn còn nguyên hiện trạng sử dụng đất, đảm bảo điều kiện để thực hiện việc xác định giá đất cụ thể.

Tổng số phiếu điều tra đối với đất trồng cây lâu năm là 3 phiếu, cây trồng chính là nhãn.

b) Tổng hợp thông tin:

Qua phỏng vấn trực tiếp người dân sử dụng đất, thu thập được các thông tin

Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm là 26,8 tạ/ha/năm; giá bán bình quân trên thị trường là 10.000 đồng/kg; chi phí bình quân là 1.340.000 đồng/1000m²;

2.4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

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

2.5. Kết quả xác định giá đất

Diễn giải	ĐVT	2017
Sản lượng thu hoạch	Kg	268
Giá bán bình quân năm	đồng/kg	10.000
Tổng thu nhập	đồng	2.680.000
Chi phí sản xuất	đồng	1.340.000
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	%/năm	6,67

- Thu nhập bình quân một năm = 268 x 10.000 = 2.680.000 đồng;

- Chi phí bình quân một năm = 1.340.000 đồng;

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

2.680.000 đồng - 1.340.000 đồng = 1.340.000 đồng;

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm là:

$$\frac{7\% + 6\% + 7\%}{3} = 6,7\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{1.340.000 \text{đồng}}{6,7} \times 100 = 20.089.955 \text{đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{20.089.955 \text{đồng}}{1.000 \text{m}^2} = 20.090 \text{đồng/m}^2$$

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 20.000 đồng/m²;

5.2. Đề xuất phương án giá đất cụ thể

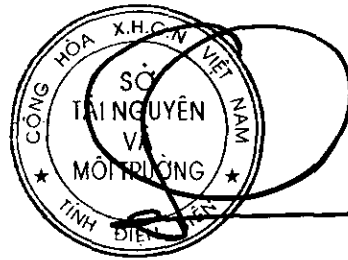
Đất trồng cây lâu năm (CLN), vị trí 01: 20.000 đồng/m²;

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 thị trường trong điều kiện bình thường, phù hợp với tình hình thực tế địa phương địa phương, đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng đất, nhà nước, nhà đầu tư.

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

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 11 năm 2018

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất dự án: Đồn Na Cô Sa (435), xã Na Cô Sa, huyện Nậm Pồ

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

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 4565/QĐ-BQP ngày 19 tháng 10 năm 2017 của Bộ quốc phòng về việc phê duyệt dự án và kế hoạch lựa chọn nhà thầu Dự án Đồn Na Cô Sa (435),

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 11 năm 2018 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD, ngày tháng 11 năm 2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất Dự án xây dựng Đồn Na Cô Sa (435),

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất dự án: Đồn Na Cô Sa (435), xã Na Cô Sa, như sau:

Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm (CLN), vị trí 01: 20.000 đồng/m²;

Điều 2: Căn cứ giá đất cụ thể được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này, UBND huyện Nậm Pồ 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 Nậm Pồ; 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**