

Số **159**/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày **14** tháng 6 năm 2019

TỜ TRÌNH

Đề nghị thẩm định điều chỉnh, bổ sung giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện phương án sắp xếp, ổn định dân cư, phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng – an ninh đường vào bản Mường Toong 4, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé

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;

Căn cứ Thông tư Liên tịch 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;

Căn cứ Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật và kế hoạch lựa chọn nhà thầu đầu tư xây dựng công trình: Đường vào bản Mường Toong 4, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên;

Tờ trình số 498/TTr-BCH ngày 01 tháng 3 năm 2019 của Bộ CHQS tỉnh Điện Biên về việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện phương án sắp xếp ổn định dân cư, phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng - an ninh đường giao thông bản Mường Toong 4, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên;

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định điều chỉnh, bổ sung giá đất cụ thể như sau:

1. Lý do điều chỉnh, bổ sung:

Dự án đường vào bản Mường Toong 4, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé được UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể tại Quyết định số 1468/QĐ-UBND

ngày 18/11/2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi thực hiện dự án sắp xếp, ổn định dân cư phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng - an ninh đường vào bản Mường Toong 4, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé. Tuy nhiên đến nay chưa thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng được.

Lý do: Trong quá trình thực hiện đo đạc quy chủ lập bản đồ diện tích thu hồi có một phần bị chồng lấn vào dự án đường vào bản Mường Toong 10; sai loại đất so với thực địa, người dân tranh chấp đất đai; chủ đầu tư chưa bố trí được nguồn vốn để thực hiện dự án nên công tác lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và thu hồi đất đến nay chưa thực hiện được (văn bản số 14/TCPTQĐ ngày 14/5/2019 của Tổ chức phát triển quỹ đất Mường Nhé).

2. Giá đất cụ thể đề nghị điều chỉnh, bổ sung;

STT	Giá đất đã phê duyệt tại Điều 1 Quyết định số 1468/QĐ-UBND ngày 18/11/2016 của UBND tỉnh	Giá đất đề nghị điều chỉnh, bổ sung		
	Loại đất	Giá đất cụ thể (đ/m ²)	Loại đất	Giá đất cụ thể (đ/m ²)
I	Đề nghị điều chỉnh			
1	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 3	10.000	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1	16.000
2	Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 3	16.000	Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1	27.000
II	Đề nghị bổ sung			
			Đất rừng sản xuất, vị trí 1	7.500

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

Nơi nhận:

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



Nguyễn Đăng Nam

Điện Biên, ngày 14 tháng 6 năm 2019

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Điều chỉnh Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện đầu tư xây dựng công trình: Đường vào bản Mường Toong 4, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé

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;

Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật và kế hoạch lựa chọn nhà thầu đầu tư xây dựng công trình: Đường vào bản Mường Toong 4, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên;

Tờ trình số 498/TTr-BCH ngày 01 tháng 3 năm 2019 của Bộ CHQS tỉnh Điện Biên về việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện phương án sắp xếp ổn định dân cư, phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng - an ninh đường giao thông bản Mường Toong 4, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên;

Văn bản số 14/TCPTQĐ ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Tổ chức phát triển quỹ đất huyện Mường Nhé về việc xác định và ban hành lại giá đất cụ thể để thực hiện dự án: Đường vào bản Mường Toong 4 xã Mường Toong;

Báo cáo thuyết minh số 39/BC-TTPTQĐ ngày 28/5/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất.

2. Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá.

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

2.2. Thông tin về các thửa đất cần định giá và tính pháp lý.

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

- Dự án đường vào bản Mường Toong 4, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé đã được phê duyệt giá đất cụ thể tại Quyết định số 1468/QĐ-UBND ngày 18/11/2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi thực hiện dự án sắp xếp, ổn định dân cư phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng - an ninh đường vào bản Mường Toong 4, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé; tuy nhiên tại huyện Mường Nhé khi triển khai thực hiện gặp vướng mắc như: trong quá trình đo đạc quy chủ lập bản đồ thì diện tích thu hồi có một phần bị chồng lấn vào dự án đường vào bản Mường Toong 10, do chủ đầu tư còn chưa bố trí được nguồn vốn để thực hiện dự án nên công tác lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và thu hồi đất đến nay chưa thực hiện được (*có công văn số 14/TCPTQĐ ngày 14/5/2019 của Tổ chức phát triển quỹ đất Mường Nhé giải trình kèm theo*);

- Các thửa đất xác định giá cụ thể nằm trên địa bàn xã Mường Toong, huyện Mường Nhé thuộc Mảnh trích đo địa chính số 26 năm 2018, bao gồm 01 tờ bản đồ do Công ty TNHH Đo đạc bản đồ địa chính và Dịch vụ đất đai thực hiện ngày 14 tháng 03 năm 2018 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 24 tháng 5 năm 2018.

- Nhu cầu sử dụng đất của dự án: 3.913,4 m² gồm 08 thửa;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá: 08 thửa, chia thành các loại đất như sau:

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 06 thửa;

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

+ Đất rừng sản xuất (RSX): 01 thửa;

- Vị trí của các thửa đất cần định giá: vị trí 1.

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

Các thửa đất cần thu hồi để thực hiện dự án chủ yếu là các hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng ổn định, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Mường Nhé.

3. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị

3.1. Kết quả điều tra:

Tổng số phiếu điều tra là 9 phiếu, trong đó:

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK), vị trí 1: Điều tra 03 phiếu;

- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS), vị trí 1: Điều tra 03 phiếu;

- Đất rừng sản xuất (RSX), vị trí 1: Điều tra 03 phiếu;

3.2. Tổng hợp thông tin:

* Đối với đất nông nghiệp: 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 như sau:

- Năng suất bình quân của ngô trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác là 33 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 7.000 đồng/kg; Chi phí bình quân là 1.244.067 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của cá hồ hợp trên đất nuôi trồng thủy sản là 28 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 15.000 đồng/kg; Chi phí bình quân là 2.513.333 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của gỗ tạp trồng trên đất rừng sản xuất là 34,5m³/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 320.000 đ/m³; Chi phí bình quân là 600.000 đồng/1000m²;

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.

a) Kết quả xác định giá đất:

Căn cứ kết quả điều tra thu thập thông tin, áp dụng phương pháp xác định giá đất cụ thể. Xác định phương án giá đất cụ thể và 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 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên:

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
*	Đất nông nghiệp			
1	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1	16	13	123
2	Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1	27	22	123
3	Đất rừng sản xuất, vị trí 1	7,5	6	125

b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể.

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 16.000 đồng/m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 27.000 đồng/m²;
- Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 7.500 đồng/m²;

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./.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đăng Nam

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 6 năm 2019

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện phương án sắp xếp, ổn định dân cư, phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng – an ninh đường vào bản Mường Toong 4, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé

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;

Căn cứ Thông tư Liên tịch 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 1095/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật và kế hoạch lựa chọn nhà thầu đầu tư xây dựng công trình: Đường vào bản Mường Toong 4, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên;

Tiếp theo Quyết định số 1468/QĐ-UBND ngày 18/11/2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi thực hiện dự án sắp xếp, ổn định dân cư phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng - an ninh đường vào bản Mường Toong 4, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 6 năm 2019 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 6 năm 2019 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện phương án sắp xếp, ổn định dân cư, phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng – an ninh đường vào bản Mường Toong 4, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé như sau:

STT	Giá đất đã phê duyệt tại Điều 1 Quyết định số 1468/QĐ-UBND ngày 18/11/2016 của UBND tỉnh		Giá đất điều chỉnh, bổ sung	
	Loại đất	Giá đất cụ thể (đ/m ²)	Loại đất	Giá đất cụ thể (đ/m ²)
I	Đề nghị điều chỉnh			
1	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 3	10.000	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1	16.000
2	Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 3	16.000	Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1	27.000
II	Đề nghị bổ sung			
			Đất rừng sản xuất, vị trí 1	7.500

Điều 2: Căn cứ giá đất cụ thể được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này UBND huyện Mường Nhé 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.

Các nội dung khác giữ nguyên như Quyết số 1468/QĐ-UBND ngày 18/11/2016 của UBND tỉnh.

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 Mường Nhé; 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**