

Số: 33/BC-UBND

Lan Mẫu, ngày 01 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án xác định giá đất cụ thể tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trụ sở làm việc Công an xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam

Kính gửi:

- Hội đồng thẩm định giá đất;
- Phòng Tài chính-KH;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020 ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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; Quyết định số 1351/2015/QĐ-BTNMT ngày 04/06/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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 Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành quy định về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 20/2020/QĐ-UBND ngày 02/7/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 70/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc

sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang; số 21/2023/QĐ-UBND ngày 13/7/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang, Quyết định số 70/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/05/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang và Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở, diện tích tối thiểu được tách thửa đất và điều kiện tách thửa, hợp thửa đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Bảng giá đất trên giai đoạn 2022 – 2024 tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Giang: Số 602/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 về việc Ủy quyền cho Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố phê duyệt giá đất cụ thể; thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 về việc Ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2022-2024 tỉnh Bắc Giang; Số 1434/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2024;

Căn cứ Thông báo số 60/TB-UBND ngày 20/3/2024 của UBND huyện Lục Nam về việc thu hồi đất để thực hiện dự án trụ sở làm việc công an xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam;

Trên cơ sở các tài liệu và áp dụng phương pháp xây dựng giá đất, UBND xã Lan Mẫu lập báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cụ thể như sau:

1. Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá

1.1. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng mới trụ sở làm việc công an xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam.

1.2. Một số thông tin về thửa đất cần định giá

a. Tính chất của công trình: Công trình thuộc diện Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62, Luật Đất đai 2013 và đã được HĐND tỉnh Bắc Giang thông qua, có trong danh mục kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Lục Nam.

b. Hiện trạng của khu đất:

- Vị trí: Thôn thôn Muối, xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam.
- Diện tích đất dự kiến thu hồi: 979,2 m² đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân quản lý; trong đó:
 - + Diện tích đất nông nghiệp thu hồi của hộ gia đình, cá nhân trong chỉ giới GPMB là : 897,8 m²
 - + Diện tích đất nông nghiệp thu hồi của hộ gia đình, cá nhân ngoài chỉ giới GPMB là : 81,4 m²
- Tổng số hộ bị thu hồi đất, ảnh hưởng bởi dự án: 08 hộ gia đình, cá nhân và đất do UBND xã Lan Mẫu quản lý.

c. Một số thông tin về các thửa đất, khu đất cần định giá cụ thể như sau:

- Giá đất nông nghiệp của tài sản định giá theo bảng giá tại Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định bảng giá đất giai đoạn 2022-2024 tỉnh Bắc Giang.

TT	DIỄN GIẢI	Vị trí	Giá đất theo Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Ghi chú
	Đất trồng lúa và cây hàng năm khác	1	50.000	Nằm thuộc địa giới hành chính xã Lan Mẫu

- Khu đất, các thửa đất cần định giá: Đất chuyên trồng lúa nước.
- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm đối với các thửa Đất trồng lúa; Đất trồng cây hàng năm khác.

1.3. Thời điểm định giá đất: Tháng 04 năm 2024.

2. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường, điều kiện kinh tế xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại địa phương.

- Xã Lan Mẫu là xã Trung du thuộc huyện Lục Nam, có vị trí địa lý:
- + Phía Đông giáp xã Yên Sơn, huyện Lục Nam;
 - + Phía Tây giáp xã Lão Hộ, xã Quỳnh Sơn huyện Yên Dũng;
 - + Phía Nam giáp xã Yên Sơn, huyện Lục Nam;
 - + Phía Bắc giáp Phường Sơn, Chu Điện, huyện Lục Nam và xã Đại Lâm huyện Lạng Giang;m;

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật phục vụ đời sống nhân dân luôn được các cơ quan có thẩm quyền quan tâm chú trọng và đầu tư, phát triển để phục vụ đời sống nhân dân ngày một tốt lên.

UBND xã Lan Mẫu phối hợp với phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Lục Nam tiến hành thu thập thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất của

các hộ dân trong phạm vi khu đất trong 03 năm (năm 2021, 2022 và 2023) đối với đất sản xuất nông nghiệp tại khu vực thực hiện dự án. Số lượng phiếu điều tra là 09 phiếu đất chuyên trồng lúa nước.

(Có các phiếu điều tra chi tiết kèm theo)

3. Áp dụng phương pháp xác định giá đất

Loại đất tại khu đất bị thu hồi để thực hiện dự các dự án là đất chuyên trồng lúa nước, có thể điều tra về thu nhập và chi phí từ việc sử dụng đất của các hộ dân, ngoài ra trên các thửa đất không có công trình xây dựng và trong thời gian 02 năm trở lại đây không có trường hợp nào chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, UBND xã đã lựa chọn phương pháp thu nhập để xác định giá đất cụ thể.

* **Phương pháp thu nhập:** Là phương pháp định giá đất tính bằng thương số giữa mức thu nhập ròng thu được bình quân một năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm 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 có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh. Theo phương pháp này, giá của thửa đất cần định giá được xác định theo các công thức sau đây:

$$\text{- Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

$$\text{- Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân một năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm}}$$

Lãi suất tiền gửi bình quân một năm: Là lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (r) trong 03 năm liên tục (năm 2021, 2022, 2023) tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất (xác định tại thời điểm định giá đất) trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Thu nhập ròng bình quân 1 năm được xác định bằng công thức sau:

$$\text{- Thu nhập ròng bình quân một năm} = \frac{\text{Thu nhập bình quân một năm}}{\text{Chi phí bình quân một năm}}$$

Thu nhập bình quân 1 năm được xác định bằng công thức sau:

$$\text{- Thu nhập bình quân một năm} = \frac{\text{Thu nhập năm 2021} + \text{Thu nhập năm 2022} + \text{Thu nhập năm 2023}}{3}$$

Chi phí bình quân 1 năm được xác định bằng công thức sau:

$$\text{Chi phí bình quân một năm} = \frac{\text{Chi phí năm 2021} + \text{Chi phí năm 2022} + \text{Chi phí năm 2023}}{3}$$

3

4. Kết quả xác định giá đất:

4.1. Đối với Đất trồng cây hàng năm là đất chuyên trồng lúa nước (LUC)

Theo khảo sát thực tế của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Xã Trường Giang, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang nơi dự án thực hiện, các hộ dân chủ yếu trồng lúa, các thửa đất sử dụng ổn định, các yếu tố địa lý, khả năng sinh lời, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, ... là như nhau. Do đó, Phòng xác định thu thập thông tin về sử dụng đất đối với diện tích đất chuyên trồng lúa nước nằm trong khu vực giải phóng mặt bằng làm tài sản so sánh. Các thông tin thu thập như: thu nhập trong 1 năm canh tác, người dân trồng 2 vụ lúa, Phòng Tài nguyên và Môi trường tính toán được kết quả và lựa chọn phương pháp thu nhập tính toán tổng thu nhập dựa trên thu nhập ròng có được từ việc trồng 2 vụ lúa. Cụ thể như sau:

Mức định lượng chi phí trồng lúa trong 1 năm (2 vụ lúa) được đơn vị thu thập từ người dân kết hợp tham khảo hướng dẫn của Chi cục trồng trọt và bảo vệ thực vật, Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Bắc Giang, kết quả như sau:

Nội dung	ĐVT	Định lượng cho 1 sào Bắc bộ (360m ²)
Lúa giống	Kg	4,0
Phân chuồng	Kg	155,0
Phân NPK	Kg	12,0
Phân đạm	Kg	6,0
Phân 3 màu	Kg	9,0
Nhân công	Kg	4,0
Chi phí thuốc trừ sâu, công cụ dụng cụ, các chi phí khác	sào	2,0
Máy cày, máy gặt	sào	2,0

Mức giá bán nông phẩm và giá các chi chí được đơn vị thu thập từ chủ sử dụng đất và tham khảo thị trường.

UBND xã Lan Mẫu áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại xã Lan Mẫu. Cụ thể như sau:

*** Thửa đất số 474, tờ bản đồ 29 của hộ ông Hà Văn Ba, xã Lan Mẫu.**

- Diện tích: 199.7 m².

- Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất cần định giá trong 03 năm liên tục như sau:

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Sản lượng lúa 2 vụ	Kg	140	145	150
Giá bán bình quân lúa	Đồng/Kg	8.200	8.700	9.000
Tổng thu nhập	Đồng	1.148.000	1.261.500	1.350.000
Tổng chi phí sản xuất	Đồng	434.947	448.127	450.843
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	%/năm	5,60%	5,50%	7,10%
Mức lãi suất bình quân 3 năm (2021; 2022; 2023) áp dụng:	%/năm	6,07%		

- Thu nhập bình quân 1 năm:

$$\frac{1.148.000 + 1.261.500 + 1.350.000}{3} = 1.253.167 \text{ (Đồng)}$$

- Chi phí bình quân 1 năm:

$$\frac{434.947 + 448.127 + 450.843}{3} = 444.639 \text{ (Đồng)}$$

- Thu nhập ròng bình quân 1 năm:

$$1.253.167 - 444.639 = 808.528 \text{ (Đồng)}$$

- Tổng giá trị của thửa đất:

$$\frac{808.528}{6,07\%} = 13.320.066 \text{ (Đồng)}$$

- Đơn giá đất của thửa đất:

$$\frac{13.320.066}{199.7} = 66.700 \quad (\text{Đồng/m}^2)$$

*** Thửa đất số 402, tờ bản đồ 29 của hộ ông Nguyễn Văn Doan, xã Lan Mẫu.**

- Diện tích: 189.4 m².

- Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất cần định giá trong 03 năm liên tục như sau:

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Sản lượng lúa 2 vụ	Kg	137	148	158
Giá bán bình quân lúa	Đồng/Kg	8.200	8.700	9.000
Tổng thu nhập	Đồng	1.123.400	1.287.600	1.422.000
Tổng chi phí sản xuất	Đồng	436.567	449.446	452.855
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	%/năm	5,60%	5,50%	7,10%
Mức lãi suất bình quân 3 năm (2021; 2022; 2023) áp dụng:	%/năm	6,07%		

- Thu nhập bình quân 1 năm:

$$\frac{1.123.400 + 1.287.600 + 1.422.000}{3} = 1.277.667 \quad (\text{Đồng})$$

- Chi phí bình quân 1 năm:

$$\frac{436.567 + 449.446 + 452.855}{3} = 446.289 \quad (\text{Đồng})$$

- Thu nhập ròng bình quân 1 năm:

$$1.277.667 - 446.289 = 831.378 \quad (\text{Đồng})$$

- Tổng giá trị của thửa đất:

$$\frac{831.378}{6,07\%} = 13.696.507 \quad (\text{Đồng})$$

- Đơn giá đất của thửa đất:

$$\frac{13.696.507}{189.4} = 72.315 \quad (\text{Đồng/m}^2)$$

*** Thửa đất số 365, tờ bản đồ 29 của hộ ông Nguyễn Văn Cát, xã Lan Mẫu.**

- Diện tích: 392.5 m².

- Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất cần định giá trong 03 năm liên tục như sau:

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Sản lượng lúa 2 vụ	Kg	283	302	328
Giá bán bình quân lúa	Đồng/Kg	8.200	8.700	9.000
Tổng thu nhập	Đồng	2.320.600	2.627.400	2.952.000
Tổng chi phí sản xuất	Đồng	942.393	969.475	976.540
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	%/năm	5,60%	5,50%	7,10%
Mức lãi suất bình quân 3 năm (2021; 2022; 2023) áp dụng:	%/năm	6,07%		

- Thu nhập bình quân 1 năm:

$$\frac{2.320.600 + 2.627.400 + 2.952.000}{3} = 2.633.333 \quad (\text{Đồng})$$

- Chi phí bình quân 1 năm:

$$\frac{942.393 + 969.475 + 976.540}{3} = 962.802 \quad (\text{Đồng})$$

- Thu nhập ròng bình quân 1 năm:

$$2.633.333 - 962.803 = 1.670.530 \quad (\text{Đồng})$$

- Tổng giá trị của thửa đất:

$$\frac{1.670.530}{6,07\%} = 27.521.087 \quad (\text{Đồng})$$

- Đơn giá đất của thửa đất:

$$\frac{27.521.087}{392.5} = 70.117 \quad (\text{Đồng/m}^2)$$

Vậy giá đất trồng cây hàng năm bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác nằm trong phạm vi thực hiện dự án có giá là:

$$\frac{66.700 + 72.315 + 70.117}{3} = \mathbf{69.711} \quad (\text{đồng/m}^2)$$

- Đơn giá bồi thường đất trồng lúa và trồng cây hàng năm khác trên địa bàn xã Lan Mẫu (giá trị làm tròn) là: 70.000 đồng/m².

- Xác định Giá đất cụ thể

- Giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa (LUC) và cây hàng năm khác (BHK) theo Quyết định số Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh trên địa bàn xã Lan Mẫu là 50.000 đồng/m².

- Giá đất cụ thể do UBND xã Lan Mẫu xác định đối với đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa (LUC) và cây hàng năm khác (BHK) trên địa xã Lan Mẫu là 70.000 đồng/m².

Trên đây là Báo cáo thuyết minh của UBND Lan Mẫu về phương án Xác định giá đất cụ thể tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trụ sở làm việc công an xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam.

Đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất huyện thẩm định, Phòng Tài chính –KH xem xét trình UBND huyện phê duyệt theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên:
- Lưu VT./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Văn Nhiên