UBND TỈNH ĐIỆN BIÊN
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 321 /TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 05 tháng 11 năm 2019

TỜ TRÌNH
Về việc ban hành bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên.

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;

Căn cứ Thông tư 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;

Căn cứ Quyết định số 578/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Dự án xây dựng bảng giá đất các loại đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên áp dụng từ ngày 01/01/2020 cho thời kỳ ổn định 05 năm (từ 2020 đến 2024);

Căn cứ Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/06/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường về 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 Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường để xây dựng Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố: Báo cáo số 407/BC-UBND ngày 27/9/2019 của UBND thị xã Mường Lay; Báo cáo số 1526/BC-UBND ngày 27/9/1019 của UBND huyện Tuần Giáo; Báo cáo số 306/BC-UBND ngày 30/9/2019 của UBND huyện Tủa Chùa; Báo cáo số 295/BC-UBND ngày 04/10/2019 của UBND huyện Điện Biên; Báo cáo số 378/BC-UBND ngày 11/10/2019 của UBND huyện Mường Chà; Báo cáo số 443/BC-UBND ngày 11/10/2019 của UBND huyện Mường Nhé; Báo cáo số 345/BC-UBND ngày 11/10/2019 của UBND thành phố Điện Biên Phủ; Báo cáo số 289/BC-UBND ngày 11/10/2019 của UBND huyện Điện Biên Đông; Công văn số 1092/UBND-TNMT ngày 15/10/2019 của UBND huyện Mường Ảng; Báo cáo số 344/BC-UBND ngày 14/10/2019 và Báo cáo số 372/BC-UBND ngày 31/10/2019 của UBND huyện Nậm Pồ;

Căn cứ thông báo kết quả thẩm định số 1811/TB-HĐTĐBGĐ ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh Điện Biên về việc

thẩm định Bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024;

Căn cứ báo cáo thẩm định số ..... /BCTĐ-STP ngày ..... của Sở Tư pháp về việc thẩm định bảng giá đất thực hiện từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024;

Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh quyết định phê duyệt bảng giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 trên địa bàn tỉnh Điện Biên như sau:

I. Sự cần thiết ban hành Quyết định

Việc ban hành bảng giá và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 trên địa bàn tỉnh Điện Biên là cần thiết để thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của 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 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;

Bảng giá đất giai đoạn 2015-2019 của UBND tỉnh tương đối phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, bảo đảm nguyên tắc ổn định, kiềm chế lạm phát, đảm bảo an sinh xã hội, phù hợp với tình hình thực tế địa phương, phù hợp với mức giá chung của các tỉnh niềm núi phía bắc. Có tác động tích cực đến phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; bảo đảm cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi tính tiền sử dụng khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở với phần diện tích trong hạn mức, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở, tính thuế sử dụng đất, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai. Tuy nhiên còn một số tồn tại, hạn chế: một số tuyến đường các bước giá còn chênh lệch lớn chưa phù hợp, đặc biệt là các xã giáp ranh giữa các huyện với nhau; một số đoạn đường còn chưa rõ ràng, cụ thể, một số vị trí, khu vực còn thấp chưa sát với giá phổ biến trên thị trường.

II. Phương pháp xây dựng giá các loại đất

Mục tiêu và nhiệm vụ của việc xây dựng Bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm 2020-2024 là đảm bảo đúng theo quy định của Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật, trên cơ sở kế thừa những quy định về giá các loại đất kỳ trước, đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, khắc phục các tồn tại, vướng mắc còn phát sinh, tồn tại trong quá trình áp dụng Bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm 2015-2019. Tập trung điều tra giá đất tại những khu vực có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, loại đô thị, loại đường phố, khu vực có đầu tư nâng cấp kết cấu hạ tầng từ năm 2015 đến nay. Các khu vực còn lại căn cứ vào bảng giá đất định kỳ 5 năm 2015-2019 để rà soát điều chỉnh bổ sung cho phù hợp tình hình thực tế của địa phương và theo quy định pháp luật.

1. Nguyên tắc định giá đất: đảm bảo 04 nguyên tắc theo điều 112 của Luật đất đai năm 2013 như sau:

- Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá;

- Theo thời hạn sử dụng đất;

- Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất;

- Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau.

2. Nguyên tắc xác định loại xã, xác định loại đô thị, xác định khu vực, xác định vị trí đất trong xây dựng dự thảo bảng giá đất.

2.1. Nguyên tắc phân loại xã: Dự thảo bảng giá đất của sở Tài nguyên và Môi trường đã đảm bảo nguyên tắc phân loại xã theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Các xã tỉnh Điện Biên thuộc các xã miền núi.

2.2. Xác định loại đất đô thị trong xây dựng dự thảo bảng giá đất.

- Thành phố Điện Biên Phủ là đô thị loại III.

- Thị xã Mường Lay là đô thị loại IV.

- Các thị trấn huyện lỵ là đô thị loại V gồm thị trấn Tuần Giáo (huyện Tuần Giáo), thị trấn Mường Ảng (huyện Mường Ảng), thị trấn Điện Biên Đông (huyện Điện Biên Đông), thị trấn Tủa Chùa (huyện Tủa Chùa) và thị trấn Mường Chà (huyện Mường Chà);

- Đối với Trung tâm huyện lỵ Mường Nhé, Trung tâm huyện Nậm Pồ, Trung tâm huyện lỵ Pú Tửu và Khu dân cư mới Bom La, được quản lý theo quy hoạch đô thị nhưng giá đất được tính theo giá đất ở nông thôn.

2.3. Xác định vị trí trong xây dựng bảng giá đất:

a) Đối với đất ở đô thị: xác định từ 1 đến 4 vị trí tương ứng với từng đoạn đường, loại đường.

- Vị trí 1:

+ Đối với đất ở của các hộ gia đình, cá nhân được xác định độ dài chiều sâu thửa đất cách chỉ giới đường giao thông tối đa là 20m;

+ Đối với đất của các tổ chức chỉ xác định thành một vị trí, để tính chung cho cả toàn bộ khuôn viên thửa đất (không hạn chế độ dài, chiều sâu thửa đất cách chỉ giới giao thông) giá đất để tính tiền thuê đất, xác định giá trị đất vào giá trị tài sản được xác định theo vị trí mặt tiền công sở, mặt tiền thửa đất thuê.

- Vị trí 2: Diện tích đất ở của các hộ gia đình, cá nhân có cùng khuôn viên đất của vị trí 1 mà có độ dài chiều sâu thửa đất lớn hơn 20m (từ trên 20 trở đi đến mét thứ 40) của từng đoạn đường nêu trên được xác định giá đất của vị trí 2.

- Vị trí 3: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 2 của các đoạn đường nêu trên, không được quy hoạch là đường phố, không có tên trong bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị, nối từ trục đường có vị trí 1 vào các khu dân cư, có độ dài đoạn ngõ cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 40 đến mét 60.

- Vị trí 4: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 3 của các đoạn đường nêu trên, không được quy hoạch là đường phố, không có tên trong bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị, nối từ trục đường có vị trí 1 vào các khu dân cư, có độ dài đoạn ngõ cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 60 trở lên.

- Trường hợp trên cùng một đoạn đường, các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền các trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên nhưng có chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường thì áp dụng việc xác định vị trí như sau:

+ Các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền của trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên có cùng mặt bằng với mặt đường hoặc có mặt bằng chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường dưới 2m xác định là vị trí 1.

+ Các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền của trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên có mặt bằng chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường từ 2m đến 3m giá đất xác định bằng 70% giá đất của vị trí 1.

+ Các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền các trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên có mặt bằng chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường trên 3m giá đất xác định bằng 50% giá đất của vị trí 1.

b) Đối với đất ở tại nông thôn.

Được xác định theo từng xã, trong từng xã xác định từng vị trí tương ứng 4 vị trí.

- Vị trí 1: Là vị trí bám trục đường giao thông, có cùng một khuôn viên thửa đất có chiều sâu cách chỉ giới đường giao thông tối đa là 30 mét. Các trường hợp đất giáp mặt đường nhưng có độ sâu hoặc độ cao dưới 2m thì xác định là vị trí 1; từ 2m đến 3m thì giá đất xác định bằng 70% giá đất của vị trí 1; trên 3m giá đất xác định bằng 50% giá đất của vị trí 1.

- Vị trí 2: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 1 của mỗi khu vực quy định nêu trên, có cùng một khuôn viên thửa đất có chiều sâu cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 30 đến mét 60.

- Vị trí 3: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 2 của mỗi khu vực quy định nêu trên, có cùng một khuôn viên thửa đất có chiều sâu cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 60 đến mét 90.

- Vị trí 4: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 4 và các vị trí còn lại của mỗi khu vực quy định nêu trên.

c) Đối với đất nông nghiệp.

c.1) Đối với đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa nước và đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất; đất nuôi trồng thủy sản; việc xác định vị trí đất theo từng đơn vị hành chính cấp xã hoặc đơn vị hành chính cấp huyện căn cứ vào năng suất cây trồng, điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác (đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác, khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản và thực hiện theo quy định sau:

- Vị trí 1: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

- Các vị trí tiếp theo: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

c.2) Xác định vị trí trong các nhóm xã:

* Các phường Mường Thanh, Nam Thanh, Tân Thanh, Noong Bua, Him Lam, Thanh Trường, Thanh Bình thuộc thành phố Điện Biên Phủ và các xã vùng lòng chảo huyện Điện Biên.

- Vị trí 1: phải đảm bảo các điều kiện sau.

+ Nằm ven các trục đường giao thông chính (đường liên xã, liên huyện, tỉnh lộ, quốc lộ) và có khoảng cách không quá 1.000 mét kể từ mặt tiếp giáp trục đường giao thông (theo đường thẳng vuông góc với trục đường);

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung không quá 1.000 mét;

+ Có độ phì từ mức trung bình trở lên;

+ Chủ động được nước tưới tiêu.

- Vị trí 2: Gồm các thửa đất đáp ứng được 3 điều kiện.

+ Nằm ven các trục đường giao thông chính (đường liên xã, liên huyện, tỉnh lộ, quốc lộ) và có khoảng cách tiếp giáp vị trí 1 đến không quá 1.000 mét kể từ mặt tiếp giáp trục đường giao thông (theo đường thẳng vuông góc với trục đường);

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung từ tiếp giáp vị trí 1 đến không quá 1.000 mét.

+ Đáp ứng một trong hai lợi thế cho sản xuất nông nghiệp;

Trường hợp trên cùng cách đồng, cùng đồi nương rẫy với vị trí 1, nhưng khoảng cách nằm ở vị trí 2 và thửa đất có 02 yếu tố lợi thế cho sản xuất nông nghiệp thì được xếp vào vị trí 1.

- Vị trí 3: Gồm các thửa còn lại.

* Các xã Thanh Minh, Tà Lèng thành phố Điện Biên Phủ, các xã còn lại của huyện Điện Biên và các huyện còn lại trong tỉnh.

- Vị trí 1: phải đảm bảo các điều kiện sau:

+ Nằm ven các trục đường giao thông chính (đường liên xã, liên huyện, tỉnh lộ, quốc lộ) và có khoảng cách không quá 500 mét kể từ mặt tiếp giáp trục đường giao thông (theo đường thẳng vuông góc với trục đường);

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung không quá 500 mét;

+ Có độ phì từ mức trung bình trở lên;

+ Chủ động được nước tưới tiêu.

- Vị trí 2: Gồm các thửa đất đáp ứng được 3 điều kiện:

+ Nằm ven các trục đường giao thông chính (đường liên xã, liên huyện, tỉnh lộ, quốc lộ) và có khoảng cách tiếp giáp vị trí 1 đến không quá 500 mét kể từ mặt tiếp giáp trục đường giao thông (theo đường thẳng vuông góc với trục đường);

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung từ tiếp giáp vị trí 1 đến không quá 500 mét.

+ Đáp ứng một trong hai lợi thế cho sản xuất nông nghiệp;

Trường hợp trên cùng cách đồng, cùng đồi nương rẫy với vị trí 1, nhưng khoảng cách nằm ở vị trí 2 và thửa đất có 02 yếu tố lợi thế cho sản xuất nông nghiệp thì được xếp vào vị trí 1.

- Vị trí 3: Gồm các thửa còn lại.

d) Đối với đất của các tổ chức chỉ xác định một vị trí cho toàn bộ khuôn viên thửa đất (không hạn chế độ dài, chiều sâu thửa đất cách chỉ giới đường giao thông) giá đất để tính tiền thuê đất, xác định giá trị đất vào giá trị tài sản được xác định theo vị trí mặt tiền công sở, mặt tiền thửa đất thuê.

e) Các loại đất khác: xác định vị trí tương ứng với từng loại đất như trên.

3. Việc áp dụng phương pháp định giá đất

- Đối với đất ở, đất phi nông nghiệp: áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp triết trừ.

- Đối với đất nông nghiệp chủ yếu áp dụng phương pháp thu nhập, ngoài ra áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

III. Nội dung cụ thể của Bảng giá đất

1. Bảng giá đất của các huyện, thị xã, thành phố bao gồm 3 phụ lục, 15 bảng

- Phụ lục 1: Bảng giá đất ở đô thị, đất ở nông thôn;

+ Bảng 1: Đất ở đô thị.

+ Bảng 2: Đất ở nông thôn.

- Phụ lục 2: Bảng giá đất nông nghiệp gồm 4 bảng:

+ Bảng 1: Đất trồng cây hàng năm.

+ Bảng 2: Đất trồng cây lâu năm.

+ Bảng 3: Đất lâm nghiệp.

+ Bảng 4: Đất nuôi trồng thủy sản.

- Phụ lục 3: Bảng giá các loại đất khác gồm 9 bảng:

+ Bảng 1: Đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn.

+ Bảng 2: Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn.

+ Bảng 3: Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.

+ Bảng 4: Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.

+ Bảng 5: Đất nông nghiệp khác.

+ Bảng 6: Đất trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp.

+ Bảng 7: Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; mục đích công cộng.

+ Bảng 8: Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, hỏa táng; đất có công trình là đình, đền; đất phi nông nghiệp khác.

+ Bảng 9: Đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường.

2. Cụ thể giá đất của các huyện, thị xã, thành phố

2.1. Đối với đất ở đô thị, đất ở nông thôn:

a) Thành phố Điện Biên Phủ

- Đối với đất ở tại đô thị:

Với tốc độ phát triển kinh tế, sự gia tăng dân số cùng với nhu cầu về đất ở, đất sản xuất kinh doanh của người dân tăng cao. Tại thành phố Điện Biên Phủ so với các huyện khác có thuận lợi về phát triển kinh tế, thương mại, kinh doanh, buôn bán và thu hút được các nhà đầu tư dẫn tới nhu cầu sử dụng đất tăng theo do đó giá đất tại khu vực trung tâm thành phố đều tăng;

Nhiều dự án được đầu tư mở rộng, mở mới, nâng cấp các tuyến đường nội thị đã làm tăng giá trị của các thửa đất như các tuyến đường: Đường vào công ty xăng dầu, Đường vào trại 1 cũ, Đường ra cầu treo C4, đường thuộc dự án Hạ tầng khung dọc trục đường 60m, các khu Tái định cư dự án đường 60m, khu tái định cư Him Lam, Cầu treo bản Him Lam 2, Đường Bệnh viện - Tà Lèng (Đường nhựa 20,5m), nâng cấp đường Vành đai II Noong Bua - Pú Tửu từ đường đất cấp phối thành đường nhựa 20,5m, đường nối từ ASEAN đến khu TĐC Noong Bua (Đường

nhựa 17,5m), Đường nối từ Hoàng Văn Thái vào Khe Chít (Đường nhựa 20,5m)...tỷ lệ tăng cụ thể như sau:

+ Vị trí 1: tăng từ 14% đến 270%;

+ Vị trí 2: tăng từ 10% đến 362%;

+ Vị trí 3: tăng từ 14% đến 295%;

+ Vị trí 4: tăng từ 5% đến 308%;

- Đối với đất ở tại nông thôn có tỷ lệ tăng như sau:

+ Vị trí 1 tăng từ 14% đến 264%;

+ Vị trí 2 tăng từ 10% đến 201%;

+ Vị trí 3 tăng từ 15% đến 178%;

+ Vị trí 4 tăng từ 5% đến 167%.

b) Huyện Điện Biên đối với đất ở nông thôn: Có 01 đoạn giảm vị trí 1 (-) 54% và vị trí 2 giảm (-) 30%. Các đoạn đường khác vị trí 1 tăng từ 36% đến 348%, vị trí 2 tăng từ 36% đến 270%, vị trí 3 tăng từ 25% đến 355%.

- Đối với khu vực Trung tâm huyện lỵ Pú Tửu: tăng từ 56% đến 129% so với bảng giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh do khu vực này cơ sở hạ tầng đã được đầu tư hoàn thiện;

- Đối với khu vực ven đô thị các xã (Thanh Xương, Thanh Hưng, Thanh Nưa, Thanh Luông): tăng từ 30% đến 169% so với bảng giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh do đây là khu vực giáp ranh với thành phố Điện Biên Phủ nhằm đảm bảo mức giá đất giáp ranh giữa thành phố và huyện Điện Biên;

- Đối với khu vực các xã vùng lòng chảo bao gồm (Thanh Xương, Thanh An, Noong Hẹt, Pom Lót, Sam Mứn, Noong Luống, Thanh Nưa, Hua Thanh, Thanh Luông, Thanh Hưng, Thanh Chăn và Thanh Yên) tăng từ 15% đến 80% so với với bảng giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh.

Đặc biệt có tuyến đường vành đai II thuộc xã Thanh Xương giáp ranh với thành phố Điện Biên Phủ do vậy tại vị trí 1 tăng 338%; vị trí 2 tăng 250% và vị trí 3 tăng 167% so với bảng giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh. Riêng vị trí 2 và vị trí 3 của các xã vùng lòng chảo tăng từ 25% đến 180% so với bảng giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh nhằm giảm sự chênh lệch quá lớn giữa vị trí 1, vị trí 2 và vị trí 3 của các đoạn đường do giá của vị trí 2 và vị trí 3 những năm trước đây còn quá thấp và chênh lệch lớn so với vị trí 1.

- Đối với các xã vùng ngoài (Mường Nhà, Na Tông, Phu Luông và Mường Lói) đây là nơi có tuyến đường vành đai biên giới Pom Lót - Núa Ngam - Huổi Puốc chạy qua và có cửa khẩu Huổi Puốc tập trung dân cư đông đúc, giao lưu buôn bán với nước bạn Lào do vậy kinh tế hàng hóa, sản xuất kinh doanh phát triển mạnh, cơ sở hạ tầng, trung tâm hành chính xã đang được xây dựng mới,

đường giao thông được trải nhựa, đi lại thuận lợi. Các xã còn lại gồm(Mường Phăng, Nà Tấu, Pá Khoang, Pa Thơm, Núa Ngam, Hẹ Muông, Nà Nhạn, Mường Pồn, Na Ư) là những xã có điểm du lịch sinh thái, đường xá được nâng cấp mở rộng, cơ sở hạ tầng được đầu tư nâng cấp. Những yếu tố thuận lợi trên đã thu hút đông đảo dân cư tập trung buôn bán, sản xuất kinh doanh và định cư lâu dài, dẫn tới nhu cầu sử dụng đất tăng, kèm theo giá đất thị trường tăng là tăng từ 15% đến 100% so với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh.

c) Huyện Điện Biên Đông

- Đối với đất ở tại đô thị: về cơ sở hạ tầng được đầu tư tuyến đường bê tông mới từ UBND thị trấn cũ đến đường vành đai đi các xã Phì Nhừ, Mường Luân... giao thông đi lại thuận tiện hơn. Cơ sở hạ tầng khu vực nội thị đã được quy hoạch ổn định do đó nhu cầu mua đất để ở ổn định của cán bộ công chức, viên chức, và người dân địa phương tăng.

+ Vị trí 1 tăng từ 41% đến 243%;

+ Vị trí 2 tăng từ 40% đến 289%;

+ Vị trí 3 tăng từ 43% đến 71% ;

- Đối với đất ở tại nông thôn

+ Vị trí 1 tăng tăng từ 40% đến 167% ;

+ Vị trí 2 tăng từ 40% đến 214%;

+ Vị trí 3 tăng từ 40% đến 180%;

d) Huyện Mường Chà

- Đối với đất ở tại đô thị: trên địa bàn thị trấn Mường Chà các đoạn đường tương đối ổn định so với bảng giá đất tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh, năm 2018 đầu tư mở rộng khu A tại thị trấn. Tỷ lệ tăng đất ở đô thị như sau:

+ Vị trí 1 tăng từ 41% đến 100%;

+ Vị trí 2 tăng từ 40% đến 57%;

+ Vị trí 3 tăng từ 40% đến 44%;

+ Vị trí còn lại tăng từ 42% đến 43%.

- Đối với đất ở tại nông thôn:

+ Vị trí 1 tăng tăng từ 40% đến 157%;

+ Vị trí 2 tăng từ 50% đến 133%;

+ Vị trí 3 tăng từ 60% đến 180%;

đ) Huyện Mường Nhé: Đối với đất ở nông thôn tăng đến 243% chủ yếu ở vị trí thuận lợi cho việc giao thông đi lại và kinh doanh, dịch vụ tại trung tâm huyện.

+ Vị trí 1 tăng tăng từ 40% đến 243%;

+ Vị trí 2 tăng từ 96% đến 213%;

+ Vị trí 3 tăng từ 96% đến 233%;

e) Huyện Mường Ảng

- Đất ở đô thị:

+ Vị trí 1 tăng tăng từ 53% đến 1067%;

+ Vị trí 2 tăng từ 39% đến 833%;

+ Vị trí 3 tăng từ 73% đến 375%;

- Đất ở nông thôn:

+ Vị trí 1 tăng từ 13% đến 567%;

+ Vị trí 2 tăng từ 14% đến 525%;

+ Vị trí 3: có 16 đoạn giảm từ -31% đến -6% và các đoạn còn lại tăng từ 3% đến 582%;

g) Huyện Tuần Giáo

- Đất ở tại đô thị:

+ Vị trí 1: tăng từ 11% đến 186%;

+ Vị trí 2: tăng từ 29% đến 122%;

+ Vị trí 3: tăng từ 22% đến 93%;

+ Vị trí 4: tăng từ 18% đến 86%.

- Đất ở tại nông thôn:

+ Vị trí 1: tăng từ 39% đến 150%;

+ Vị trí 2: tăng từ 35% đến 167%;

+ Vị trí 3: tăng từ 30% đến 180%.

h) Huyện Tủa Chùa:

- Đất ở tại đô thị:

+ Vị trí 1 tăng từ 33% đến 150%;

+ Vị trí 2 tăng từ 11% đến 114%;

+ Vị trí 3 tăng từ 14% đến 100%;

+ Vị trí 4 tăng từ 14% đến 140%.

- Đất ở tại nông thôn

+ Vị trí 1 tăng từ 100% đến 525%;

+ Vị trí 2 tăng từ 67% đến 567%;

+ Vị trí 3 tăng từ 140% đến 500% .

i) Thị xã Mường Lay

- Đất ở tại đô thị

+ Vị trí 1: tăng từ 40% đến 135%;

+ Vị trí 2: tăng 40%;

+ Vị trí 3: tăng 44%;

+ Vị trí 4: tăng 42%.

- Đất ở tại nông thôn

+ Vị trí 1: tăng từ 40% đến 44%;

+ Vị trí 2: tăng từ 40% đến 43%;

+ Vị trí 3: tăng từ 41% đến 42%.

k) Huyện Nậm Pồ.

- Đất ở tại nông thôn

+ Vị trí 1 tăng từ 46% đến 826%;

+ Vị trí 2 tăng từ 60% đến 860%;

+ Vị trí 3 tăng từ 54% đến 1.067%;.

2.2. Bảng giá nông nghiệp:

- Bảng giá đất xây dựng cho giai đoạn 2020-2024 xác định theo từng vị trí trong từng xã, nhóm các xã có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng... tương đồng; có tính đến các yếu tố thuận lợi đảm bảo mức giá phù hợp với giá các vùng trong tỉnh và giá thị trường, không chênh lệch quá cao giữa các huyện, thị, thành phố trong tỉnh và các tỉnh lân cận như Sơn La, Lai Châu.

- Phương pháp xác định giá chủ yếu bằng phương pháp thu nhập. Một số huyện có giá đất nông nghiệp quá thấp như huyện Mường Chà, Điện Biên Đông và thị xã Mường Lay tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh nay điều chỉnh giá đất nông nghiệp cho phù hợp với các huyện trên địa bàn toàn tỉnh cũng như các huyện giáp ranh với nhau.

2.3. Bảng giá các loại đất khác:

Căn cứ khung giá của chính phủ quy định, áp dụng phương pháp so sánh tỉ lệ chênh lệch giữa khung của từng loại đất với nhau và trên cơ sở kế thừa giá các loại đất khác tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh đã quy định đề nghị mức giá như sau:

a) Đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn:

Mức giá đất của từng khu vực, đoạn đường, vị trí bằng (=) 80% giá đất ở nông thôn theo từng khu vực, đoạn đường, vị trí tương ứng

b) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn:

Mức giá đất của từng khu vực, đoạn đường, từng vị trí bằng (=) 70% giá đất ở nông thôn theo từng khu vực, đoạn đường, từng vị trí tương ứng.

c) Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị:

Mức giá đất của từng khu vực, đường phố, từng vị trí bằng (=) 80% giá đất ở theo từng khu vực, từng đường phố, từng vị trí tương ứng.

d) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị:

Mức giá đất của từng khu vực, đường phố, từng vị trí bằng (=) 70% giá đất ở theo từng khu vực, từng đường phố, từng vị trí tương ứng.

đ) Đất nông nghiệp khác:

Mức giá đất của từng khu vực, đường phố, từng vị trí bằng (=) 80% giá đất trồng cây hàng năm khác theo từng khu vực, từng vị trí tương ứng.

e) Đất trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp:

Mức giá đất của từng khu vực, đoạn đường , từng vị trí bằng (=) 70% giá đất ở theo từng khu vực, từng vị trí tương ứng

g) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; mục đích công cộng:

Mức giá đất của từng khu vực, đoạn đường , từng vị trí bằng (=) 50% giá đất ở theo từng khu vực, từng vị trí tương ứng

h) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, hỏa táng; đất có công trình là đình, đền; đất phi nông nghiệp khác:

Mức giá đất của từng khu vực, đoạn đường , từng vị trí bằng (=) 50% giá đất ở theo từng khu vực, từng vị trí tương ứng.

i) Đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường.

Việc giao dịch chuyển nhượng chủ yếu diễn ra đối với đất ở đô thị, đất nông nghiệp trong khu dân cư. Theo quy định tại điểm a khoản 3 điều 11 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP. Đề nghị giá đất nông nghiệp trong khu dân cư bằng 150% (1,5 lần) mức giá của cùng loại đất trong bảng giá đất.

(Có bảng chi tiết giá các loại đất của từng huyện và Báo cáo thuyết minh kèm theo)

III. Tính phù hợp của dự thảo bảng giá đất so với khung giá đất của chính phủ quy định, giá phổ biến trên thị trường, chênh lệch giá tại khu vực giáp ranh các tỉnh Sơn La, Lai Châu

1. Bảng giá các loại đất đề nghị trên địa bàn toàn tỉnh về cơ bản đều phù hợp với khung giá đất của Chính Phủ quy định. Không có vị trí nào hoặc loại đất nào có giá thấp hơn hoặc cao hơn khung giá của Chính phủ.

2. So với kết quả điều tra giá đất trên thị trường, giá các loại đề nghị tương đối phù hợp với giá đất điều tra. Tuy nhiên, tại một số điểm điều tra giá đất đất phải điều chỉnh lên cho phù hợp.

3. So với các tỉnh giáp ranh Sơn La, Lai Châu:

a) Tỉnh Điện Biên có khu vực giá đất giáp ranh với tỉnh Sơn La có sự chênh lệch tăng như:

- Giá đất trung bình huyện Tuần Giáo tỉnh Điện Biên so với giá đất trung bình huyện Thuận Châu, Quỳnh Nhai, Tỉnh Sơn La: đất trồng lúa 01 vụ tăng 56%, đất trồng lúa 02 vụ tăng 35%, đất trồng cây hàng năm khác tăng 38%, đất nuôi trồng thủy sản tăng 34%;

- Giá đất trung bình của huyện Điện Biên Đông tỉnh Điện Biên so với giá đất trung bình huyện Thuận Châu tỉnh Sơn La: đất trồng lúa 01 vụ tăng 34%;

- Giá đất trung bình huyện Điện Biên tỉnh Điện Biên so với giá đất trung bình huyện Sốp Cộp, tỉnh Sơn La: đất trồng lúa 02 vụ tăng 66%, đất trồng lúa 01 vụ tăng 81%, đất trồng cây hàng năm khác tăng 71%, đất trồng cây lâu năm tăng 54%, đất nuôi trồng thủy sản tăng 39%;

- Giá đất trung bình huyện Mường Ảng tỉnh Điện Biên so với giá đất trung bình của huyện Thuận Châu tỉnh Sơn La: đất trồng lúa 01 vụ giảm -14%, đất lúa 02 vụ giảm - 21%, đất trồng cây hàng năm khác giảm -18%, đất trồng cây lâu năm giảm -17%, đất nuôi trồng thủy sản giảm -25%, đất rừng sản xuất giảm -22%.

b) Tỉnh Điện Biên có khu vực có đất giáp ranh với tỉnh Lai Châu có sự chênh lệch tăng

- Giá đất trung bình huyện Nậm Pồ tỉnh Điện Biên so với giá đất trung bình huyện Mường Tè, huyện Nậm Nhùn tỉnh Lai Châu: đất nuôi trồng thủy sản tăng 88%, đất rừng sản xuất tăng 48%, đất rừng phòng hộ tăng 158%;

- Giá đất trung bình huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên so với giá đất trung bình huyện Mường Tè tỉnh Lai Châu: giá đất nông nghiệp tăng trên 30%.

c) Nguyên nhân có mức giá chênh lệch:

Tiêu thức phân vùng, vị trí của mỗi tỉnh khác nhau, do vậy cách so sánh chỉ mang tính tương đối, khó chính xác như: tỉnh Điện Biên, tỉnh Lai Châu xác định giá theo từng huyện, trong mỗi huyện phân theo các nhóm xã, trong các nhóm xã lại phân theo từng vị trí (3 vị trí), theo quy định của chính phủ. Cách xác định giá như tỉnh Điện Biên, tỉnh Lai Châu trong quá trình thực hiện khó làm, khó hiểu nhưng mức giá tương đối công bằng và phù hợp với quy định của Chính phủ. Còn tỉnh Sơn La xác định giá theo từng vùng kinh tế trong mỗi vùng kinh tế chỉ xác định một mức giá (không xác định theo từng vị trí đất), cách làm này dễ làm, dễ hiểu nhưng mức giá chưa chính xác và chưa đảm bảo theo quy định của Chính phủ.

IV. Phạm vi áp dụng của bảng giá đất

Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây (theo quy định tại khoản 2, điều 114 của Luật đất đai năm 2013):

1. Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

2. Tính thuế sử dụng đất;

3. Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

4. Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

5. Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

6. Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

V. Thời điểm áp dụng giá đất.

Có hiệu lực thi hành từ 01/01/2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

VI. Thời hạn sử dụng đất:

Giá đất trong bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm.

Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh Quyết định ban hành bảng giá đất và quy định thực hiện bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở;
- Lưu: VT,QLĐĐ; TTPTQĐ.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH ĐIỆN BIÊN

Nguyễn Đăng Nam

UBND TỈNH ĐIỆN BIÊN
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Điện Biên, ngày 05 tháng 11 năm 2019

BÁO CÁO THUYẾT MINH
Bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Kèm theo Tờ trình số 824 /TTr-TNMT ngày 05 /11/2019 của sở TNMT)

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;

Căn cứ Thông tư 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;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/06/2016 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường về 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 578/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Dự án xây dựng bảng giá đất các loại đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên áp dụng từ ngày 01/01/2020 cho thời kỳ ổn định 05 năm (từ 2020 đến 2024);

Thực hiện nhiệm vụ được giao, Sở Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng dự thảo bảng giá đất định kỳ 05 năm áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

Trên cơ sở kết quả điều tra và các Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường để xây dựng Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố: Báo cáo số 407/BC-UBND ngày 27/9/2019 của UBND thị xã Mường Lay; Báo cáo số 1526/BC-UBND ngày 27/9/1019 của UBND huyện Tuần Giáo; Báo cáo số 306/BC-UBND ngày 30/9/2019 của UBND huyện Tủa Chùa; Báo cáo số 295/BC-UBND ngày 04/10/2019 của UBND huyện Điện Biên; Báo cáo số 378/BC-UBND ngày 11/10/2019 của UBND huyện Mường Chà; Báo cáo số 443/BC-UBND ngày 11/10/2019 của UBND huyện Mường Nhé; Báo cáo số 345/BC-UBND ngày 11/10/2019 của UBND thành phố Điện Biên Phủ; Báo cáo số 289/BC-UBND ngày 11/10/2019 của UBND huyện Điện Biên Đông; Công văn số 1092/UBND-TNMT ngày 15/10/2019 của UBND huyện Mường Ảng; Báo cáo số 344/BC-UBND ngày

14/10/2019 và Báo cáo số 372/BC-UBND ngày 31/10/2019 của UBND huyện Nậm Pồ;

Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo thuyết minh Bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

I. Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh

1. Vị trí địa lý, địa hình, địa mạo

Tỉnh Điện Biên có diện tích tự nhiên 954.125 ha, 10 đơn vị hành chính cấp huyện gồm có thành phố Điện Biên Phủ, thị xã Mường Lay và 08 huyện: Tủa Chùa, Tuần Giáo, Mường Ảng, Điện Biên, Điện Biên Đông, Mường Chà, Mường Nhé, Nậm Pồ và 130 đơn vị hành chính cấp xã (xã, phường, thị trấn); 576.658 người; có 05 huyện nghèo thực hiện Nghị quyết 30a của Chính phủ là huyện Tủa Chùa, Điện Biên Đông, Mường Ảng, Mường Nhé, Nậm Pồ; dân cư phân bố không đều trên địa bàn tỉnh, tập trung đông ở thành phố Điện Biên Phủ và các trung tâm của thị xã, thị trấn của các huyện, những khu vực có địa hình cao, hiểm trở, đi lại khó khăn dân cư phân bố thưa thớt như huyện Nậm Pồ, Mường Nhé...Điện Biên là một tỉnh đặc biệt khó khăn ngân sách chủ yếu do Trung ương cấp.

Tỉnh Điện Biên tiếp giáp với 02 tỉnh Sơn La và Lai Châu (có 05 huyện, thị xã tiếp giáp với tỉnh Lai Châu là huyện Mường Nhé, huyện Nậm Pồ, huyện Mường Chà, thị xã Mường Lay và huyện Tủa Chùa; có 05 huyện giáp với tỉnh Sơn La là huyện Tủa Chùa, huyện Tuần Giáo, huyện Mường Ảng, huyện Điện Biên Đông và huyện Điện Biên).

2. Tình hình phát triển kinh tế - xã hội 9 tháng đầu năm 2019

Trong 9 tháng đầu năm được sự chỉ đạo sát sao, quyết liệt của Thường trực HĐND, UBND tỉnh cùng với sự nỗ lực cố gắng của các cấp ủy đảng, chính quyền và nhân dân các dân tộc trên địa bàn tỉnh đã thúc đẩy nền kinh tế - xã hội tiếp tục phát triển ổn định, quốc phòng an ninh được giữ vững. Các chỉ tiêu về kinh tế - xã hội đều đạt và hoàn thành vượt mức so với cùng kỳ năm trước đặc biệt là chỉ tiêu đảm bảo vệ môi trường, quản lý tài nguyên: đã tăng cường công tác quản lý đất đai; kiểm soát tốt việc giao đất cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; rà soát, xây dựng kế hoạch phát triển quỹ đất, thực hiện đấu giá đất tạo nguồn thu cho ngân sách, quản lý khai thác, sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên. Tăng cường kiểm tra, thanh tra việc thực hiện pháp luật về bảo vệ môi trường của các đơn vị trên địa bàn tỉnh.

3. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Điện Biên đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 78/NQ-CP ngày 18/6/2018;

- UBND tỉnh đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của 9/10 huyện, thị xã, thành phố;

- Kế hoạch sử dụng đất các năm 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 cấp huyện, thành phố, thị xã đã được xây dựng đảm bảo chất lượng và đã được UBND tỉnh phê duyệt; công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các huyện, thị xã, thành phố cơ bản đáp ứng được các chỉ tiêu kế hoạch đề ra, đặc biệt đã thực hiện tốt các dự án, công trình được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua đem lại hiệu quả tích cực, góp phần đưa công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh đi vào nề nếp, công tác quản lý sử dụng đất ngày càng chặt chẽ, hiệu quả, đáp ứng quỹ đất cho các ngành, cơ quan, đơn vị, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng trên địa bàn tỉnh.

4. Tình hình đăng ký sử dụng đất

- Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính: đã xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên 2/10 huyện, thị xã, thành phố (đưa vào khai thác sử dụng tại thành phố Điện Biên Phủ, huyện Tủa Chùa đang triển khai thực hiện);

Công tác đo đạc thành lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã thực hiện được (70xã/130 xã, phường, thị trấn). Trong đó có 10 xã bản đồ được thành lập từ năm 2005 đã được số hóa đưa về hệ tọa độ VN 2000;

Nhận thức của người dân về việc đăng ký sử dụng đất, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất ở, đất sản xuất nông nghiệp tại các vùng nông thôn còn hạn chế, đặc biệt là đồng bào dân tộc thiểu số (như các xã vùng xa của huyện Mường Nhé, Nậm Pồ, Điện Biên Đông...). Do không có nhu cầu về giao dịch đất đai và đăng ký thế chấp, bảo lãnh cũng như các giao dịch khác nên không có nhu cầu xin cấp giấy chứng nhận hoặc không thực hiện đăng ký sử dụng đất đai.

5. Tình hình quản lý và phát triển thị trường bất động sản

- Tỉnh Điện Biên chưa thực hiện về hoạt động của tổ chức môi giới và sàn giao dịch bất động sản.

- Một số người dân sử dụng đất chưa chấp hành đúng các quy định của pháp luật, tự chuyển mục đích sử dụng đất để làm nhà ở trên đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất vườn ao không được công nhận là đất ở, xây nhà trái phép không phù hợp với quy hoạch đô thị, không qua xét duyệt của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền còn diễn ra tại một số đô thị và nhất là ở vùng nông thôn.

- Sự tham gia của các tổ chức tài chính, tín dụng ngân hàng vào các giao dịch thị trường bất động sản còn nhiều hạn chế cả về số lượng và chất lượng. Tình hình thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không nhiều, chỉ tập trung chủ yếu ở thành phố Điện Biên Phủ và một số thị xã, thị trấn các huyện.

6. Thực trạng phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn

6.1. Đối với khu vực đô thị

Mạng lưới đô thị của tỉnh Điện Biện đang trong quá trình phát triển gồm:

- Thành phố Điện Biên Phủ là đô thị loại III, là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội của tỉnh, trung tâm du lịch quốc gia về các di tích lịch sử nổi tiếng, là đầu mối giao thông lớn, có vị trí quốc phòng quan trọng trong tỉnh.

- Thị xã Mường Lay là đô thị loại IV, nằm ở đầu mối giao thông quan trọng (ngã ba QL12 và QL6), là trung tâm kinh tế thương mại, dịch vụ ở khu vực cửa ngõ phía Bắc của tỉnh. Nằm trong vùng dự án di dân tái định cư thủy điện Sơn La, đang trong quá trình tái thiết đô thị.

- Các thị trấn huyện lỵ là đô thị loại V gồm thị trấn Tuần Giáo (huyện Tuần Giáo), thị trấn Mường Ảng (huyện Mường Ảng), thị trấn Điện Biên Đông (huyện Điện Biên Đông), thị trấn Tủa Chùa (huyện Tủa Chùa) và thị trấn Mường Chà (huyện Mường Chà), trung tâm huyện lỵ Mường Nhé.

Với tổng diện tích đất đô thị (theo địa giới hành chính) là 14.879 ha, chiếm 1,56% tổng diện tích tự nhiên của tỉnh. Đất ở đô thị là 581ha, chiếm 0,06% diện tích đất đô thị. Dân số đô thị là 81.195 người, tốc độ tăng dân số đô thị khoảng 1,2%/năm, mật độ dân số đô thị là 576 người/km^2, bình quân đất ở là 70,66m^2/người.

Tỉnh Điện Biên về phát triển đô thị chậm so với các tỉnh lân cận trong vùng do việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng thấp, giao thông đi lại khó khăn, quỹ đất xây dựng công trình hạn chế, kinh tế địa phương có xuất phát điểm thấp, vì vậy tốc độ đô thị hóa chậm và gặp rất nhiều khó khăn.

6.2. Khu dân cư nông thôn.

Các điểm dân cư nông thôn có lịch sử phát triển lâu đời. Tỉnh Điện Biên có 130 xã, phường, thị trấn. Diện tích đất ở nông thôn là 4.325ha, chiếm 0,45% tổng diện tích tự nhiên của tỉnh. Dân số nông thôn là 456.874 người, bình quân khoảng 3.939 người/xã.

Dân cư nông thôn tỉnh Điện Biên phân bố không đều trên địa bàn theo địa hình đồi núi và phụ thuộc nguồn nước sông, suối, giữa các vùng và các khu vực, với nhiều dân tộc sinh sống. Trong các khu dân cư nông thôn những năm gần đây đang được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng như hệ thống giao thông liên bản, liên xã, hệ thống điện nông thôn, thông tin liên lạc, hệ thống giáo dục - đào tạo...

Mật độ dân số dân số trung bình thấp như (huyện Mường Nhé 27,24người/km^2, huyện Nậm Pồ 34,98người/km^2...)

7. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng:

7.1. Giao thông

Đối với tuyến đường giao thông chính cơ bản đạt tiêu chuẩn cấp IV miền núi, đảm đương được vai trò là trục đường chính kết nối giao thông các vùng trong tỉnh với các khu vực lân cận và trung ương. Các tuyến đường nội tỉnh chưa được đầu tư nhiều, nhưng về cơ bản đảm bảo thông suốt bốn mùa. Đường hành

lang biên giới được đầu tư, đảm bảo quốc phòng - an ninh. Giao thông nông thôn đến năm 2019 toàn tỉnh có đường ô tô đến trung tâm xã.

Về hệ thống thủy nội địa: trong giai đoạn 2015-2020 và định hướng đến năm 2030 đã hoàn thành quy hoạch chi tiết cơ sở hạ tầng giao thông đường thủy nội địa.

7.2. Thủy lợi

Hệ thống hạ tầng thủy lợi đã được quan tâm đầu tư, phát triển theo hướng đa mục tiêu. Đến năm 2019 toàn tỉnh đã có các công trình thủy lợi đảm bảo nước tưới cho diện tích đất lúa trên địa bàn tỉnh. Hệ thống hồ, đập, kênh dẫn nước tưới được đầu tư đã tạo điều kiện thuận lợi cho nông dân khai hoang, tăng diện tích gieo trồng, thâm canh, tăng vụ, nâng cao năng suất và sản lượng các loại cây trồng, góp phần đảm bảo an ninh lương thực, chuyển đổi cơ cấu cây trồng. Tuy nhiên một số vùng trong tỉnh vẫn còn thiếu nước tưới, nhất là những tháng cao điểm mùa khô, một số công trình kênh mương đầu mối xây dựng đã lâu, nay xuống cấp, không đảm bảo theo công suất thiết kế, mức độ kiên cố hóa kênh mương còn thấp nên thất thoát nước còn lớn.

II. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu nhập thông tin giá đất thị trường trên địa bàn cấp tỉnh năm 2019; kết quả thực hiện bảng giá đất giai đoạn 2015-2019

1. Những thuận lợi, khó khăn trong quá trình xây dựng bảng giá các loại đất trên địa bàn toàn tỉnh năm 2019.

1.1. Những thuận lợi

- Được sự quan tâm chỉ đạo sát sao của UBND tỉnh cùng với sự phối kết hợp giữa các sở, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố nhiệt tình, trách nhiệm cao trong công tác xây dựng bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 phù hợp tình hình thực tế của tỉnh và theo đúng quy định pháp luật.

- Đơn vị được giao triển khai công tác điều tra, xây dựng bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 (Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) đã phối hợp chặt chẽ với UBND các huyện, thị xã, thành phố; phòng Tài nguyên và Môi trường, Tổ chức phát triển quỹ đất, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất các huyện và UBND các phường, xã, thị trấn. Bám sát nhiệm vụ, mục tiêu đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Dự án xây dựng bảng giá đất để thành lập các tổ công tác, phân công nhiệm vụ, giao trách nhiệm đến từng viên chức tham gia xây dựng bảng giá đất nhằm hoàn thành việc điều tra, khảo sát và xây dựng bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh đảm bảo tiến độ, chất lượng.

1.2. Những khó khăn:

- Mục tiêu của bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 được xây dựng phải tương đối sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, mang tính phổ biến tuy nhiên trong quá trình điều tra, khảo sát giá đất tại một khu vực đa phần người dân cung cấpthông tin không sát với giá thực tế

vì ngại thu tiền sử dụng đất và thuế cao khi chuyển nhượng đất, ngược lại tại vùng có dự án đang trong quá trình đền bù giải phóng mặt bằng thì người dân lại yêu cầu mức giá đất cao. Trên thực tế giao dịch mua bán đất đai giữa người mua và người bán đều thống nhất ghi giá bán thấp hơn giá giao dịch thành công trên thị trường nhằm giảm thuế thu nhập trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là một kênh thông tin giúp người điều tra giá thu thập thông tin, nhưng đã không cung cấp và phản ánh đúng giá thị trường do đó gây ảnh hưởng không nhỏ tới quá trình điều tra, khảo sát, xây dựng giá đất tại địa phương.

- Trong quá trình xây dựng bảng giá đất áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp quy định tại thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, tuy nhiên đối với một số xã vùng sâu của huyện Mường Nhé, Nậm Pồ, Điện Biên Đông tại các khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì theo quy định của thông tư sẽ phải điều tra ở "khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thửa đất cần định giá", đây là quy định chung chung không thể lấy kết quả điều tra của một xã để xây dựng cho 7 đến 8 xã còn lại không đáp ứng các thông tin về giá đất gây rất nhiều khó khăn cho người điều tra.

- Việc xác định vị trí đất đối với đất nông nghiệp tại các tỉnh miền núi còn nhiều bất cập, khó xác định do vị trí đất sản xuất và nơi ở quá xa nhau, manh mún và rải rác. Bộ không có hướng dẫn cụ thể, thống nhất,..

2. Tình hình và kết quả điều tra, thu nhập thông tin giá đất thị trường năm 2019.

Kết quả điều tra:

+ Thực hiện điều tra 10/10 huyện, thị xã, thành phố;

+ Điểm điều tra 98/98 xã, phường, thị trấn (đạt 100% so với dự án);

+ Tổng số phiếu điều tra là 8.082/6.572 phiếu (đạt 130% so với dự án).

Qua kết quả điều tra cho thấy thị trường đất đai của tỉnh Điện Biên ít sôi động, việc giao dịch chuyển nhượng chủ yếu diễn ra đối với đất ở đô thị, đất nông nghiệp trong khu dân cư; kết quả điều tra giá đất chưa phản ánh được hết về giá đất chuyển nhượng phổ biến trên thị trường. Giá đất được xác định trên cơ sở kết hợp thông tin từ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thông qua chính quyền cấp xã hoặc phòng công chứng xác nhận, đồng thời thực hiện theo phương pháp phỏng vấn trực tiếp người sử dụng đất, kết hợp với phương pháp so sánh trực tiếp các yếu tố về điều kiện về hạ tầng kỹ thuật giữa các vị trí có cùng các điều kiện tương đồng làm căn cứ để đề xuất giá đất;

Đối với nhóm đất nông nghiệp hầu như không có giao dịch chuyển nhượng. Việc điều tra khảo sát đối với nhóm đất này được thực hiện theo phương pháp thu nhập, có xét đến các yếu tố như: Điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác, khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng

người sử dụng đất đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm.

2.1. Thành phố Điện Biên Phủ

Về số điểm điều tra: 9/9 điểm điều tra (số phường, xã) đạt 100% yêu cầu của dự án;

Số phiếu điều tra: 882/729 phiếu, đạt 120% yêu cầu của dự án, trong đó:

+ Nhóm đất phi nông nghiệp là 400 phiếu;

+ Nhóm đất nông nghiệp là 482 phiếu;

Qua tổng hợp thông tin đã điều tra được so sánh với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh, giá các loại đất trên địa bàn thành phố có biến động như sau:

- Đất ở đô thị: Tăng từ 5% đến 362%; Một số tuyến đường mới được nâng cấp và mở rộng từ đường đất, cấp phối thành đường nhựa rộng 13m-15m, hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật được nâng cấp, thu hút dân cư tập trung và nhu cầu mua bán chuyển nhượng tăng cao dẫn tới giá trị đất đai trên các tuyến đường này tăng đột biến, như đường Nối từ đường Sùng Phái Sinh đi Noong Bua (Đường đi nghĩa trang Hòa Bình cũ), Đường vào Xí nghiệp gạch, Đường vào Công ty xăng dầu, Đường vào trại 1 cũ, Đường ra cầu C4...có tỷ lệ tăng cao đột biến tăng từ 269% đến 362%.

- Đất ở nông thôn: Tăng từ 5% đến 264% so với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh

- Đất nông nghiệp: Tăng từ 18% đến 50% so với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh

2.2. Huyện Điện Biên:

Về số điểm điều tra: 18/25 điểm điều tra (số xã).

Số phiếu điều tra: 1769/1458 phiếu, đạt 121% yêu cầu của dự án; trong đó:

+ Nhóm đất phi nông nghiệp là 592 phiếu;

+ Nhóm đất nông nghiệp là 1.177 phiếu;

Qua tổng hợp thông tin đã điều tra được so sánh với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh, giá các loại đất trên địa bàn huyện có biến động như sau:

- Đất ở nông thôn: Tăng từ 25% đến 355%, đặc biệt có những đoạn đường như đường vành đai II (Noong Bua - Pú Tửu) đoạn tiếp giáp thành phố Điện Biên Phủ đến ngã tư đường rẽ vào đội 2, đội 10 xã Thanh Xương được đầu tư nâng cấp và mở rộng từ đường đất cấp phối thành đường nhựa 20,5m và đoạn đường từ cầu Pá Ngam 2 đến cầu Bản Tân Ngám giáp bản Bông thuộc xã Núa Ngam có tỷ lệ tăng cao đột biến tăng từ 64% đến 338%.

- Đất nông nghiệp: Tăng từ 18% đến 50%.

2.3. Huyện Điện Biên Đông

Về số điểm điều tra: 10/14 điểm điều tra (số xã, thị trấn).

Số phiếu điều tra: 665/540 phiếu, đạt 123% yêu cầu của dự án; trong đó:

+ Nhóm đất phi nông nghiệp là 206 phiếu;

+ Nhóm đất nông nghiệp là 459 phiếu;

Qua tổng hợp thông tin đã điều tra được, so sánh với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh, giá các loại đất trên địa bàn huyện có biến động như sau:

- Đất ở đô thị: Tăng từ 40% đến 289%.

- Đất ở nông thôn: Tăng từ 40% đến 214%

- Đất nông nghiệp: Tăng từ 14% đến 233%.

2.4. Huyện Mường Chà

Về số điểm điều tra: 9/12 điểm điều tra (số xã, thị trấn).

Số phiếu điều tra: 611/486 phiếu, đạt 125% yêu cầu của dự án; trong đó:

+ Nhóm đất phi nông nghiệp là 141 phiếu;

+ Nhóm đất nông nghiệp là 470 phiếu;

Qua tổng hợp thông tin đã điều tra được, so sánh với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh, giá các loại đất trên địa bàn huyện có biến động như sau:

- Đất ở đô thị: Tăng từ 40% đến 100%.

- Đất ở nông thôn: Tăng từ 40% đến 180%

- Đất nông nghiệp: Tăng từ 35% đến 100%.

2.5. Huyện Mường Nhé

Về số điểm điều tra: 11/11 điểm điều tra (số xã).

Số phiếu điều tra: 715/432 phiếu, đạt 165% yêu cầu của dự án; trong đó:

+ Nhóm đất phi nông nghiệp là 97 phiếu;

+ Nhóm đất nông nghiệp là 618 phiếu;

Qua tổng hợp thông tin đã điều tra được so sánh với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh, giá các loại đất trên địa bàn huyện có biến động như sau:

- Đất ở nông thôn: Tăng từ 40% đến 243%

- Đất nông nghiệp: Tăng từ 20% đến 106%.

2.6. Huyện Mường Ảng

a) Về số điểm điều tra: 7/10 điểm điều tra (số xã, thị trấn).

Số phiếu điều tra: 479/470 phiếu, đạt 102% yêu cầu của dự án; trong đó:

+ Nhóm đất phi nông nghiệp là 116 phiếu;

+ Nhóm đất nông nghiệp là 363 phiếu;

Qua tổng hợp thông tin đã điều tra được, so sánh với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh, giá các loại đất trên địa bàn huyện có biến động như sau:

- Đất ở đô thị: Tăng từ 39% đến 1.067%.

- Đất ở nông thôn: có 16 đoạn giảm từ -31% đến -6% và các đoạn còn lại tăng từ 3% đến 582%;

- Đất nông nghiệp: Tăng từ 13% đến 117%.

b) Về thống nhất giá đất trên địa bàn huyện Mường Ảng: huyện Mường Ảng có Công văn số 1092/UBND-TNMT ngày 15/10/2019 của UBND huyện Mường Ảng đề nghị một số đoạn đường giá thấp và giá đất nông nghiệp chỉ bằng 1,2 so với giá đất trong Bảng giá đất tại Quyết định 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 so với tờ trình số 282/TTr-STNMT của Sở Tài nguyên và Môi trường trình sang Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh. Sau khi kiểm tra, rà soát Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Công văn số 1076/STNMT-QLĐĐ ngày 31/10/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất huyện Mường Ảng sang Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh với những nội dung sau:

- Đối với đất ở đô thị và đất ở nông thôn qua điều tra khảo sát, Sở Tài nguyên và Môi trường cơ bản thống nhất với giá đề xuất của UBND huyện Mường Ảng tại Công văn số 1092/UBND-TNMT ngày 15/10/2019 của UBND huyện Mường Ảng; chỉ bổ sung một số vị trí 2, 3 tại 04 đoạn đường và điều chỉnh tăng giá ở 05 đoạn tại vị trí 3 thấp hơn khung giá đất tối thiểu so với Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất.

- Riêng đối với đất nông nghiệp qua điều tra, khảo sát Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị điều chỉnh tăng giá đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất và rừng phòng hộ so với Công văn số 1092/UBND-TNMT ngày 15/10/2019 của UBND huyện Mường Ảng để không có sự chênh lệch trên 30% đất giáp ranh với tỉnh Sơn La.

Sau khi thống nhất Bảng giá đất trên địa bàn huyện Nậm Pồ, Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh đề xuất nội dung sau:

- Đối với đất ở đô thị: thống nhất theo đề xuất tại Công văn Công văn số 1092/UBND-TNMT ngày 15/10/2019 của UBND huyện Mường Ảng;

- Đối với đất ở nông thôn: thống nhất theo đề xuất tại Công văn Công văn số 1092/UBND-TNMT ngày 15/10/2019 của UBND huyện Mường Ảng và bổ sung một số vị trí 2,3 tại 04 đoạn đường đồng thời điều chỉnh tăng giá đất ở 05 đoạn tại vị trí 3 thấp hơn giá đất tối thiểu so với Nghị định 104/NĐ-CP ngày

14/11/2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất;

- Đối với đất nông nghiệp: Giữ nguyên theo tờ trình số 282/TTr-STNMT của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 14/10/2019

2.7. Huyện Tuần Giáo

Về số điểm điều tra: 14/14 điểm điều tra (số xã, thị trấn).

Số phiếu điều tra: 1.299/1.134 phiếu đạt 114% yêu cầu của dự án; trong đó:

+ Nhóm đất phi nông nghiệp là 195 phiếu;

+ Nhóm đất nông nghiệp là 1104 phiếu;

Qua tổng hợp thông tin đã điều tra được, so sánh với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh, giá các loại đất trên địa bàn huyện có biến động như sau:

- Đất ở đô thị: Tăng từ 11% đến 186%

- Đất ở nông thôn: Tăng từ 30% đến 180%

- Đất nông nghiệp: Tăng từ 37% đến 94%.

2.8. Huyện Tủa Chùa:

Về số điểm điều tra: 9/12 điểm điều tra (số xã, thị trấn).

Số phiếu điều tra: 584/486 phiếu, đạt 120% yêu cầu của dự án; trong đó:

+ Nhóm đất phi nông nghiệp là 153 phiếu;

+ Nhóm đất nông nghiệp là 431 phiếu;

Qua tổng hợp thông tin đã điều tra được, so sánh với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh, giá các loại đất trên địa bàn huyện có biến động như sau:

- Đất ở đô thị: Tăng từ 11% đến 150%

- Đất ở nông thôn: Tăng từ 67% đến 567%

- Đất nông nghiệp: Tăng trung bình 30% đối với các loại đất nông nghiệp.

2.9. Thị xã Mường Lay

Về số điểm điều tra: 3/3 điểm điều tra (số phường, xã).

Số phiếu điều tra: 264/243 phiếu, đạt 108/% yêu cầu của dự án; trong đó:

+ Nhóm đất phi nông nghiệp là 112 phiếu;

+ Nhóm đất nông nghiệp là 152 phiếu;

Qua tổng hợp thông tin đã điều tra được, so sánh với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh, giá các loại đất trên địa bàn huyện có biến động như sau:

- Đất ở đô thị: Tăng từ 40% đến 135%

- Đất ở nông thôn: Tăng từ 40% đến 44%

- Đất nông nghiệp: Tăng từ 21% đến 87%

2.10. Huyện Nậm Pồ

a) Về số điểm điều tra: 15/15 điểm điều tra (số xã).

Số phiếu điều tra: 786/594 phiếu, đạt 132% yêu cầu của dự án; trong đó:

+ Nhóm đất phi nông nghiệp là 130 phiếu;

+ Nhóm đất nông nghiệp là 656 phiếu;

Qua tổng hợp thông tin đã điều tra được, so sánh với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh, giá các loại đất trên địa bàn huyện có biến động như sau:

- Đất ở nông thôn: Tăng từ 46% đến 1.067%

- Đất nông nghiệp: Tăng từ 40% đến 106%

b) Thống nhất giá đất trên địa bàn huyện Nậm Pồ:

Huyện Nậm Pồ đã gửi 02 Báo cáo số 344/BC-UBND ngày 14/10/2019 và Báo cáo số 372/BC-UBND ngày 31/10/2019 của UBND huyện Nậm Pồ với những đề xuất giá đất khác nhau và không có giải trình rõ ràng, cụ thể.

Sở Tài nguyên và môi trường đã gửi Công văn số 1085/STNMT- QLĐĐ ngày 04 /11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc điều chỉnh Bảng giá đất các loại đất năm 2020-2024 trên địa bàn huyện Nậm Pồ sang Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh Điện Biên với những nội dung sau:

- Đối với giá đất: trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát giá đất trên địa bàn huyện Nậm Pồ, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị giữ nguyên giá theo Tờ trình số 282/TTr-STNMT ngày 14/10/2019. Lý do: Bảng giá đất các loại đất năm 2020-2024 trên địa bàn huyện Nậm Pồ do UBND huyện Nậm Pồ tổng hợp kết quả điều tra xây dựng tại có một số vị trí chưa phù hợp như giá đất vị trí 1 thấp hơn giá đất vị trí 2 thuộc xã Nậm Khăn; trùng đoạn đường thuộc xã Nậm Tin; Đồng thời UBND huyện Nậm Pồ có Báo cáo số 372/BC-UBND ngày 31/10/2019 về việc đề nghị điều chỉnh giảm giá đất một số loại đất trên địa bàn huyện Nậm Pồ so với giá đất dự thảo và Báo cáo số 344/BC-UBND ngày 14/10/2019 của UBND huyện Nậm Pồ trong đó: đề xuất, kiến nghị giảm giá đất ở, đất nông nghiệp và thay đổi tên đối với đất ở nông thôn tại huyện Nậm Pồ; đề xuất theo hệ số đất ở K=1,5; đất nông nghiệp hệ số K = 1,3 đến 1,45 nhưng không giải trình cụ thể rõ ràng và không có cơ sở.

- Đối với tên đoạn đường: Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh điều chỉnh theo Báo cáo số Báo cáo số 344/BC-UBND ngày 14/10/2019 của UBND Huyện Nậm Pồ tổng hợp kết quả xây dựng bảng giá đất các loại đất năm 2020-2024 trên địa bàn huyện Nậm Pồ. Lý do: phù hợp với điều kiện thực tế của huyện Nậm Pồ.

Sau khi thống nhất Hội đồng thẩm định Bảng giá đất tỉnh đề xuất giữ nguyên theo Bảng giá đất các loại đất năm 2020-2024 trên địa bàn huyện Nậm

Pồ do Sở Tài nguyên và Môi trường điều tra, khảo sát, tổng hợp số liệu; tên đoạn đường lấy theo Báo cáo số 344/BC-UBND ngày 14/10/2019 của UBND Huyện Nậm Pồ.

3. Kết quả thực hiện bảng giá đất giai đoạn 2020-2024

Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 của UBND tỉnh nhìn chung tương đối phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, bảo đảm nguyên tắc ổn định, kiềm chế lạm phát, đảm bảo an sinh xã hội, phù hợp với tình hình thực tế địa phương, phù hợp với mức giá chung của các tỉnh miền núi phía bắc. Có tác động tích cực đến phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; bảo đảm cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để tính tiền sử dụng khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở với phần diện tích trong hạn mức, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở, tính thuế sử dụng đất, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai. Tuy nhiên còn một số tồn tại, hạn chế: một số tuyến đường các bước giá còn chênh lệch lớn chưa phù hợp đặc biệt là các xã giáp ranh giữa các huyện với nhau; một số đoạn đường còn chưa rõ ràng, cụ thể, một số vị trí, khu vực còn thấp chưa sát với giá phổ biến trên thị trường.

III. Đánh giá sự phù hợp của bảng giá đất so với khung giá đất của chính phủ quy định; kết quả điều tra giá thị trường; giá đất trong dự thảo bảng giá đất của các tỉnh Sơn La, Lai Châu

1. Bảng giá các loại đất đề nghị trên địa bàn toàn tỉnh về cơ bản đều phù hợp với khung giá đất của Chính Phủ quy định. Không có vị trí nào hoặc loại đất nào có giá thấp hơn hoặc cao hơn khung giá của Chính phủ.

2. So với kết quả điều tra giá đất trên thị trường, giá các loại đề nghị tương đối phù hợp với giá đất điều tra. Tuy nhiên tại một số điểm điều tra giá đất đất phải điều chỉnh lên cho phù hợp.

3. So với các tỉnh giáp ranh Sơn La, lai Châu:

Theo quy định tại điều 13 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất:

" 1. Khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là khu vực giáp ranh) được quy định theo các loại đất sau:

a) Đối với đất nông nghiệp tại khu vực giáp ranh được xác định từ đường địa giới hành chính giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương vào sâu địa phận mỗi tỉnh, thành phố tối đa 1.000 m;

b) Đối với đất phi nông nghiệp tại khu vực giáp ranh được xác định từ đường địa giới hành chính giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương vào sâu địa phận mỗi tỉnh, thành phố tối đa 500 m;

c) Đối với khu vực giáp ranh bị ngăn cách bởi sông, hồ, kênh có chiều rộng chủ yếu từ 100 m trở xuống thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ bờ sông, bờ hồ, bờ kênh của mỗi bên sông, bên hồ, bên kênh vào sâu địa giới của mỗi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương theo quy định tại Điểm a và Điểm b

Khoản này. Trường hợp chiều rộng của sông, hồ, kênh chủ yếu trên 100 m thì không xếp loại đất giáp ranh".

Như vậy theo quy định trên giá giáp ranh chủ yếu là đất nông nghiệp thuộc các xã vùng sâu, vùng xa của 2 tỉnh.

a) Giáp với tỉnh Sơn La gồm các huyện Tuần Giáo có xã Tênh Phông, Tỏa Tình, Quài Tở giáp với huyện Thuận Châu, xã Tỏa Tình, Ta Ma, Phình Sáng giáp với huyện Quỳnh Nhai; huyện Mường Ảng có xã Mường Lạn, Xuân Lao giáp với huyện Thuận Châu; huyện Điện Biên Đông có xã Sa Dung, Chiêng Sơ giáp huyện Thuận Châu; xã Luân Giới, Tìa Dình giáp huyện Sông Mã; xã Pú Hồng,Tìa Dình giáp với huyện Sốp Cộp tỉnh Sơn La; huyện Điện Biên xã Mường Lói giáp huyện Sốp cộp tỉnh Sơn La.

Đơn vị tính: 1.000 đồng/m^2

STT	Loại đất	Mức đề xuất giá đất 2020-2024 của tỉnh Sơn La	Giá đất dự kiến giai đoạn 2020-2024 tỉnh Điện Biên							
			Huyện Mường Ảng	Tỷ lệ tăng, giảm	Huyện Tuần Giáo	Tỷ lệ tăng, giảm	Huyện Điện Biên Đông	Tỷ lệ tăng, giảm	Huyện Điện Biên	Tỷ lệ tăng, giảm
1	Đất trồng cây hàng năm									
a	Đất trồng lúa nước									
-	Đất lúa 01 vụ	28	24	-14%	44	56%	38	34%	51	81%
-	Đất lúa 02 vụ	39	31	-21%	52	35%	48	24%	64	66%
b	Đất trồng cây hàng năm khác	27	22	-18%	38	38%	35	29%	47	71%
2	Đất trồng cây lâu năm	35	29	-17%	43	23%	40	15%	54	54%
3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	39	29	-25%	52	34%	38	-2%	54	39%
4	Đất rừng									
-	Đất rừng sản xuất	9	7	-22%	7,7	-15%	7,0	-22%	7,3	-19%
-	Đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng	7	7	0%	7,7	10%	6,3	-10%	7,3	5%

Qua so sánh giá giáp ranh giữa các tỉnh với nhau (giá đất nông nghiệp), tỉnh Điện Biên với giá đất tỉnh Sơn la như sau:

- Giá đất trung bình huyện Tuần Giáo tỉnh Điện Biên so với giá đất trung bình huyện Thuận Châu, Quỳnh Nhai, Tỉnh Sơn La: đất trồng lúa 01 vụ tăng 56%, đất trồng lúa 02 vụ tăng 35%, đất trồng cây hàng năm khác tăng 38%, đất nuôi trồng thủy sản tăng 34%;

- Giá đất trung bình của huyện Điện Biên Đông tỉnh Điện Biên so với giá đất trung bình huyện Thuận Châu tỉnh Sơn La: đất trồng lúa 01 vụ tăng 34%;

- Giá đất trung bình huyện Điện Biên tỉnh Điện Biên so với giá đất trung bình huyện Sốp Cộp, tỉnh Sơn La: đất trồng lúa 02 vụ tăng 66%, đất trồng lúa 01 vụ tăng 81%, đất trồng cây hàng năm khác tăng 71%, đất trồng cây lâu năm tăng 54%, đất nuôi trồng thủy sản tăng 39%;

- Giá đất trung bình huyện Mường Ảng tỉnh Điện Biên so với giá đất trung bình của huyện Thuận Châu tỉnh Sơn La: đất trồng lúa 01 vụ giảm -14%, đất lúa 02 vụ giảm - 21%, đất trồng cây hàng năm khác giảm -18%, đất trồng cây lâu năm giảm -17%, đất nuôi trồng thủy sản giảm -25%, đất rừng sản xuất giảm -22%.

b) Giáp với tỉnh Lai Châu: Có 05 huyện, thị xã tiếp giáp với tỉnh Lai Châu là huyện Mường Nhé, huyện Nậm Pồ, huyện Mường Chà, thị xã Mường Lay và huyện Tủa Chùa, trong đó có 3 huyện, thị là huyện Mường Chà, Tủa Chùa và thị xã Mường Lay giáp với tỉnh Lai Châu là Sông Đà có chiều rộng lớn hơn 100m. Theo quy định tại Điều 13, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, với khoảng cách rộng của dòng Sông Đà như trên thì không xếp loại đất giáp ranh.

Như vậy đất giáp ranh so sánh với tỉnh Lai Châu là huyện Mường Nhé, huyện Nậm Pồ, cụ thể như sau: Huyện Mường Nhé có các xã Sen Thượng, Leng Su Sìn, Chung Chải, Nậm Vì, Mường Toong, Huổi Lếch, Pá Mỳ, Quảng Lâm giáp ranh với xã Mù Cả, Tà Tổng, tỉnh Lai Châu; Huyện Nậm Pồ có các xã Pa Tần, Chà Tở, Nậm Khăn giáp ranh với tỉnh Lai Châu gồm 2 xã Kan Hồ, huyện Mường Tè, Nậm Chà, Huyện Nậm Nhùn.

So sánh giá đất giáp ranh năm 2020-2024 giữa huyện Mường Nhé, huyện Nậm Pồ tỉnh Điện Biên và huyện Mường Tè, Nậm Nhùn tỉnh Lai Châu như sau:

Đơn vị tính: 1.000 đồng/m^2

STT	Loại đất	Giá đất dự kiến 2020-2024 huyện Nậm Pồ, tỉnh Điện Biên	Giá đất dự kiến 2020-2024 bình quân của huyện Mường Tè và Nậm Nhùn - tỉnh Sơn La	Tỷ lệ tăng, giảm	Giá đất dự kiến 2020-2024 huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên	Huyện Mường Tè, tỉnh Lai Châu	Tỷ lệ tăng, giảm
1	Đất trồng cây hàng năm						
a	Đất trồng lúa nước						
-	Đất lúa 02 vụ	29	26	10%	31	16	92%
-	Đất lúa 01 vụ	25	22	12%	26	16	64%
b	Đất trồng cây hàng năm khác	25	21	20%	24	16	53%
c	Đất nương rẫy	20	15	30%	19	12	54%
2	Đất trồng cây lâu năm	26	21	27%	31	14	114%
3	Đất nuôi trồng thủy sản	36	19	88%	30	15	107%
4	Đất rừng						

-	Đất rừng sản xuất	8	5	48%	7	4	67%
-	Đất rừng phòng hộ, đặc dụng	7	3	158%	5	2	167%

- Giá đất trung bình huyện Nậm Pồ tỉnh Điện Biên so với giá đất trung bình huyện Mường Tè, huyện Nậm Nhùn tỉnh Lai Châu: đất nuôi trồng thủy sản tăng 88%, đất rừng sản xuất tăng 48%, đất rừng phòng hộ tăng 158%;

- Giá đất trung bình huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên so với giá đất trung bình huyện Mường Tè tỉnh Lai Châu: giá đất nông nghiệp tăng trên 30%.

c) Nguyên nhân có mức giá chênh lệch:

Tiêu thức phân vùng, vị trí của mỗi tỉnh khác nhau, do vậy cách so sánh chỉ mang tính tương đối, khó chính xác như: tỉnh Điện Biên, tỉnh Lai Châu xác định giá theo từng huyện, trong mỗi huyện phân theo các nhóm xã, trong các nhóm xã lại phân theo từng vị trí (3 vị trí), theo quy định của chính phủ. Cách xác định giá như tỉnh Điện Biên trong quá trình thực hiện khó làm, khó hiểu nhưng mức giá tương đối công bằng và phù hợp với quy định của chính phủ. Còn tỉnh Sơn La xác định giá theo từng vùng kinh trong mỗi vùng kinh tế chỉ xác định một mức giá (không xác định theo từng vị trí đất), cách làm này dễ làm, dễ hiểu nhưng mức giá thiếu chính xác và chưa đảm bảo theo quy định của chính phủ.

d) Việc xử lý giá đất giáp ranh:

Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản 1079/STNMT-QLĐĐ ngày 31/10/2019 tham mưu cho UBND tỉnh Điện Biên đề nghị UBND tỉnh Sơn La, UBND tỉnh Lai Châu xem xét điều chỉnh tăng các mức giá đất nông nghiệp của các huyện thuộc tỉnh Sơn La, tỉnh Lai Châu có đất giáp ranh với tỉnh Điện Biên đảm bảo phù hợp với bảng giá và quy định áp dụng bảng giá đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 trên địa bàn tỉnh Điện Biên theo đúng quy định tại khoản 2, Điều 13 của Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất

Lý do:

- Tại dự thảo của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, phê duyệt Nghị định quy định về khung giá đất thay thế Nghị định 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất thì khung giá đất của xã miền núi tại các tỉnh vùng trung du và miền núi phía Bắc tăng như sau: khung giá đất trồng cây hàng năm tăng 18%, khung giá đất trồng cây lâu năm tăng 12%, khung giá đất rừng sản xuất tăng 20%, khung giá đất nuôi trồng thủy sản tăng 14%;

- Khi triển khai xác định giá đất cụ thể trên địa bàn các huyện Điện Biên, Điện Biên Đông, Tuần Giáo, Mường Nhé, Nậm Pồ để đầu tư xây dựng công trình, dự án thì giá đất cụ thể đã tăng cao hơn giá đất trong bảng giá đất hiện hành của tỉnh 30%. Để xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh cho giai đoạn

2020-2024 và đảm bảo giá đất giáp ranh giữa các huyện trên địa bàn tỉnh Điện Biên mức giá đất đề nghị của các huyện Điện Biên, Điện Biên Đông, Tuần Giáo, Mường Nhé, Nậm Pồ là tương đối phù hợp trong điều kiện bình thường, mang tính phổ biến, đảm hài hòa lợi ích của người sử dụng đất với lợi ích của nhà nước và đồng thời việc xây dựng Bảng giá đất nông nghiệp xây dựng cho giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Điện Biên được xác định theo từng vị trí trong từng xã, nhóm các xã có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh, khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm; phương pháp xác định giá bằng phương pháp thu nhập đảm bảo phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội tại địa phương.

IV. Việc quy định vị trí đất; áp dụng các phương pháp định giá đất và mức giá các loại đất trong bảng giá đất; các phương án giá các loại đất

1. Việc xác định loại đô thị, xác định loại xã, xác định khu vực, xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất:

1.1. Nguyên tắc phân loại xã: Dự thảo bảng giá đất của sở Tài nguyên và Môi trường đã đảm bảo nguyên tắc phân loại xã theo quy định tại khoản 1 Điều 12 thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Các xã Tỉnh Điện Biên thuộc các xã miền núi.

1.2. Xác định loại đất đô thị trong xây bảng giá đất.

- Thành phố Điện Biên Phủ là đô thị loại III;

- Thị xã Mường Lay là đô thị loại IV;

- Các thị trấn huyện lỵ là đô thị loại V gồm thị trấn Tuần Giáo (huyện Tuần Giáo), thị trấn Mường Ảng (huyện Mường Ảng), thị trấn Điện Biên Đông (huyện Điện Biên Đông), thị trấn Tủa Chùa (huyện Tủa Chùa) và thị trấn Mường Chà (huyện Mường Chà);

- Đối với Trung tâm huyện lỵ Mường Nhé, Trung tâm huyện Nậm Pồ, Trung tâm huyện lỵ Pú Tửu và Khu dân cư mới Bom La, được quản lý theo quy hoạch đô thị nhưng giá đất được tính theo giá đất ở nông thôn.

1.3. Xác định vị trí trong xây dựng bảng giá đất:

a) Đối với đất ở đô thị: xác định từ 1 đến 4 vị trí tương ứng với từng đoạn đường, loại đường.

- Vị trí 1:

+ Đối với đất ở của các hộ gia đình, cá nhân được xác định độ dài chiều sâu thửa đất cách chỉ giới đường giao thông tối đa là 20m;

+ Đối với đất của các tổ chức chỉ xác định thành một vị trí, để tính chung cho cả toàn bộ khuôn viên thửa đất (không hạn chế độ dài, chiều sâu thửa đất cách chỉ giới giao thông) giá đất để tính tiền thuê đất, xác định giá trị đất vào giá trị tài sản được xác định theo vị trí mặt tiền công sở, mặt tiền thửa đất thuê.

- Vị trí 2: Diện tích đất ở của các hộ gia đình, cá nhân có cùng khuôn viên đất của vị trí 1 mà có độ dài chiều sâu thửa đất lớn hơn 20m (từ trên 20 trở đi đến mét thứ 40) của từng đoạn đường nêu trên được xác định giá đất của vị trí 2.

- Vị trí 3: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 2 của các đoạn đường nêu trên, không được quy hoạch là đường phố, không có tên trong bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị, nối từ trục đường có vị trí 1 vào các khu dân cư, có độ dài đoạn ngõ cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 40 đến mét 60.

- Vị trí 4: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 3 của các đoạn đường nêu trên, không được quy hoạch là đường phố, không có tên trong bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị, nối từ trục đường có vị trí 1 vào các khu dân cư, có độ dài đoạn ngõ cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 60 trở lên.

- Trường hợp trên cùng một đoạn đường, các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền các trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên nhưng có chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường thì áp dụng việc xác định vị trí như sau:

+ Các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền của trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên có cùng mặt bằng với mặt đường hoặc có mặt bằng chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường dưới 2m xác định là vị trí 1.

+ Các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền của trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên có mặt bằng chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường từ 2m đến 3m giá đất xác định bằng 70% giá đất của vị trí 1.

+ Các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền các trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên có mặt bằng chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường trên 3m giá đất xác định bằng 50% giá đất của vị trí 1.

b) Đối với đất ở tại nông thôn:

Được xác định theo từng xã, trong từng xã xác định từng vị trí tương ứng 4 vị trí.

- Vị trí 1: Là vị trí bám trục đường giao thông, có cùng một khuôn viên thửa đất có chiều sâu cách chỉ giới đường giao thông tối đa là 30 mét. Các trường hợp đất giáp mặt đường nhưng có độ sâu hoặc độ cao dưới 2m thì xác định là vị trí 1; từ 2m đến 3m thì giá đất xác định bằng 70% giá đất của vị trí 1; trên 3m giá đất xác định bằng 50% giá đất của vị trí 1.

- Vị trí 2: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 1 của mỗi khu vực quy định nêu trên, có cùng một khuôn viên thửa đất có chiều sâu cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 30 đến mét 60.

- Vị trí 3: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 2 của mỗi khu vực quy định nêu trên, có cùng một khuôn viên thửa đất có chiều sâu cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 60 đến mét 90.

- Vị trí 4: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 4 và các vị trí còn lại của mỗi khu vực quy định nêu trên.

c) Đối với đất nông nghiệp:

c.1) Đối với đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa nước và đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất; đất nuôi trồng thủy sản; việc xác định vị trí đất theo từng đơn vị hành chính cấp xã hoặc đơn vị hành chính cấp huyện căn cứ vào năng suất cây trồng, điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác (đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác, khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản và thực hiện theo quy định sau:

- Vị trí 1: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất;

- Các vị trí tiếp theo: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

c.2) Xác định vị trí trong các nhóm xã:

* Các phường Mường Thanh, Nam Thanh, Tân Thanh, Noong Bua, Him Lam, Thanh Trường, Thanh Bình thuộc thành phố Điện Biên Phủ và các xã vùng lòng chảo huyện Điện Biên.

- Vị trí 1: phải đảm bảo các điều kiện sau:

+ Nằm ven các trục đường giao thông chính (đường liên xã, liên huyện, tỉnh lộ, quốc lộ) và có khoảng cách không quá 1.000 mét kể từ mặt tiếp giáp trục đường giao thông (theo đường thẳng vuông góc với trục đường);

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung không quá 1.000 mét;

+ Có độ phì từ mức trung bình trở lên;

+ Chủ động được nước tưới tiêu;

- Vị trí 2: Gồm các thửa đất đáp ứng được 3 điều kiện:

+ Nằm ven các trục đường giao thông chính (đường liên xã, liên huyện, tỉnh lộ, quốc lộ) và có khoảng cách tiếp giáp vị trí 1 đến không quá 1.000 mét kể từ mặt tiếp giáp trục đường giao thông (theo đường thẳng vuông góc với trục đường);

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung từ tiếp giáp vị trí 1 đến không quá 1.000 mét.

+ Đáp ứng một trong hai lợi thế cho sản xuất nông nghiệp;

Trường hợp trên cùng cách đồng, cùng đồi nương rẫy với vị trí 1, nhưng khoảng cách nằm ở vị trí 2 và thửa đất có 02 yếu tố lợi thế cho sản xuất nông nghiệp thì được xếp vào vị trí 1.

- Vị trí 3: Gồm các thửa còn lại

* Các xã Thanh Minh, Tà Lèng thành phố Điện Biên Phủ, các xã còn lại của huyện Điện Biên và các huyện còn lại trong tỉnh.

- Vị trí 1: phải đảm bảo các điều kiện sau:

+ Nằm ven các trục đường giao thông chính (đường liên xã, liên huyện, tỉnh lộ, quốc lộ) và có khoảng cách không quá 500 mét kể từ mặt tiếp giáp trục đường giao thông (theo đường thẳng vuông góc với trục đường);

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung không quá 500 mét;

+ Có độ phì từ mức trung bình trở lên;

+ Chủ động được nước tưới tiêu;

- Vị trí 2: Gồm các thửa đất đáp ứng được 3 điều kiện:

+ Nằm ven các trục đường giao thông chính (đường liên xã, liên huyện, tỉnh lộ, quốc lộ) và có khoảng cách tiếp giáp vị trí 1 đến không quá 500 mét kể từ mặt tiếp giáp trục đường giao thông (theo đường thẳng vuông góc với trục đường);

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung từ tiếp giáp vị trí 1 đến không quá 500 mét.

+ Đáp ứng một trong hai lợi thế cho sản xuất nông nghiệp;

Trường hợp trên cùng cách đồng, cùng đồi nương rẫy với vị trí 1, nhưng khoảng cách nằm ở vị trí 2 và thửa đất có 02 yếu tố lợi thế cho sản xuất nông nghiệp thì được xếp vào vị trí 1.

- Vị trí 3: Gồm các thửa còn lại.

d) Đối với đất của các tổ chức chỉ xác định một vị trí cho toàn bộ khuôn viên thửa đất (không hạn chế độ dài, chiều sâu thửa đất cách chỉ giới đường giao thông) Giá đất để tính tiền thuê đất, xác định giá trị đất vào giá trị tài sản được xác định theo vị trí mặt tiền công sở, mặt tiền thửa đất thuê.

e) Các loại đất khác: xác định vị trí tương ứng với từng loại đất như trên.

2. Áp dụng các phương pháp định giá đất:

Bảng giá đất dự thảo đã áp dụng các phương pháp định giá đất:

- Đối với đất ở, đất phi nông nghiệp: áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp triết trừ.

- Đối với đất nông nghiệp chủ yếu áp dụng phương pháp thu nhập, ngoài ra áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

3. Mức giá các loại đất trong bảng giá đất:

3.1. Bảng giá đất của các huyện, thị xã, thành phố bao gồm 3 phụ lục, 15 bảng

- Phụ lục 1: Bảng giá đất ở đô thị, đất ở nông thôn;

+ Bảng 1: Đất ở đô thị

+ Bảng 2: Đất ở nông thôn

- Phụ lục 2: Bảng giá đất nông nghiệp gồm 4 bảng

+ Bảng 1: Đất trồng cây hàng năm

+ Bảng 2: Đất trồng cây lâu năm

+ Bảng 3: Đất lâm nghiệp

+ Bảng 4: Đất nuôi trồng thủy sản.

- Phụ lục 3: Bảng giá các loại đất khác gồm 9 bảng

+ Bảng 1: Đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

+ Bảng 2: Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

+ Bảng 3: Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;

+ Bảng 4: Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;

+ Bảng 5: Đất nông nghiệp khác;

+ Bảng 6: Đất trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp;

+ Bảng 7: Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; mục đích công cộng;

+ Bảng 8: Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, hỏa táng; đất có công trình là đình, đền; đất phi nông nghiệp khác;

+ Bảng 9: Đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường.

3.2. Mức giá đất đề nghị cụ thể.

3.2.1. Đối với đất ở đô thị, đất ở nông thôn:

a) Thành phố Điện Biên Phủ

- Đối với đất ở tại đô thị:

Với tốc độ phát triển kinh tế, sự gia tăng dân số cùng với nhu cầu về đất ở, đất sản xuất kinh doanh của người dân tăng cao. Tại thành phố Điện Biên Phủ so với các huyện khác có thuận lợi về phát triển kinh tế, thương mại, kinh doanh, buôn bán và thu hút được các nhà đầu tư dẫn tới nhu cầu sử dụng đất tăng theo do đó giá đất tại khu vực trung tâm thành phố đều tăng;

Nhiều dự án được đầu tư mở rộng, mở mới, nâng cấp các tuyến đường nội thị đã làm tăng giá trị của các thửa đất như các tuyến đường: Đường vào công ty xăng dầu, Đường vào trại 1 cũ, Đường ra cầu treo C4, đường thuộc dự án Hạ tầng khung dọc trục đường 60m, các khu Tái định cư dự án đường 60m, khu tái định cư Him Lam, Cầu treo bản Him Lam 2, Đường Bệnh viện - Tà Lèng

(Đường nhựa 20,5m), nâng cấp đường Vành đai II Noong Bua - Pú Tửu từ đường đất cấp phối thành đường nhựa 20,5m, đường nối từ ASEAN đến khu TĐC Noong Bua (Đường nhựa 17,5m), Đường nối từ Hoàng Văn Thái vào Khe Chít (Đường nhựa 20,5m)...tỷ lệ tăng cụ thể như sau:

+ Vị trí 1: tăng từ 14% đến 270%;

+ Vị trí 2: tăng từ 10% đến 362%;

+ Vị trí 3: tăng từ 14% đến 295%;

+ Vị trí 4: tăng từ 5% đến 308%;

- Đối với đất ở tại nông thôn có tỷ lệ tăng như sau:

+ Vị trí 1 tăng từ 14% đến 264%;

+ Vị trí 2 tăng từ 10% đến 201%;

+ Vị trí 3 tăng từ 15% đến 178%;

+ Vị trí 4 tăng từ 5% đến 167%.

b) Huyện Điện Biên đối với đất ở nông thôn: Có 01 đoạn giảm vị trí 1 (-) 54% và vị trí 2 giảm (-) 30%. Các đoạn đường khác vị trí 1 tăng từ 36% đến 348%, vị trí 2 tăng từ 36% đến 270%, vị trí 3 tăng từ 25% đến 355%.

- Đối với khu vực Trung tâm huyện lỵ Pú Tửu: tăng từ 56% đến 129% so với bảng giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh do khu vực này cơ sở hạ tầng đã được đầu tư hoàn thiện;

- Đối với khu vực ven đô thị các xã (Thanh Xương, Thanh Hưng, Thanh Nưa, Thanh Luông): tăng từ 30% đến 169% so với bảng giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh do đây là khu vực giáp ranh với thành phố Điện Biên Phủ nhằm đảm bảo mức giá đất giáp ranh giữa thành phố và huyện Điện Biên;

- Đối với khu vực các xã vùng lòng chảo bao gồm (Thanh Xương, Thanh An, Noong Hẹt, Pom Lót, Sam Mứn, Noong Luống, Thanh Nưa, Hua Thanh, Thanh Luông, Thanh Hưng, Thanh Chăn và Thanh Yên) tăng từ 15% đến 80% so với với bảng giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh.

Đặc biệt có tuyến đường vành đai II thuộc xã Thanh Xương giáp ranh với thành phố Điện Biên Phủ do vậy tại vị trí 1 tăng 338%; vị trí 2 tăng 250% và vị trí 3 tăng 167% so với bảng giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh. Riêng vị trí 2 và vị trí 3 của các xã vùng lòng chảo tăng từ 25% đến 180% so với bảng giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh nhằm giảm sự chênh lệch quá lớn giữa vị trí 1, vị trí 2 và vị trí 3 của các đoạn đường do giá của vị trí 2 và vị trí 3 những năm trước đây còn quá thấp và chênh lệch lớn so với vị trí 1.

- Đối với các xã vùng ngoài (Mường Nhà, Na Tông, Phu Luông và Mường Lói) đây là nơi có tuyến đường vành đai biên giới Pom Lót - Núa Ngam - Huổi Puốc chạy qua và có cửa khẩu Huổi Puốc tập trung dân cư đông đúc, giao lưu buôn bán với nước bạn Lào do vậy kinh tế hàng hóa, sản xuất kinh doanh phát triển mạnh, cơ sở hạ tầng, trung tâm hành chính xã đang được xây dựng mới, đường giao thông được trải nhựa, đi lại thuận lợi. Các xã còn lại gồm(Mường Phăng, Nà Tấu, Pá Khoang, Pa Thơm, Núa Ngam, Hẹ Muông, Nà Nhạn, Mường Pồn, Na Ư) là những xã có điểm du lịch sinh thái, đường xá được nâng cấp mở rộng, cơ sở hạ tầng được đầu tư nâng cấp. Những yếu tố thuận lợi trên đã thu hút đông đảo dân cư tập trung buôn bán, sản xuất kinh doanh và định cư lâu dài, dẫn tới nhu cầu sử dụng đất tăng, kèm theo giá đất thị trường tăng là tăng từ 15% đến 100% so với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh.

c) Huyện Điện Biên Đông

- Đối với đất ở tại đô thị: về cơ sở hạ tầng được đầu tư tuyến đường bê tông mới từ UBND thị trấn cũ đến đường vành đai đi các xã Phì Nhừ, Mường Luân... giao thông đi lại thuận tiện hơn. Cơ sở hạ tầng khu vực nội thị đã được quy hoạch ổn định do đó nhu cầu mua đất để ở ổn định của cán bộ công chức, viên chức, và người dân địa phương tăng.

+ Vị trí 1 tăng từ 41% đến 243%;

+ Vị trí 2 tăng từ 40% đến 289%;

+ Vị trí 3 tăng từ 43% đến 71% ;

- Đối với đất ở tại nông thôn

+ Vị trí 1 tăng tăng từ 40% đến 167% ;

+ Vị trí 2 tăng từ 40% đến 214%;

+ Vị trí 3 tăng từ 40% đến 180%;

d) Huyện Mường Chà

- Đối với đất ở tại đô thị: trên địa bàn thị trấn Mường Chà các đoạn đường tương đối ổn định so với bảng giá đất tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh, năm 2018 đầu tư mở rộng khu A tại thị trấn. Tỷ lệ tăng đất ở đô thị như sau:

+ Vị trí 1 tăng từ 41% đến 100%;

+ Vị trí 2 tăng từ 40% đến 57%;

+ Vị trí 3 tăng từ 40% đến 44%;

+ Vị trí còn lại tăng từ 42% đến 43%.

- Đối với đất ở tại nông thôn:

+ Vị trí 1 tăng tăng từ 40% đến 157%;

+ Vị trí 2 tăng từ 50% đến 133%;

+ Vị trí 3 tăng từ 60% đến 180%;

đ) Huyện Mường Nhé: Đối với đất ở nông thôn tăng đến 243% chủ yếu ở vị trí thuận lợi cho việc giao thông đi lại và kinh doanh, dịch vụ tại trung tâm huyện.

+ Vị trí 1 tăng tăng từ 40% đến 243%;

+ Vị trí 2 tăng từ 96% đến 213%;

+ Vị trí 3 tăng từ 96% đến 233%;

e) Huyện Mường Ảng

- Đất ở đô thị:

+ Vị trí 1 tăng tăng từ 53% đến 1067%;

+ Vị trí 2 tăng từ 39% đến 833%;

+ Vị trí 3 tăng từ 73% đến 375%;

- Đất ở nông thôn:

+ Vị trí 1 tăng từ 13% đến 567%;

+ Vị trí 2 tăng từ 14% đến 525%;

+ Vị trí 3: có 16 đoạn giảm từ -31% đến -6% và các đoạn còn lại tăng từ 3% đến 582%;

g) Huyện Tuần Giáo

- Đất ở tại đô thị:

+ Vị trí 1: tăng từ 11% đến 186%;

+ Vị trí 2: tăng từ 29% đến 122%;

+ Vị trí 3: tăng từ 22% đến 93%;

+ Vị trí 4: tăng từ 18% đến 86%.

- Đất ở tại nông thôn:

+ Vị trí 1: tăng từ 39% đến 150%;

+ Vị trí 2: tăng từ 35% đến 167%;

+ Vị trí 3: tăng từ 30% đến 180%.

h) Huyện Tủa Chùa:

- Đất ở tại đô thị:

+ Vị trí 1 tăng từ 33% đến 150%;

+ Vị trí 2 tăng từ 11% đến 114%;

+ Vị trí 3 tăng từ 14% đến 100%;

+ Vị trí 4 tăng từ 14% đến 140%.

- Đất ở tại nông thôn

+ Vị trí 1 tăng từ 100% đến 525%;

+ Vị trí 2 tăng từ 67% đến 567%;

+ Vị trí 3 tăng từ 140% đến 500% .

i) Thị xã Mường Lay

- Đất ở tại đô thị

+ Vị trí 1: tăng từ 40% đến 135%;

+ Vị trí 2: tăng 40%;

+ Vị trí 3: tăng 44%;

+ Vị trí 4: tăng 42%.

- Đất ở tại nông thôn

+ Vị trí 1: tăng từ 40% đến 44%;

+ Vị trí 2: tăng từ 40% đến 43%;

+ Vị trí 3: tăng từ 41% đến 42%.

k) Huyện Nậm Pồ.

- Đất ở tại nông thôn

+ Vị trí 1 tăng từ 46% đến 826%;

+ Vị trí 2 tăng từ 60% đến 860%;

+ Vị trí 3 tăng từ 54% đến 1.067%;.

3.2.2. Đối với đất nông nghiệp:

- Bảng giá đất xây dựng cho giai đoạn 2020-2024 xác định theo từng vị trí trong từng xã, nhóm các xã có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng... tương đồng; có tính đến các yếu tố thuận lợi đảm bảo mức giá phù hợp với giá các vùng trong tỉnh và giá thị trường, không chênh lệch quá cao giữa các huyện, thị, thành phố trong tỉnh và các tỉnh lân cận như Sơn La, Lai Châu.

- Phương pháp xác định giá chủ yếu bằng phương pháp thu nhập. Một số huyện có giá đất nông nghiệp quá thấp như huyện Mường Chà, Điện Biên Đông và thị xã Mường Lay tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh nay điều chỉnh giá đất nông nghiệp cho phù hợp với các huyện trên địa bàn toàn tỉnh cũng như các huyện giáp ranh với nhau.

3.2.3. Bảng giá các loại đất khác:

Căn cứ khung giá của chính phủ quy định, áp dụng phương pháp so sánh tỉ lệ chênh lệch giữa khung của từng loại đất với nhau và trên cơ sở kế thừa giá các loại đất khác tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh đã quy định đề nghị mức giá như sau:

a) Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị

Mức giá đất của từng khu vực, đường phố, từng vị trí bằng (=) 80% giá đất ở theo từng khu vực, từng đường phố, từng vị trí tương ứng.

b) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.

Mức giá đất của từng khu vực, đường phố, từng vị trí bằng (=) 70% giá đất ở theo từng khu vực, từng đường phố, từng vị trí tương ứng.

c) Đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn.

Mức giá đất của từng khu vực, đoạn đường, vị trí bằng (=) 80% giá đất ở nông thôn theo từng khu vực, đoạn đường, vị trí tương ứng

d) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn.

Mức giá đất của từng khu vực, đoạn đường, từng vị trí bằng (=) 70% giá đất ở nông thôn theo từng khu vực, đoạn đường, từng vị trí tương ứng.

đ) Đất nông nghiệp khác

Mức giá đất của từng khu vực, đường phố, từng vị trí bằng (=) 80% giá đất trồng cây hàng năm khác theo từng khu vực, từng vị trí tương ứng.

e) Đất trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp

Mức giá đất của từng khu vực, đoạn đường , từng vị trí bằng (=) 70% giá đất ở theo từng khu vực, từng vị trí tương ứng

g) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; mục đích công cộng

Mức giá đất của từng khu vực, đoạn đường , từng vị trí bằng (=) 50% giá đất ở theo từng khu vực, từng vị trí tương ứng

h) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, hỏa táng; đất có công trình là đình, đền; đất phi nông nghiệp khác.

Mức giá đất của từng khu vực, đoạn đường , từng vị trí bằng (=) 50% giá đất ở theo từng khu vực, từng vị trí tương ứng.

i) Đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường.

Việc giao dịch chuyển nhượng chủ yếu diễn ra đối với đất ở đô thị, đất nông nghiệp trong khu dân cư. Theo quy định tại điểm a khoản 3 điều 11 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP đề nghị giá đất nông nghiệp trong khu dân cư bằng 150% (1,5 lần) mức giá của cùng loại đất trong bảng giá đất.

(Có bảng chi tiết giá các loại đất của các huyện, thị xã, thành phố kèm theo)

V. Đánh giá tác động của bảng giá đất đến tình hình kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện các chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất.

Đối với việc thu các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai như tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân

đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; tính thuế sử dụng đất; tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai; tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Mức giá trong bảng giá đất 05 năm (2020-2024) cơ bản phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, phù hợp với thu nhập của người sử dụng đất, đáp ứng yêu cầu phát triển nguồn lực đất đai cho mục tiêu phát triển và thu ngân sách địa phương, có tác động tích cực đến phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh trong những năm 2020-2024.

Trên đây là báo cáo thuyết minh kèm theo tờ trình của sở Tài nguyên và Môi trường dự thảo bảng giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 trên địa bàn tỉnh Điện Biên./.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH ĐIỆN BIÊN

Nguyễn Đăng Nam