

Số 90 /TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 27 tháng 04 năm 2018

**TỜ TRÌNH**

**Đề nghị thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Chống quá tải lưới điện trung hạ áp phần đường dây 22 kV huyện Điện Biên và thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên**

Kính gửi: Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Điện Biên.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định số 854/QĐ-PCĐB ngày 20 tháng 7 năm 2015 của Công ty Điện lực Điện Biên về việc phê duyệt TKBVTC-DT dự án: Chống quá tải lưới điện trung hạ áp huyện Điện Biên, TP. Điện Biên Phủ tỉnh Điện Biên;

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

**\* Đất ở tại nông thôn:**

- Giá đất ở tại nông thôn xã Thanh Nưa, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

+ Vị trí 1: 230.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 126.500 đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất ở tại nông thôn xã Thanh Hưng, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

+ Vị trí 1: 300.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 165.000 đồng/m<sup>2</sup>;

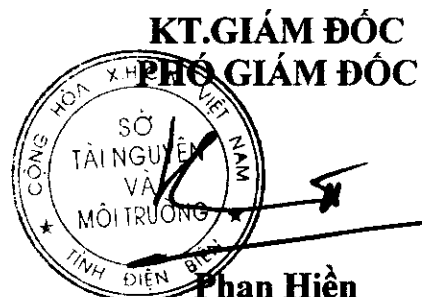
- Giá đất ở tại nông thôn xã Thanh Chăn, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

- + Vị trí 1: 230.000 đồng/m<sup>2</sup>;
  - + Vị trí 2: 153.000 đồng/m<sup>2</sup>;
  - Giá đất ở tại nông thôn xã Noong Luống, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:
    - + Vị trí 1: 290.000 đồng/m<sup>2</sup>;
    - + Vị trí 2: 186.000 đồng/m<sup>2</sup>;
  - Giá đất ở tại nông thôn xã Pom Lót, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:
    - + Vị trí 1: 260.000 đồng/m<sup>2</sup>;
    - + Vị trí 2: 156.000 đồng/m<sup>2</sup>;
  - Giá đất ở tại nông thôn xã Thanh Luống, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:
    - + Vị trí 1: 310.000 đồng/m<sup>2</sup>;
    - + Vị trí 2: 206.000 đồng/m<sup>2</sup>;
  - Giá đất ở tại đô thị phường Him Lam, Các đường bê tông còn lại dưới 3m:
    - + Vị trí 1: 1.500.000 đồng/m<sup>2</sup>;
    - + Vị trí 2: 676.000 đồng/m<sup>2</sup>;
  - \* Đất nông nghiệp:**
    - Các xã Sa Mứn, Thanh Chăn, Thanh Yên, Thanh Hưng, Thanh Nưa, Pom Lót, Noong Hẹt, Noong Luống, Thanh Luống huyện Điện Biên:
      - + Đất trồng lúa nước hai vụ -Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là: 74.000 đồng/m<sup>2</sup>;
      - + Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là: 63.000 đồng/m<sup>2</sup>;
      - + Đất bằng trồng cây hàng năm khác - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là: 48.000 đồng/m<sup>2</sup>;
      - + Đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là 60.000 đồng/m<sup>2</sup>;
    - Phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ:
      - + Đất trồng lúa nước hai vụ -Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là 77.000 đồng/m<sup>2</sup>;
      - + Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là 75.000 đồng/m<sup>2</sup>;
      - + Đất bằng trồng cây hàng năm khác - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là: 67.000 đồng/m<sup>2</sup>;
      - + Đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là 67.000 đồng/m<sup>2</sup>;
- Đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- UBND huyện Điện Biên;
- UBND thành phố Điện Biên Phủ;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, TTPTQĐ.

*1/10*



Điện Biên, ngày 27 tháng 4 năm 2018

### **BÁO CÁO THUYẾT MINH**

**Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Chống quá tải lưới điện trung hạ áp phần đường dây 22 kV huyện Điện Biên và thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên**

#### **1. Căn cứ xác định giá đất:**

Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; các Thông tư hướng dẫn Nghị định của chính phủ có liên quan;

Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Điện Biên;

Quyết định số 854/QĐ-PCĐB ngày 20 tháng 7 năm 2015 về việc phê duyệt TKBVTC-DT dự án: Chống quá tải lưới điện trung hạ áp huyện Điện Biên, TP. Điện Biên Phủ tỉnh Điện Biên;

Công văn số 1479/UBND-CNTTPTQĐ ngày 30 tháng 8 năm 2017 của UBND huyện Điện Biên về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án: Chống quá tải lưới điện trung hạ áp huyện Điện Biên, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

Báo cáo thuyết minh số 16/BC-TTPTQĐ ngày 30/3/2018 của Trung tâm phát triển Quỹ đất Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Chống quá tải lưới điện trung hạ áp phần đường dây 22kV huyện Điện Biên, thành phố Điện Biên Phủ tỉnh Điện Biên.

#### **2. Xác định giá đất cụ thể:**

##### **2.1. Mục đích định giá đất cụ thể**

Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình: Chống quá tải lưới điện trung hạ áp phân đường dây 22kV huyện Điện Biên, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

## **2.2. Thông tin về giá đất thị trường.**

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

Các thửa đất xác định giá cụ thể nằm trên địa bàn các xã Sa Mứn, Thanh Chăn, Thanh Hưng, Thanh Nưa, Pom Lót, Thanh Yên, Noong Luống, Thanh Luông, Thanh Yên huyện Điện Biên và phường Him Lam thành phố Điện Biên Phủ thuộc các mảnh chính lý địa chính đường điện gồm 53 tờ bản đồ do công ty TNHH Ánh Dương tỉnh Điện Biên thực hiện ngày 22 tháng 12 năm 2016, đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 26 tháng 12 năm 2016;

Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 167.511,9m<sup>2</sup>, tổng số thửa đất phải thu hồi là: 2.267 thửa, trong đó:

#### **\* Địa bàn xã Thanh Nưa:**

- Tổng diện tích thu hồi: 33.817,4 m<sup>2</sup> gồm 466 thửa;
- Tổng số thửa đất cần xác định giá: 356 thửa, chia thành 05 loại đất như sau:
  - + Đất trồng lúa nước hai vụ (LUC): 301 thửa;
  - + Đất ở tại nông thôn (ONT): 10 thửa;
  - + Đất ở tại nông thôn (ONT) + đất trồng cây lâu năm (CLN): 13 thửa;
  - + Đất ở nông thôn (ONT) + đất trồng cây lâu năm (CLN) + đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 8 thửa;
  - + Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 7 thửa;
  - + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 5 thửa;
  - + Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK) + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) : 6 thửa;
  - + Đất trồng cây lâu năm (CLN): 6 thửa;
- Tổng số thửa đất không xác định giá đất cụ thể: là 110 thửa gồm các loại đất sau: Đất giao thông (DGT); đất thủy lợi (DTL); đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối (SON); đất nghĩa trang, nghĩa địa (NTD); đất bằng chưa sử dụng (BCS); đất đồi núi chưa sử dụng (DCS); đất quốc phòng (CQP);

#### **\* Địa bàn xã Thanh Hưng:**

- Tổng diện tích thu hồi: 14.345,8m<sup>2</sup> gồm 153 thửa;
- Tổng số thửa đất cần xác định giá cụ thể là: 120 thửa với diện tích, chia ra các loại đất như sau:

- + Đất trồng lúa nước hai vụ (LUC): 23 thửa;
- + Đất ở tại nông thôn (ONT): 37 thửa;
- + Đất ở tại nông thôn (ONT) + đất trồng cây lâu năm (CLN): 18 thửa;
- + Đất ở nông thôn (ONT) + đất trồng cây lâu năm (CLN) + đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 2 thửa;
- + Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 35 thửa;
- + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 5 thửa;
- Tổng số thửa đất không xác định giá đất cụ thể là 33 thửa gồm các loại đất sau: Đất giao thông (DGT); đất thủy lợi (DTL); đất cơ sở văn hóa (DVH); đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối (SON); đất cơ sở giáo dục (DGD); đất công trình bưu chính viễn thông (DBV); đất chưa sử dụng (BCS); đất cơ sở thể dục - thể thao (DTT); đất cơ sở tôn giáo tín ngưỡng (TIN);

**\* Địa bàn xã Thanh Yên:**

- Tổng diện tích thu hồi: 17.138,2 m<sup>2</sup> gồm 160 thửa;
- Tổng số thửa đất cần xác định giá cụ thể là: 104 thửa, chia ra các loại đất như sau:
  - + Đất trồng lúa nước hai vụ (LUC): 103 thửa;
  - + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 1 thửa;
  - Tổng số thửa đất không xác định giá đất cụ thể là 56 thửa gồm các loại đất sau: Đất giao thông (DGT); đất thủy lợi (DTL); đất bằng chưa sử dụng (BCS); đất cơ sở giáo dục (DGD); đất trồng lúa nước hai vụ (LUC) (của xã); đất trụ sở cơ quan, công trình nhà nước (TSC);

**\* Địa bàn xã Sa Mứn:**

- Tổng diện tích thu hồi: 14.893,3 m<sup>2</sup> gồm 293 thửa;
- Tổng số thửa đất cần xác định giá cụ thể là: 265 thửa, chia ra các loại đất như sau:
  - + Đất trồng lúa nước hai vụ (LUC): 264 thửa;
  - + Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK) + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) : 1 thửa;
  - Tổng số thửa đất không xác định giá đất cụ thể là 28 thửa gồm các loại đất sau: Đất giao thông (DGT); đất thủy lợi (DTL);

**\* Địa bàn xã Thanh Chấn:**

- Tổng diện tích thu hồi: 17.229,8 m<sup>2</sup> gồm 267 thửa;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá cụ thể là: 225 thửa, chia ra các loại đất như sau:

+ Đất trồng lúa nước hai vụ (LUC): 212 thửa;

+ Đất ở tại nông thôn (ONT): 2 thửa;

+ Đất ở tại nông thôn (ONT) + đất trồng cây lâu năm (CLN): 6 thửa;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK) + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) : 2 thửa;

+ Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) : 3 thửa;

- Tổng số thửa đất không xác định giá đất cụ thể: là 40 thửa gồm các loại đất sau Đất giao thông (DGT); đất thủy lợi (DTL); đất sông, suối, kênh, rạch (SON);

**\* Địa bàn xã Noong Luông:**

- Tổng diện tích thu hồi: 25.999,4 m<sup>2</sup> gồm 309 thửa;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá cụ thể là: 260 thửa, chia ra các loại đất như sau:

+ Đất trồng lúa nước hai vụ (LUC): 206 thửa;

+ Đất ở tại nông thôn (ONT): 19 thửa;

+ Đất ở tại nông thôn (ONT) + đất trồng cây lâu năm (CLN): 12 thửa;

+ Đất ở nông thôn (ONT) + đất trồng cây lâu năm (CLN) + đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 4 thửa;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK) + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) : 3 thửa;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK) : 16 thửa;

- Tổng số thửa đất không xác định giá đất cụ thể: là 49 thửa gồm các loại đất sau Đất giao thông (DGT); đất thủy lợi (DTL); đất sông, suối, kênh, rạch (SON); đất bằng chưa sử dụng (BCS); đất cơ sở thể dục – thể thao (DTT);

**\* Địa bàn xã Thanh Luông:**

- Tổng diện tích thu hồi: 22.627,0 m<sup>2</sup> gồm 342 thửa;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá cụ thể là: 285 thửa với diện tích, chia ra các loại đất như sau:

+ Đất trồng lúa nước hai vụ (LUC): 234 thửa;

+ Đất ở tại nông thôn (ONT): 29 thửa;

+ Đất ở tại nông thôn (ONT) + đất trồng cây lâu năm (CLN): 1 thửa;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 9 thửa;

- + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 4 thửa;
- + Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK) + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) : 6 thửa;
- + Đất trồng cây lâu năm (CLN): 2 thửa;
- Tổng số thửa đất không xác định giá đất cụ thể là 57 thửa gồm các loại đất sau: Đất giao thông (DGT); đất thủy lợi (DTL); đất trồng lúa nước hai vụ (LUC) (của xã), đất cơ sở giáo dục (DGD); đất chưa sử dụng (BCS); đất cơ sở tôn giáo – tín ngưỡng (TIN); đất nghĩa trang, nghĩa địa (NTD);

**\* Địa bàn xã Pom Lót:**

- Tổng diện tích thu hồi: 13.634,2 m<sup>2</sup> gồm 220 thửa;
- Tổng số thửa đất cần xác định giá cụ thể là: 182 thửa với diện tích, chia ra các loại đất như sau:
- + Đất trồng lúa nước hai vụ (LUC): 67 thửa;
- + Đất ở tại nông thôn (ONT): 34 thửa;
- + Đất ở tại nông thôn (ONT) + đất trồng cây lâu năm (CLN): 47 thửa;
- + Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 8 thửa;
- + Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK) + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) : 2 thửa;
- + Đất trồng cây lâu năm (CLN): 24 thửa;
- Tổng số thửa đất không xác định giá đất cụ thể là 38 thửa gồm các loại đất sau: Đất giao thông (DGT); đất thủy lợi (DTL); đất sông, suối, kênh, rạch (SON);

**\* Địa bàn xã Noong Hệt:**

- Tổng diện tích thu hồi: 2.383,9 m<sup>2</sup> gồm 6 thửa;
- Tổng số thửa đất cần xác định giá cụ thể là: 4 thửa, chia ra các loại đất như sau:
- + Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 4 thửa;
- Tổng số thửa đất không xác định giá đất cụ thể là 2 thửa gồm các loại đất sau: Đất giao thông (DGT); đất sông, suối, kênh, rạch (SON);

**\* Địa bàn phường Him Lam:**

- Tổng diện tích thu hồi: 5.442,9m<sup>2</sup> gồm 51 thửa;
- Tổng số thửa đất cần xác định giá cụ thể là: 40 thửa, chia ra các loại đất như sau:
- + Đất trồng lúa nước hai vụ (LUC): 10 thửa;
- + Đất ở tại nông thôn (ODT): 3 thửa;

- + Đất ở tại nông thôn (ODT) + đất trồng cây lâu năm (CLN): 11 thửa;
- + Đất ở nông thôn (ODT) + đất trồng cây lâu năm (CLN) + đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 3 thửa;
- + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 1 thửa;
- + Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 3 thửa;
- + Đất trồng cây lâu năm (CLN): 1 thửa;
- + Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK) + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) : 8 thửa;

- Tổng số thửa đất không xác định giá đất cụ thể là 11 thửa gồm các loại đất sau: Đất giao thông (DGT); đất sông, đất trồng cây lâu năm (CLN) (của hợp tác xã); suối, kênh, rạch (SON);

\* Vị trí của các thửa đất xác định giá đất cụ thể của dự án (Xác định vị trí thửa đất theo quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ- UBND ngày 27 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên):

+ Đất ở tại đô thị (ODT): vị trí 1, 2 các đường bê tông còn lại dưới 3 m địa bàn phường Him Lam;

+ Đất ở tại nông thôn (ONT): vị trí 1, 2 các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m địa bàn các xã: Thanh Nưa, Thanh Luông, Noong Luống, Thanh Hưng, Thanh Chăn, Pom Lót;

+ Đất trồng lúa nước hai vụ (LUC): Vị trí 1 - Phường Him Lam và các xã Thanh Luông, Noong Luống, Pom Lót, Sa Mứn, Thanh Nưa, Thanh Hưng, Thanh Chăn, Thanh Yên;

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN): Vị trí 1 - Phường Him Lam và các xã Thanh Chăn, Thanh Hưng, Thanh Luông, Thanh Nưa, Pom Lót, Noong Luống;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): Vị trí 1 - Phường Him Lam và các xã Sa Mứn, Thanh Chăn, Thanh Hưng, Thanh Nưa, Pom Lót, Noong Hẹt, Noong Luống, Thanh Luông;

+ Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): Vị trí 1 - Phường Him Lam và các xã Sa Mứn, Thanh Chăn, Thanh Hưng, Thanh Nưa, Pom Lót, Thanh Yên, Noong Luống, Thanh Luông;

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

Dự án đầu tư xây dựng công trình: Chống quá tải lưới điện trung hạ áp phân đường dây 22kV huyện Điện Biên, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên đã được Công ty Điện Lực Điện Biên phê duyệt tại Quyết định số 854/QĐ-PCĐB ngày 20 tháng 7 năm 2015 về việc phê duyệt TKBVTC-DT dự án: Chống quá tải lưới điện trung hạ áp huyện Điện Biên, TP. Điện Biên Phủ tỉnh Điện Biên;



Các thửa đất cần thu hồi để thực hiện dự án đang được trực tiếp sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện và thành phố.

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

#### **a) Kết quả điều tra:**

Tổng số phiếu điều tra đối với 05 loại đất là 49 phiếu, trong đó:

- Đất ở tại đô thị (ODT) - Vị trí 1: Điều tra 3 phiếu;
- Đất ở nông thôn (ONT) - Vị trí 1: Điều tra 18 phiếu;
- Đất bằng trồng cây hàng năm (BHK) - Vị trí 1: Điều tra 7 phiếu;
- Đất trồng lúa nước hai vụ (LUC) - Vị trí 1: Điều tra 7 phiếu;
- Đất trồng cây lâu năm (CLN) - Vị trí 1: Điều tra 7 phiếu;
- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) - Vị trí 1: Điều tra 7 phiếu.

#### **b) Tổng hợp thông tin:**

\* Đối với đất ở đô thị và đất ở nông thôn: Phỏng vấn trực tiếp người dân trên địa bàn 01 phường Him Lam và 06 xã gồm (xã Thanh Chấn, Thanh Hưng, Thanh Nưa, Pom Lót, Noong Luống, Thanh Luông huyện Điện Biên).

\* Đối với đất nông nghiệp: căn cứ chi phí đầu tư vào đất, năng suất bình quân của cây trồng, vật nuôi giá bán bình quân các sản phẩm trên thị trường so với lãi suất tiền gửi bình quân một năm tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi (VNĐ) kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại nhà nước là 7% thời gian thu nhập thông tin trong 03 năm liên tục trên địa bàn các xã Sa Mứn, Thanh Chấn, Thanh Yên, Thanh Hưng, Thanh Nưa, Pom Lót, Noong Hệt, Noong Luống, Thanh Luông của huyện Điện Biên như sau:

+ Năng suất bình quân của lúa trồng trên đất trồng lúa nước hai vụ là 129 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 8.000 đồng/kg

+ Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm là 59 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 12.500 đồng/kg;

+ Năng suất bình quân của cá hỗn hợp trên đất nuôi trồng thủy sản là 38 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 38.000 đồng/kg;

+ Năng suất bình quân của rau cải trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm khác là 70 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 7.500 đồng/kg;

Trên địa bàn các phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ như sau:

+ Năng suất bình quân của lúa trồng trên đất trồng lúa nước hai vụ là 132 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 8.000 đồng/kg

+ Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm là 60 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 14.000 đồng/kg;

+ Năng suất bình quân của cá hỗn hợp trên đất nuôi trồng thủy sản là 40 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 40.000 đồng/kg;

+ Năng suất bình quân của rau cải trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm khác là 78 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 8.500 đồng/kg;

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

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

- Đối với đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị: áp dụng phương pháp so sánh.

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

**\* Đối với đất ở tại nông thôn xã Thanh Nưa:**

- Vị trí 1, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin như sau:

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 7, mảnh trích đo địa chính số 2 năm 2016, xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên là thửa đất thuộc vị trí 1 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m;

Thửa đất so sánh B là thửa đất 13a, TĐĐ số 265-đ-4, xã Thanh Nưa; Thửa đất so sánh C là thửa đất 13a, TĐĐ số 265-đ-4, xã Thanh Nưa; Thửa đất so sánh D là thửa đất số 239a, TĐĐ số 288-d-3, xã Thanh Nưa. Cả 03 thửa đất nêu trên đều nằm ở vị trí 1 của các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m;

- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

+ So sánh về yếu tố vị trí:

Thửa đất A (Tiếp giáp đường bê tông. Gần trường học, chợ, xa trạm tế. Tập trung đông dân cư) hơn thửa đất SS B và thửa đất SS C (Tiếp giáp mặt đường bê tông. Gần trường học, xa chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư) là 5%, hơn SS D (Tiếp giáp đường bê tông. Xa trạm y tế, trường học, chợ. Tập trung đông dân cư) là 10%;

+ So sánh về yếu tố giao thông:

Thửa đất A (Tiếp giáp mặt đường bê tông 6 m) kém thửa đất SS B (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 7 m) là 1%, hơn thửa đất SS C (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 4 m) là 2%, hơn thửa đất SS D (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 2 m) là 4%;

+ So sánh về yếu tố diện tích, kích thước:

Thửa đất cần định giá A (Có kích thước mặt tiền là 5 m) kém thửa đất SSB (Có kích thước mặt tiền là 7 m) là 1%, ngang bằng thửa đất SS C (Có kích thước mặt tiền là 5m), kém thửa đất SS D (Có diện tích mặt tiền là 15 m) là 5%;

Thửa đất cần định giá A (Có chiều sâu là 20 m) kém thửa đất SS B (Có chiều sâu là 13m) là 2%, kém thửa đất SS C (Có chiều sâu là 14 m) là 1%, kém thửa đất SS D(Có chiều sâu là 12 m) là 3%;

+ So sánh về yếu tố hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A (Có yếu tố hạ tầng cấp thoát nước, điện và thông tin liên lạc bình thường) ngang bằng thửa đất SS B, thửa đất SS C (Có yếu tố hạ tầng cấp thoát nước, điện và thông tin liên lạc bình thường), hơn thửa đất SS D (Có yếu tố hạ tầng cấp thoát nước, điện và thông tin liên lạc kém) là 5%;

Giá đất của thửa đất A bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

**Kết luận:** Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 230.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá đất cụ thể của các thửa đất ở tại nông thôn, vị trí 1 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m là 230.000 đồng/m<sup>2</sup> (so với giá đất trong bảng giá đất tại Quyết định 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh thì có hệ số K=1,15). Như vậy giá đất vị trí 2 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m (áp dụng hệ số K=1,15) là:  $110.000 \times 1,15 = 126.500$  đồng/m<sup>2</sup>.

**\* Đối với đất ở tại nông thôn xã Thanh Hưng:**

- Vị trí 1, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin như sau:

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 1, mảnh trích đo địa chính số 3 năm 2016, xã Thanh Hưng, huyện Điện Biên thuộc vị trí 1 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m;

Thửa đất so sánh B là thửa đất 418, TĐĐ số 336-c, xã Thanh Hưng; Thửa đất so sánh C là thửa đất 49, TĐĐ số 336-d, xã Thanh Hưng; Thửa đất so sánh D là thửa đất số 727, TĐĐ số 360-a, xã Thanh Hưng. Cả 03 thửa đất nêu trên đều nằm ở vị trí 1 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m;

- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

+ So sánh về yếu tố vị trí:

Thửa đất A (Tiếp giáp đường bê tông. Xa trường học, chợ, gần trạm tế. Tập trung đông dân cư) kém thửa đất SS B và thửa đất SS C (Tiếp giáp mặt đường bê tông.

Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư) là 10%, ngang bằng thửa đất SS D (Tiếp giáp đường bê tông. Xa trường học, chợ, gần trạm y tế. Tập trung đông dân cư);

+ So sánh về yếu tố giao thông:

Thửa đất A (Tiếp giáp mặt đường bê tông 5 m) kém thửa đất SS B (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 6 m) là 1%, ngang bằng thửa đất SS C và thửa đất SS D (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 5 m);

+ So sánh về yếu tố diện tích, kích thước:

Thửa đất cần định giá A (Có kích thước mặt tiền là 5 m) kém thửa đất SSB (Có kích thước mặt tiền là 11,67 m) là 5%, kém thửa đất SS C (Có kích thước mặt tiền là 12m) là 6%, ngang bằng thửa đất SS D (Có diện tích mặt tiền là 5 m);

Thửa đất cần định giá A (Có chiều sâu là 20 m) kém thửa đất SS B (Có chiều sâu là 5,2 m) là 5%, kém thửa đất SS C (Có chiều sâu là 15 m) là 3%, kém thửa đất SS D (Có chiều sâu là 14 m) là 2%;

Giá đất của thửa đất A bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

**Kết luận:** Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 300.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá đất cụ thể của các thửa đất ở tại nông thôn, vị trí 1 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m là 300.000 đồng/m<sup>2</sup> (so với giá đất trong bảng giá đất tại Quyết định 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh thì có hệ số K=1,5). Như vậy giá đất vị trí 2 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m (áp dụng hệ số K=1,5) là:  $110.000 \times 1,5 = 165.000$  đồng/m<sup>2</sup>.

**\* Đối với đất ở tại nông thôn xã Thanh Chăn:**

- Vị trí 1, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin như sau:

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 7, tờ trích đo địa chính số 1 năm 2016, xã Thanh Chăn, huyện Điện Biên thuộc vị trí 1 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m;

Thửa đất so sánh B là thửa đất 306, TĐĐ số 337-c, xã Thanh Chăn; Thửa đất so sánh C là thửa đất 177, TĐĐ số 359-d, xã Thanh Chăn; Thửa đất so sánh D là thửa đất số 06(1), TĐĐ số 337-c, xã Thanh Chăn. Cả 03 thửa đất trên thuộc vị trí 1 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m.

- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

+ So sánh về yếu tố vị trí:

Thửa đất A (Tiếp giáp đường bê tông. Gần trường học, chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư) hơn thửa đất SS B (Tiếp giáp mặt đường bê tông. Xa trường học, chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư) là 16%, thửa đất SS C (Tiếp giáp mặt đường bê tông. Xa trường học, chợ, trạm y tế. Không tập trung đông dân cư) là 21%, hơn thửa đất SS D (Tiếp giáp đường bê tông. Gần trạm y tế, trường học, xa chợ. Tập trung đông dân cư) là 6% ;

+ So sánh về yếu tố giao thông:

Thửa đất A (Tiếp giáp mặt đường bê tông 5 m) hơn thửa đất SS D (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 3 m) là 5%, ngang bằng thửa đất SS B và thửa đất SS C (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 5 m);

+ So sánh về yếu tố diện tích, kích thước:

Thửa đất cần định giá A (Có kích thước mặt tiền là 7m) hơn thửa đất SS B (Có kích thước mặt tiền là 6 m) là 2%, kém thửa đất SS C (Có kích thước mặt tiền là 8,3 m) là 3%, hơn thửa đất SS D (Có diện tích mặt tiền là 5 m) là 3%;

Thửa đất cần định giá A (Có chiều sâu là 12,14 m) kém thửa đất SS B (Có chiều sâu là 10 m) là 3%, kém thửa đất SS C (Có chiều sâu là 12,05 m) là 1%, kém thửa đất SS D (Có chiều sâu là 12 m) là 2%;

Giá đất của thửa đất A bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

**Kết luận:** Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 230.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá đất cụ thể của các thửa đất ở tại nông thôn, vị trí 1 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m là 230.000 đồng/m<sup>2</sup> (so với giá đất trong bảng giá đất tại Quyết định 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh thì có hệ số K=1,53). Như vậy giá đất vị trí 2 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m (áp dụng hệ số K=1,53) là: 100.000 x 1,53 = 153.000 đồng/m<sup>2</sup>.

**\* Đối với đất ở tại nông thôn xã Noong Luống:**

- Vị trí 1, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin như sau:

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 3, tờ trích đo địa chính số 3 năm 2016, xã Noong Luống, huyện Điện Biên thuộc vị trí 1 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m;

Thửa đất so sánh B là thửa đất 257(1), TBD số 23-e, xã Noong Luống; Thửa đất so sánh C là thửa đất 285, TBD số 24-E, xã Noong Luống; Thửa đất so sánh D là thửa

đất số 257, TBD số 23-e, xã Noong Luông. Cả 03 thửa đất trên đều thuộc vị trí 1 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m;

- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

+ So sánh về yếu tố vị trí:

Thửa đất A (Tiếp giáp đường bê tông. Gần chợ, xa trường học, trạm y tế. Tập trung đông dân cư) kém thửa đất SS B và thửa đất SS D (Tiếp giáp mặt đường bê tông. Gần trường học, chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư) là 15%; hơn thửa đất SS C (Tiếp giáp mặt đường bê tông. Xa trường học, chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư) là 10% ;

+ So sánh về yếu tố giao thông:

Thửa đất A (Tiếp giáp mặt đường bê tông 5 m) kém thửa đất SS B và thửa đất SS D (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 7 m) là 3%, ngang bằng thửa đất SS C (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 5 m);

+ So sánh về yếu tố diện tích, kích thước:

Thửa đất cần định giá A (Có kích thước mặt tiền là 4m) kém thửa đất SS B(Có kích thước mặt tiền là 5,5 m) là 3%, kém thửa đất SS C (Có kích thước mặt tiền là 5 m) là 2%, hơn thửa đất SS D (Có diện tích mặt tiền là 7 m) là 5%;

Thửa đất cần định giá A (Có chiều sâu là 15m) ngang bằng thửa đất SS B(Có chiều sâu là 15m), kém thửa đất SS C(Có chiều sâu là 12m) là 3%, kém thửa đất SS D(Có chiều sâu là 14,29 m) là 1%;

Giá đất của thửa đất A bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

**Kết luận:** Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 290.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá đất cụ thể của các thửa đất ở tại nông thôn, vị trí 1 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m là 290.000 đồng/m<sup>2</sup> (so với giá đất trong bảng giá đất tại Quyết định 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh thì có hệ số K=2,07). Như vậy giá đất vị trí 2 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m (áp dụng hệ số K=2,07) là:  $90.000 \times 2,07 = 186.300$  đồng/m<sup>2</sup> (lấy tròn số 186.000đồng/m<sup>2</sup> )

**\* Đối với đất ở tại nông thôn xã Pom Lót:**

- Vị trí 1, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin như sau:

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 19, tờ trích đo địa chính số 2 năm 2016, xã Pom Lót, huyện Điện Biên thuộc vị trí 1 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m;

Thửa đất so sánh B là thửa đất 651(1), TĐĐ số 49-a, xã Pom Lót; Thửa đất so sánh C là thửa đất 651(2), TĐĐ số 49-a, xã Pom Lót; Thửa đất so sánh D là thửa đất số 503(1), TĐĐ số 25-đ, xã Pom Lót. Cả 03 thửa đất trên đều nằm ở vị trí 1 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m;

- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

+ So sánh về yếu tố vị trí:

Thửa đất A (Tiếp giáp đường bê tông. Gần chợ, trường học, trạm y tế. Tập trung đông dân cư) hơn thửa đất SS B và thửa đất SS C (Tiếp giáp mặt đường bê tông. Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư) là 4%, hơn thửa đất SS D (Tiếp giáp đường bê tông. Gần chợ, xa trường học, trạm y tế. Tập trung đông dân cư) là 8%;

+ So sánh về yếu tố giao thông:

Thửa đất A (Tiếp giáp mặt đường bê tông 5 m) ngang bằng thửa đất SS B và thửa đất SS C (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 5m), hơn thửa đất SS D (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 3,5 m) là 3%;

+ So sánh về yếu tố diện tích, kích thước:

Thửa đất cần định giá A (Có kích thước mặt tiền là 5m) ngang bằng thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D (Có diện tích mặt tiền là 5 m);

Thửa đất cần định giá A (Có chiều sâu là 18m) hơn thửa đất SS B và thửa đất SS C (Có chiều sâu là 42 m) là 6%, kém thửa đất SS D (Có chiều sâu là 12m) là 2%;

Giá đất của thửa đất A bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

**Kết luận:** Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 260.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá đất cụ thể của các thửa đất ở tại nông thôn, vị trí 1 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m là 260.000 đồng/m<sup>2</sup> (so với giá đất trong bảng giá đất tại Quyết định 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh thì có hệ số K=1,73). Như vậy giá đất vị trí 2 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m (áp dụng hệ số K=1,73) là:  $90.000 \times 1,73 = 155.700$  đồng/m<sup>2</sup> (lấy tròn số 156.000 đồng/m<sup>2</sup>)

\* **Đối với đất ở tại nông thôn xã Thanh Lương:**

- Vị trí 1, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin như sau:

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 31, tờ trích đo địa chính số 2 năm 2016, xã Thanh Luông, huyện Điện Biên thuộc vị trí 1 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m;

Thửa đất so sánh B là thửa đất 356, TBD số 366-d, xã Thanh Luông; Thửa đất so sánh C là thửa đất 394(1), TBD số 366-a, xã Thanh Luông; Thửa đất so sánh D là thửa đất số 1194, TBD số 313-c, xã Thanh Luông. Cả 03 thửa đất trên đều nằm ở vị trí 1 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m;

- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

+ So sánh về yếu tố vị trí:

Thửa đất A (Tiếp giáp đường bê tông. Xa trường học, chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư) kém thửa đất SS B (Tiếp giáp mặt đường bê tông. Gần trường học, xa chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư) là 6%, kém thửa đất SS C (Tiếp giáp mặt đường bê tông. Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư) là 10%, kém thửa đất SS D (Tiếp giáp mặt đường bê tông. Xa trường học, chợ, gần trạm y tế. Tập trung đông dân cư) là 5% ;

+ So sánh về yếu tố giao thông:

Thửa đất A (Tiếp giáp mặt đường bê tông 5 m) hơn thửa đất SS B (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 4 m) là 1%, hơn thửa đất SS C (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 3 m) là 3%, kém thửa đất SS D (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 7 m) là 2%;

+ So sánh về yếu tố diện tích, kích thước:

Thửa đất cần định giá A (Có kích thước mặt tiền là 6m) kém thửa đất SS B (Có kích thước mặt tiền là 8 m) là 4%, hơn thửa đất SS C và thửa đất SS D (Có kích thước mặt tiền là 5 m) là 2%;

Thửa đất cần định giá A (Có chiều sâu là 20 m) ngang bằng thửa đất SS D (Có chiều sâu là 20 m), kém thửa đất SS B (Có chiều sâu là 15,38 m) là 3%, hơn thửa đất SS B (Có chiều sâu là 38,4 m) là 7%;

Giá đất của thửa đất A bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

**Kết luận:** Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 310.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá đất cụ thể của các thửa đất ở tại nông thôn, vị trí 1 - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m là 310.000 đồng/m<sup>2</sup> (so với giá đất trong bảng giá đất tại Quyết định 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh thì có hệ số K=2,06). Như vậy giá đất vị trí 2 - Các trục



đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7 m (áp dụng hệ số  $K=2,06$ ) là:  $100.000 \times 2,06 = 206.000$  đồng/m<sup>2</sup>.

**\* Đối với đất ở tại đô thị phường Him Lam:**

- Vị trí 1, Các đường bê tông còn lại dưới 3 m:

Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin như sau:

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 6, tờ trích đo địa chính số 2 năm 2016, phường Him Lam, thành phố Điện Biên thuộc vị trí 1 - Các đường bê tông còn lại dưới 3 m;

Thửa đất so sánh B là thửa đất 169, TBD số 29, phường Him Lam; Thửa đất so sánh C là thửa đất 92 TBD số 29, phường Him Lam; Thửa đất so sánh D là thửa đất số 42, TBD số 23, phường Him Lam. Cả 03 thửa đất trên đều nằm ở vị trí 1 - Các đường bê tông còn lại dưới 3 m;

- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

+ So sánh về yếu tố giao thông:

Thửa đất A (Tiếp giáp mặt đường bê tông 2,8 m) hơn thửa đất SS C (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 2,5 m) là 5%, ngang bằng thửa đất SS B và thửa đất SS D (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 2,8 m);

+ So sánh về yếu tố diện tích, kích thước:

Thửa đất cần định giá A (Có kích thước mặt tiền là 7m) kém thửa đất SS C (Có kích thước mặt tiền là 10 m) là 3%, hơn thửa đất SS B và thửa đất SS D (Có kích thước mặt tiền là 5 m) là 3%;

Thửa đất cần định giá A (Có chiều sâu là 17,14 m) kém thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D (Có chiều sâu là 10 m) là 2%;

Giá đất của thửa đất A bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

**Kết luận:** Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 1.500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá đất cụ thể của các thửa đất ở tại đô thị, vị trí 1 - Các đường bê tông còn lại dưới 3 m là 1.500.000 đồng/m<sup>2</sup> (so với giá đất trong bảng giá đất tại Quyết định 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh thì có hệ số  $K=1,3$ ). Như vậy giá đất vị trí 2 - Các đường bê tông còn lại dưới 3 m (áp dụng hệ số  $K=1,3$ ) là:  $520.000 \times 1,3 = 676.000$  đồng/m<sup>2</sup>.

**\* Đối với đất nông nghiệp:** Bằng phương pháp thu nhập điều tra được các mức giá cụ thể tại các phường của thành phố Điện Biên Phủ và các xã của huyện Điện Biên.

Giá đất cụ thể của đất ở đô thị, đất ở nông thôn và đất nông nghiệp như sau:

TT	Loại đất	Giá đất cụ thể (1.000 đồng/m <sup>2</sup> )	Giá đất của UBND tỉnh quy định (1.000 đồng/m <sup>2</sup> )	So sánh giá đất cụ thể với giá đất của UBND tỉnh quy định (5=3/4%)	Hệ số K (6=3/4)
	2	3	4	5	6
<b>I</b>	<b>Đất ở tại nông thôn: xã Thanh Nưa - Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m</b>				
1	Vị trí 1	230	200	115	1,15
2	Vị trí 2	126,5	110	125	1,15
<b>II</b>	<b>Đất ở tại nông thôn: xã Thanh Hưng- Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m</b>				
1	Vị trí 1	300	200	150	1,50
2	Vị trí 2	165	110	150	1,50
<b>III</b>	<b>Đất ở tại nông thôn: xã Thanh Chấn- Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m</b>				
1	Vị trí 1	230	150	153	1,53
2	Vị trí 2	153	100	153	1,53
<b>IV</b>	<b>Đất ở tại nông thôn: xã Noong Luông- Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m</b>				
1	Vị trí 1	290	140	207	2,07
2	Vị trí 2	186	90	207	2,07
<b>V</b>	<b>Đất ở tại nông thôn: xã Pom Lót- Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m</b>				
1	Vị trí 1	260	150	173	1,73
2	Vị trí 2	156	90	173	1,73
<b>VI</b>	<b>Đất ở tại nông thôn: xã Thanh Luông- Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m</b>				
1	Vị trí 1	310	150	206	2,06
2	Vị trí 2	206	100	206	2,06
<b>VII</b>	<b>Đất ở tại đô thị: phường Him Lam- Các đường bê tông còn lại dưới 3 m</b>				

1	Vị trí 1	1500	1150	130	1,30
2	Vị trí 2	676	520	130	1,30
<b>VIII</b>	<b>Đất nông nghiệp các xã Sa Mứn, Thanh Chấn, Thanh Hưng, Thanh Nưa, Pom Lót, Thanh Yên, Noong Luống, Thanh Luông, Noong Hệt</b>				
1	Đất trồng lúa nước hai vụ, vị trí 1	74	62	119	1,19
2	Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1	63	52	121	1,21
3	Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1	48	40	120	1,2
4	Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1	60	50	120	1,2
<b>XI</b>	<b>Đất nông nghiệp phường Him Lam</b>				
1	Đất trồng lúa nước hai vụ, vị trí 1	77	68	113	1,13
2	Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1	75	68	110	1,10
3	Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1	67	58	115	1,15
4	Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1	67	58	115	1,15

**b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể**

**\* Đất ở tại nông thôn:**

- Giá đất ở tại nông thôn xã Thanh Nưa, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

+ Vị trí 1: 230.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 126.500 đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất ở tại nông thôn xã Thanh Hưng, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

+ Vị trí 1: 300.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 165.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất ở tại nông thôn xã Thanh Chấn, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

+ Vị trí 1: 230.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 153.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất ở tại nông thôn xã Noong Luống, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

+ Vị trí 1: 290.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 186.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất ở tại nông thôn xã Pom Lót, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

+ Vị trí 1: 260.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 156.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất ở tại nông thôn xã Thanh Luông, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

+ Vị trí 1: 310.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 206.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất ở tại đô thị phường Him Lam, Các đường bê tông còn lại dưới 3m:

+ Vị trí 1: 1.500.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 676.000 đồng/m<sup>2</sup>;

#### \* Đất nông nghiệp:

- Các xã Sa Mứn, Thanh Chăn, Thanh Yên, Thanh Hưng, Thanh Nưa, Pom Lót, Noong Hệt, Noong Luông, Thanh Luông huyện Điện Biên:

+ Đất trồng lúa nước hai vụ - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là: 74.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là: 63.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là: 48.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là 60.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ:

+ Đất trồng lúa nước hai vụ - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là 77.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là 75.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là: 67.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là 67.000 đồng/m<sup>2</sup>;

#### 2.6. Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của phương án giá đất

Giá đất cụ thể đề nghị tương đối phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, phù hợp với thu nhập của người sử dụng đất, tạo điều kiện thuận lợi trong việc giải phóng mặt bằng, đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng đất với nhà nước để thực hiện dự án: Chống quá tải lưới điện trung hạ áp đường dây 22 kV huyện Điện Biên, thành phố Điện Biên Phủ tỉnh Điện Biên.

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

**Nơi nhận:**

- HĐĐĐ giá đất tỉnh;
- Lãnh đạo Sở (B/c);
- UBND thành phố Điện Biên Phủ;
- UBND huyện Điện Biên;
- Lưu VT, CCQLĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Phan Hiền**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 04 năm 2018

**DỰ THẢO**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Chống quá tải lưới điện trung hạ áp phân đường dây 22 kV huyện Điện Biên, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Thông tư số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Quyết định số 854/QĐ-PCĐB ngày 20 tháng 7 năm 2015 của Công ty Điện lực Điện Biên về việc phê duyệt TKBVTC-DT dự án: Chống quá tải lưới điện trung hạ áp huyện Điện Biên, TP. Điện Biên Phủ tỉnh Điện Biên;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày tháng 04 năm 2018 (kèm theo Thông báo số /TB-HĐTĐGD, ngày tháng 4 năm 2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về thông báo kết quả thẩm định giá đất dự án: Chống quá tải lưới điện trung hạ áp phân đường dây 22 kV huyện Điện Biên, thành phố Điện Biên Phủ tỉnh Điện Biên)

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Chống quá tải lưới điện trung hạ áp phân đường dây 22 kV huyện Điện Biên, thành phố Điện Biên Phủ tỉnh Điện Biên, như sau:

**\* Đất ở tại nông thôn:**

- Giá đất ở tại nông thôn xã Thanh Nưa, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

+ Vị trí : 230.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 126.500 đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất ở tại nông thôn xã Thanh Hưng, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

+ Vị trí : 300.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 165.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất ở tại nông thôn xã Thanh Chấn, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

+ Vị trí 1: 230.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 153.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất ở tại nông thôn xã Noong Luống, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

+ Vị trí 1: 290.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 186.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất ở tại nông thôn xã Pom Lót, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

+ Vị trí 1: 260.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 156.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất ở tại nông thôn xã Thanh Luông, Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng từ 3 m đến dưới 7m:

+ Vị trí 1: 310.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 206.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Giá đất ở tại đô thị phường Him Lam, Các đường bê tông còn lại dưới 3m:

+ Vị trí 1: 1.500.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 676.000 đồng/m<sup>2</sup>;

**\* Đất nông nghiệp:**

- Các xã Sa Mứn, Thanh Chấn, Thanh Yên, Thanh Hưng, Thanh Nưa, Pom Lót, Noong Hệt, Noong Luống, Thanh Luông huyện Điện Biên:

+ Đất trồng lúa nước hai vụ -Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là: 74.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là: 63.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là: 48.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là 60.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ:

+ Đất trồng lúa nước hai vụ - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là 77.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là 75.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là: 67.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 01 đề xuất giá đất cụ thể là 67.000 đồng/m<sup>2</sup>;

**Điều 2:** Căn cứ giá đất cụ thể được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này, UBND thành phố Điện Biên Phủ, UBND huyện Điện Biên có trách nhiệm phối hợp với các sở ngành, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, huyện Điện Biên; Thủ trưởng cơ quan, đơn vị và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**