

Số 295/TT-~~ST~~NTMT

: Điện Biên, ngày 12 tháng 11 năm 2018

TỜ TRÌNH

Đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất dự án đầu tư xây dựng công trình: Đường quốc lộ 279 - đi bản Nà Pen 1, 2, 3 xã Nà Nhạn, huyện 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 định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; các Thông tư hướng dẫn Nghị định của chính phủ có liên quan;

Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Đường Quốc lộ 279 đi bản Nà Pen 1, 2, 3 xã Nà Nhạn, huyện Điện Biên,

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định giá đất cụ thể dự án đầu tư xây dựng công trình: Đường Quốc lộ 279 đi bản Nà Pen 1, 2, 3 xã Nà Nhạn, huyện Điện Biên, như sau.

*** Đất ở tại nông thôn:**

- Đường quốc lộ 279, vị trí 1: 780.000 đồng/m²;
- Đường đất 3m, vị trí 1: 140.000 đồng/m²;

*** Đất nông nghiệp:**

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 01: 46.000 đồng/m²;
- Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 01: 66.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 01: 39.000 đồng/m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 01: 55.000 đồng/m²;

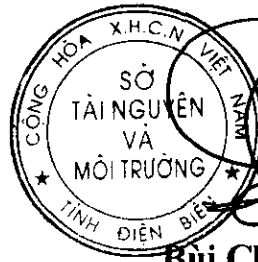
- Đất trồng rừng sản xuất, vị trí 01:7.500 đồng/m²;

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

Nơi nhận:

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

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn

Điện Biên, ngày 12 tháng 11 năm 2018

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất dự án đầu tư xây dựng công trình: Đường quốc lộ 279 – đi bản Nà Pen 1, 2, 3 xã Nà Nhạn, huyện Điện Biên,

(Kèm theo Tờ trình số 295/TTr-TNMT ngày 12/11/2018 của sở TNMT)

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;

Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Đường Quốc lộ 279 đi bản Nà Pen 1, 2, 3 xã Nà Nhạn, huyện Điện Biên;

Tờ trình số 960/UBND-CNTTPTQĐ ngày 18 tháng 6 năm 2018 của UBND huyện Điện Biên về việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất dự án: Đường Quốc lộ 279 – đi bản Nà Pen 1, 2, 3 xã Nà Nhạn, huyện Điện Biên;

Báo cáo thuyết minh phương án giá đất cụ thể số 87/BC-TTPTQĐ ngày 09/11/2018 của Trung tâm phát triển quỹ đất.

2. Xác định giá đất cụ thể:

2.1. Mục đích định giá đất cụ thể

Để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2.2. Thông tin về giá đất thị trường.

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

- Các thửa đất cần xác định giá cụ thể nằm trên địa bàn xã Nà Nhạn huyện Điện Biên thuộc Mảnh trích đo địa chính số 39A-2017, gồm 11 tờ bản đồ do Công ty TNHH tư vấn và xây dựng Anh Khánh thực hiện ngày 21 tháng 8 năm 2017, đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 04 tháng 9 năm 2017;

Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 116.410,6 m², trong đó:

- Tổng số thửa đất thu hồi: 302 thửa;
- Tổng số thửa đất cần xác định giá: 268 thửa, chia ra các loại đất cụ thể như sau:

+ Đất ở tại nông thôn (ONT): 12 thửa;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 129 thửa;

+ Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC): 06 thửa;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK, LUN): 103 thửa;

+ Đất trồng rừng sản xuất (RSX): 13 thửa;

+ Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 05 thửa;

- Tổng số thửa đất không phải xác định giá đất cụ thể: 34 thửa bao gồm các loại đất bằng chưa sử dụng (BCS), đất thủy lợi (DTL), đất giao thông (DGT), Rừng phòng hộ (RPH), đất sông suối (SON);

- Vị trí của các thửa đất xác định giá đất cụ thể: vị trí 1

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

Các thửa đất cần thu hồi để thực hiện dự án chủ yếu là các hộ đã sinh sống lâu đời, đang trực tiếp sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện.

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

a) Đánh giá tình hình, kết quả điều tra:

Các thửa đất để thực hiện dự án vẫn còn nguyên hiện trạng sử dụng đất, đảm bảo điều kiện để thực hiện việc xác định giá đất cụ thể.

Tổng số phiếu điều tra đối với 06 loại đất là 23 phiếu, trong đó:

+ Đất ở tại nông thôn (ONT): Điều tra 06 phiếu;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): Điều tra 04 phiếu;

+ Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC): Điều tra 03 phiếu;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK, LUN): Điều tra 04 phiếu;

+ Đất trồng rừng sản xuất (RSX): Điều tra 03 phiếu;

+ Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): Điều tra 03 phiếu.

3.3. Tổng hợp thông tin:

* Đối với đất ở tại nông thôn: có 12 thửa, trong đó 1 thửa bám đường quốc lộ 279, 11 thửa bám đường đất 3m.

- Điều tra thu thập 3 hộ chuyển nhượng quyền sử dụng đất bám mặt đường QL 279:

STT	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Diện tích (m ²)	Giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng (Đồng)	Giá trị chuyển nhượng điều tra thực tế (Đồng)	Thời điểm chuyển nhượng
1	Nguyễn Thị Nga	Nguyễn Thị Liễu	137,0	100.000.000	115.000.000	5/2018
2	Trịnh Văn Đại	Trần Thị Lý	100,0	50.000.000	80.000.000	2/2018
3	Đỗ Quang Cẩn	Đào Văn Ba	169,4	85.000.000	140.000.000	3/2018

- Điều tra thu thập 3 hộ chuyển nhượng quyền sử dụng đất bám mặt đường đất 4m tại xã Thanh Hưng, huyện Điện Biên.

STT	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Diện tích (m ²)	Giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng (Đồng)	Giá trị chuyển nhượng điều tra thực tế (Đồng)	Thời điểm chuyển nhượng
1	Lò Văn Thuận	Tòng Văn Diên	168	20.000.000	30.000.000	7/2018
2	Trần Vũ Phong	Trịnh Văn Bộ	92,5	25.000.000	25.000.000	9/2018
3	Lò Văn Thuận	Trần Quang Phích	158	20.000.000	32.000.000	7/2018

* Đối với đất nông nghiệp:

Thông qua phỏng vấn trực tiếp người dân sử dụng đất, thu thập được các thông tin trên thị trường như sau:

- Năng suất bình quân của cây lúa trồng trên đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ là 125 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 8.000 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 5.591.167 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của rau các loại trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm khác là 58 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 10.500 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 3.014.100 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của cá hỗn hợp trên đất nuôi trồng thủy sản là 37,4 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 38.000 đồng/kg/năm; Chi phí bình quân 1 năm là 10.566.667 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của cây ngô trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác là 60 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 6.500 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 1.276.800 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của cây gỗ tạp trồng trên đất trồng rừng sản xuất là 32m³/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 310.000 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 500.000 đồng/1000m²;

2.4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

- Đối với đất ở tại nông thôn: áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp

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

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

a) Kết quả xác định phương án giá đất.

Đối với đất ở tại nông thôn

* Đường quốc lộ 279

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 5, tờ BDS 11 mảnh trích đo địa chính số 39A năm 2017, xã Nà Nhạn, huyện Điện Biên. Đường nhựa 12m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 10, TBD số 00, xã Nà Nhạn. Đường nhựa 12m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 02, TBD số 00, xã Nà Nhạn. Đường nhựa 12m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 64, TBD số 00, xã Nà Nhạn. Đường nhựa 12m, vị trí 1;

T T	ĐẶC ĐIỂM BDS	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	Địa chỉ	Xã Nà Nhạn,	Xã Nà Nhạn,	Xã Nà Nhạn,	Xã Nà Nhạn,
2	Nguồn tin	Khảo sát	Đỗ Quang Cẩn	Trịnh Văn Đại	Nguyễn Thị Nga
3	Mục đích sử dụng	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn
4	Vị trí	Xa trường học, chợ, xa trạm y tế. Không tập trung đông dân cư	Xa trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Xa trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Xa trường học, trạm y tế, gần chợ. Tập trung đông dân cư
5	Giao thông	Đường quốc lộ 279	Đường quốc lộ 279	Đường quốc lộ 279	Đường quốc lộ 279
6	Thời điểm chuyển nhượng		T3/2018	T2/2018	T5/2018
7	Diện tích, kích thước				
	Diện tích đất (m ²)	184,9	169,40	100,00	137,00

	Mặt tiền (m)	7,00	7,00	5,00	6,00
	Chiều sâu (m)	26,41	24,20	20,00	22,83
8	Tài sản trên đất		Không có	Không có	Không có
9	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất		Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
10	Các yếu tố hạ tầng				
	Điện, nước, hệ thống thông tin liên lạc	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
11	Giá trị đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng)	<i>Cần xác định</i>	140.000.000	80.000.000	115.000.000
12	Giá đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng/m²)	<i>Cần xác định</i>	826.446	800.000	839.416

Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

- Kết quả điều tra cho thấy thửa đất cần định giá và 3 thửa đất so sánh có 4 yếu tố giống nhau (Cùng mục đích sử dụng, không có tài sản trên đất, giao thông, hệ thống điện nước, thông tin liên lạc); có 2 yếu tố khác biệt (Vị trí, diện tích kích thước)

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

+ Yếu tố vị trí:

Thửa đất cần định giá A xa trường học, chợ, xa trạm y tế. Không tập trung đông dân cư là 100%; Thửa đất SS B và thửa đất SS C Xa trường học, chợ, xa trạm y tế, tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 5%; Thửa đất SS D Xa trường học, trạm y tế, gần chợ. Tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 10%

Giá của thửa đất A là 100% thì của thửa đất B và thửa đất C là 105%, thửa đất D là 110%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$100\% - 105\% = -4,76\%$$

105%

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9,09\%$$

+ Yếu tố diện tích kích thước: ∴

Thửa đất cần định giá A có kích thước mặt tiền là 7m là 100%, thửa đất SS B có kích thước mặt tiền là 7m ngang bằng thửa đất A, thửa đất SS C có kích thước mặt tiền là 5m kém thửa đất A là 5%, thửa đất SS D có kích thước mặt tiền là 6m kém thửa đất A là 3%;

Thửa đất cần định giá A có chiều sâu là 26,41m là 100%, thửa đất SS B có chiều sâu là 24,20m hơn thửa đất A là 1%, thửa đất SS C có chiều sâu là 20,0m hơn thửa đất A là 3%, thửa đất SS D có chiều sâu là 22,83m hơn thửa đất A là 2%;

Giá của thửa đất A là 100% thì của thửa đất B là 101%, thửa đất C là 98%, thửa đất D là 99%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 101\%}{101\%} = -0,99\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 99\%}{99\%} = 1,01\%$$

-Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	Diện tích (m ²)	184,9	169,4	100,00	137,00
2	Giá trị đất chuyển nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 10/2018 (đồng)	Cần xác định	140.000.000	80.000.000	115.000.000

3	Giá đất chuyên nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 10/2018 (đồng/m ²)	Cần xác định	826.446	800.000	839.416
4	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
4.1	Vị trí	Xa trường học, chợ, xa trạm y tế. Không tập trung đông dân cư	Xa trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Xa trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Xa trường học, trạm y tế, gần chợ. Tập trung đông dân cư
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-4,76%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-37.949	-38.095	-76.311
4.2	Giao thông	Đường quốc lộ 279	Đường quốc lộ 279	Đường quốc lộ 279	Đường quốc lộ 279
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.3	Diện tích, kích thước				
	Mặt tiền (m)	7,00	7,00	5,00	6,00
	Chiều sâu (m)	26,41	24,20	20,00	22,83
	Tỷ lệ	100%	101%	98%	99%
4.4	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0,99%	2,04%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-7.890	16.327	8.479
	Yếu tố hạ tầng				
	Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	44.180
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)	781.695	751.091	778.231	815.764
	Tỷ lệ điều chỉnh chung (%)		4,07%	0,45%	-4,18%
	Giá đất lấy tròn	780.000			

- Xác định mức giá của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{751.091 + 778.231 + 815.764}{3} = 781.695$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa thửa đất A với giá đất ước tính lần lượt là -0,34%, -0.26%, 0,6%;

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 780.000 đồng/m².

*** Đường đất 3m, vị trí 1:**

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

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 4, tờ BDS 4 mảnh trích đo địa chính số 39A năm 2017, xã Nà Nhạn, huyện Điện Biên. Đường đất 3m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 2020, TĐĐ số 336-đ, xã Thanh Hưng. Đường đất 4m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 1077, TĐĐ số 337-c, xã Thanh Hưng. Đường đất 4m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 2021, TĐĐ số 336-đ, xã Thanh Hưng. Đường đất 4m, vị trí 1;

TT	ĐẶC ĐIỂM BDS	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	Địa chỉ	Xã Nà Nhạn, Huyện Điện Biên	Đội 14, xã Thanh Hưng, Huyện Điện Biên	Đội C4, xã Thanh Hưng, Huyện Điện Biên	Đội 14, xã Thanh Hưng, Huyện Điện Biên
2	Nguồn tin	Khảo sát	Lò Văn Thuận	Trần Vũ Phong	Lò Văn Thuận
3	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
4	Vị trí	Xa trường học, chợ, xa trạm y tế. Không tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư, nằm gần trung tâm xã thuận tiện đi lại và kinh doanh	Gần trường học, chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư
5	Giao thông	Đường đất 3m	Đường đất 4m	Đường đất 4m	Đường đất 4m
6	Thời điểm chuyển nhượng		T7/2018	T9/2018	T7/2018
7	Diện tích, kích thước				
	Diện tích đất (m ²)	128,0	100,00	70,00	100,00
	Mặt tiền (m)	3,80	9,50	5,00	10,00

	Chiều sâu (m)	33,68	10,53	14,00	10,00
8	Tài sản trên đất		Không có	Không có	Không có
9	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
10	Các yếu tố hạ tầng				
	Điện, nước, hệ thống thông tin liên lạc	Kém	Kém	Kém	Kém
11	Giá trị đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng)	<i>Cần xác định</i>	26.400.000	23.520.000	28.700.000
12	Giá đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng/m ²)	<i>Cần xác định</i>	264.000	336.000	287.000

Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

- Kết quả điều tra cho thấy thửa đất cần định giá và 3 thửa đất so sánh có 3 yếu tố giống nhau (Cùng mục đích sử dụng, không có tài sản trên đất, hệ thống điện nước, thông tin liên lạc); có 3 yếu tố khác biệt (Vị trí, giao thông, diện tích kích thước)

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

+ Yếu tố vị trí:

Thửa đất cần định giá A xa trường học, chợ, trạm y tế, không trung đông dân cư là 100%; Thửa đất SS B và thửa đất SS D gần trường học, chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 20%; Thửa đất SS C gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư, nằm gần trung tâm xã thuận tiện đi lại và kinh doanh hơn thửa đất A là 30%

Giá của thửa đất A là 100% thì của thửa đất B và thửa đất D là 120%, thửa đất D là 130%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 130\%}{130\%} = -23,08\%$$

130%

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

+ Yếu tố giao thông:

Thửa đất cần định giá A bám mặt đường đất 3m là 100%; Thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D tiếp giáp đường đất 4m hơn thửa đất A là 20%

Giá của thửa đất A là 100% thì của thửa đất B, thửa đất C và thửa đất D là 120%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

+ Yếu tố diện tích kích thước:

Thửa đất cần định giá A có kích thước mặt tiền là 3,8m là 100%, thửa đất SS B có kích thước mặt tiền là 9,5m hơn thửa đất A là 8%, thửa đất SS C có kích thước mặt tiền là 5m hơn thửa đất A là 5%, thửa đất SS D có kích thước mặt tiền là 10m kém thửa đất A là 9%;

Thửa đất cần định giá A có chiều sâu là 33,68m là 100%, thửa đất SS B có chiều sâu là 10,53m hơn thửa đất A là 12%, thửa đất SS C có chiều sâu là 14,0m hơn thửa đất A là 11%, thửa đất SS D có chiều sâu là 10m hơn thửa đất A là 13%;

Giá của thửa đất A là 100% thì của thửa đất B là 120%, thửa đất C là 116%, thửa đất D là 122%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 116\%}{116\%} = -13,79\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 122\%}{122\%} = -18,03\%$$

-Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	Diện tích (m ²)	128,0	100,0	70,00	100,00
2	Giá trị đất chuyển nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 10/2018 (đồng)	Cần xác định	26.400.000	23.520.000	28.700.000
3	Giá đất chuyển nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 10/2018 (đồng/m ²)	Cần xác định	264.000	336.000	287.000
4	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
4.1	Vị trí	Xa trường học, chợ, xa trạm y tế. Không tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư, nằm gần trung tâm xã thuận tiện đi lại và kinh doanh	Gần trường học, chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư
	Tỷ lệ	100%	120%	130%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	-23,08%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-44.000	-77.538	-47.833
4.2	Giao thông	Đường đất 3m	Đường đất 4m	Đường đất 4m	Đường đất 4m
	Tỷ lệ	100%	120%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-44.000	-56.000	-47.833
4.3	Diện tích, kích thước				
	Mặt tiền (m)	3,80	9,50	5,00	10,00
	Chiều sâu (m)	33,68	10,53	14,00	10,00
	Tỷ lệ	100%	120%	116%	122%
4.4	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	-13,79%	-18,03%

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-44.000	-46.345	-51.754
	Yếu tố hạ tầng				
	Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc	Kém	Kém	Kém	Kém
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)	142.565	132.000	156.117	139.579
	Tỷ lệ điều chỉnh chung (%)		8,00%	-8,68%	2,14%
	Giá đất lấy tròn	140.000			

- Xác định mức giá của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{132.000 + 156.117 + 139.579}{3} = 142.565$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa thửa đất A với giá đất ước tính lần lượt là 8,0%, -8,68%, 2,14%;

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 140.000 đồng/m².

Đối với đất nông nghiệp.

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 46.000 đồng/m²;
- Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ: 66.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác: 39.000 đồng/m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản: 55.000 đồng/m²;
- Đất trồng rừng sản xuất (RSX): 7.500 đồng/m²;

So sánh giá đất điều tra với giá đất quy định của UBND tỉnh.

T	Loại đất	Giá đất cụ thể (1.000 đồng/m ²)	Giá đất của UBND tỉnh quy định (1.000 đồng/m ²)	So sánh giá đất cụ thể với giá đất của UBND tỉnh quy định
	Đất ở tại nông thôn xã Nà Nhạn			

1	Đường quốc lộ 279, vị trí 1	780	500	156
2	Đường đất 3m, vị trí 1	140	80	175
II	Đất nông nghiệp xã Nà Nhạn-vị trí 1			
1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK)	46	38	121
2	Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC)	66	54	122
3	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK, LUN)	39	32	122
4	Đất nuôi trồng thủy sản (NTS)	55	45	122
5	Đất trồng rừng sản xuất (RSX)	7,5	6	125

b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể

*** Đất ở tại nông thôn:**

- Đường quốc lộ 279, vị trí 1: 780.000 đồng/m²;
- Đường đất 3m, vị trí 1: 140.000 đồng/m²;

*** Đất nông nghiệp:**

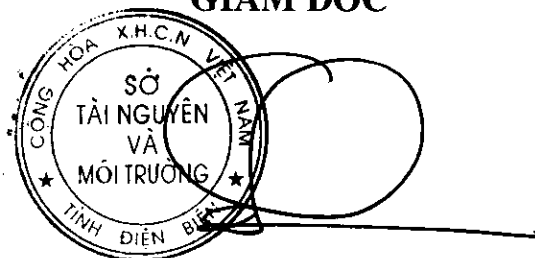
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 01: 46.000 đồng/m²;
- Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 01: 66.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 01: 39.000 đồng/m²;
- Đất trồng rừng sản xuất, vị trí 01: 7.500 đồng/m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 01: 55.000 đồng/m²;

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

Phương án 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, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa người sử dụng đất, nhà nước, nhà đầu tư.

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

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 11 năm 2018

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất dự án đầu tư xây dựng công trình: Đường quốc lộ 279 - đi bản Nà Pen 1, 2, 3 xã Nà Nhạn, huyện 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 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;

Căn cứ Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Đường Quốc lộ 279 đi bản Nà Pen 1, 2, 3 xã Nà Nhạn, huyện Điện Biên;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 11 năm 2018 và Thông báo số /TB-HĐTDGD, ngày tháng 11 năm 2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất xây dựng công trình: Đường Quốc lộ 279 đi bản Nà Pen 1, 2, 3 xã Nà Nhạn, huyện Điện Biên,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất Dự án đầu tư xây dựng công trình: Đường Quốc lộ 279 đi bản Nà Pen 1, 2, 3 xã Nà Nhạn, huyện Điện Biên, như sau:

*** Đất ở tại nông thôn:**

- Đường quốc lộ 279, vị trí 1: 780.000 đồng/m²;
- Đường đất 3m, vị trí 1: 140.000 đồng/m²;

*** Đất nông nghiệp:**

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 01: 46.000 đồng/m²;
- Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 01: 66.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 01: 39.000 đồng/m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 01: 55.000 đồng/m²;
- Đất trồng rừng sản xuất, vị trí 01: 7.500 đồng/m²;

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