

Số ~~1088~~ /STNMT-QLĐĐ

Điện Biên, ngày ~~04~~ tháng 11 năm 2019

V/v đề nghị thẩm định 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.

Kính gửi: Sở Tư pháp tỉnh Điện Biên.

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

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

Căn cứ Căn cứ 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;

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 Căn cứ Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung 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; 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 văn 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 văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh Điện Biên ngày tháng 11 năm 2019 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh Điện Biên.

Sở Tài nguyên và Môi trường dự thảo Quyết định của UBND tỉnh về việc ban hành bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024; dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên áp dụng từ ngày 01 tháng

01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Đề nghị sở Tư pháp thẩm định các nội dung theo thẩm quyền để Sở Tài nguyên và Môi trường có căn cứ hoàn chỉnh trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - UBND tỉnh;
 - Sở Tư pháp;
 - Lãnh đạo sở;
 - Lưu QLĐĐ; TTPTQĐ; VT
- 

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đăng Nam

Số: /TTr-UBND

Điện Biên, ngày tháng năm 2019

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**Thông qua 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: Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên.

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Căn cứ 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;

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 Căn cứ Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung 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;

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua 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.

I. Sự cần thiết phải ban hành Quyết định.

Ngày 12 tháng 12 năm 2014 Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên đã thông qua bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 tại Nghị quyết số 353/NQ-HĐND; UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 về ban hành bảng giá các loại đất và quy định áp dụng bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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, kiểm 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 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 thuê 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. Do đó, 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 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;

II. Phương pháp xây dựng giá các loại đất.

- Bảng giá đất 05 năm áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 được xây dựng dựa trên các văn bản hướng dẫn của Chính phủ, các Bộ, ngành liên quan và trên cơ sở phân tích, tổng hợp, so sánh giữa bảng giá đất của các huyện, thị xã, thành phố.

- Bảng giá đất được xây dựng trên cơ sở điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường và kế thừa bảng giá các loại đất tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh, có cập nhật các yếu tố về biến động giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường trong điều kiện bình thường; đặc biệt là các khu vực được đầu tư, xây dựng mới hoặc được cải tạo, nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật, dùng phương pháp so sánh trực tiếp các mức giá, các vị trí còn chưa phù hợp để điều chỉnh những bất hợp lý, những điểm còn sót giá của các tuyến đường, thông qua đó xác định mức điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với thực tế từng địa phương.

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), trung tâm huyện lỵ Mường Nhé.

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 đôi 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 Tũn 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: chỉ có đất ở nông thôn

- Đối với khu vực Trung tâm huyện lỵ Pú Tũn: 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 Luông, Thanh Nưa, Hua Thanh, Thanh Luông, Thanh Hưng, Thanh Chăn và Thanh Yên) tăng từ 15% đến 80% so 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 Puộc chạy qua và có cửa khẩu Huổi Puộc 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 Ủ) 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.

Đất ở nông thôn huyện Điện Biên tỷ lệ tăng, giảm như sau:

- Vị trí 1: có 01 đoạn giảm -54% tại xã Thanh Yên và các đoạn còn lại tăng từ 36% đến 348%;

- Vị trí 2: có 01 đoạn giảm -30% tại xã Thanh Yên và các đoạn còn lại tăng từ 36% đến 270%;

- Vị trí 3: tăng từ 25% đến 355%.

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 220%;

+ 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 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 Tuần 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 700%;
- + 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 kèm theo)

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:

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.

Bảng giá đất được áp dụng 05 năm kể từ ngày 01/01/2020 đến hết 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.

Trên đây là Tờ trình của UBND tỉnh về thông qua 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. UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét, thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Tỉnh ủy;
- TT UBND tỉnh;
- Ban KT&NS HĐND tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, TN, TH,

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Số: /2019/NQ-HĐND

Điện Biên, ngày tháng 12 năm 2019

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

**Thông qua 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**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN
KHOÁ- KỲ HỌP THỨ.....**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

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 Căn cứ Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung 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;

Sau khi xem xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về thông qua 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; Báo cáo thẩm tra số /BC- KTNS ngày tháng năm 2019 của Ban kinh tế - Ngân sách, Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến của Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua 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 (có các phụ lục chi tiết kèm theo).

Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thực hiện Nghị quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Giao thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh và các Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 4. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên khoá ..., Kỳ họp thứ ... thông qua ngày.....tháng năm 2019./.

Nơi nhận:

- UBTW Quốc Hội;
- Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL(BTP);
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- ĐBQH tỉnh, ĐB HĐND tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành tỉnh;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- TT HĐND-UBND các huyện, TX, TP;
- Trung tâm công báo tỉnh;
- Lưu VT.

CHỦ TỊCH

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
(Kèm theo Nghị quyết số /2019/NQ-HĐND ngày tháng năm 2019
của HĐND tỉnh Điện Biên khóa kỳ họp thứ....)

Điều 1. Phạm vi áp dụng, thời điểm áp dụng bảng giá đất

1. Phạm vi áp dụng:

1.1. Bảng giá đất ban hành sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây :

a) 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;

b) Tính thuế sử dụng đất;

c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

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

e) 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.

1.2. Bảng giá đất không áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Giá đất đấu giá, giá đất đấu thầu đối với các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài hoặc công ty có vốn đầu tư nước ngoài.

b) Các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 114 Luật đất đai năm 2013.

2. Thời điểm áp dụng bảng giá đất: Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Bảng giá đất được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

- Khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất mà mức giá đất điều chỉnh tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất của loại đất tương tự;

- Khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên.

Điều 2. Giá đất của các huyện, thị xã, thành phố bao gồm 03 phụ lục, 15 bảng giá như sau:

1. 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.
2. 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.
3. 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.

Điều 3. Xác định vị trí trong xây dựng bảng giá đất:

1. 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.

2. 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.

3. Đối với đất nông nghiệp.

a) 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.

b) 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 đôi 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 đôi 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.

4. 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.

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

Số: /2019/QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng năm 2019

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

**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**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

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

Căn cứ Căn cứ 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;

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 Căn cứ Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung 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;

Căn cứ Nghị quyết số /NQ-HĐND ngày... tháng....năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên khóa ... - Kỳ họp thứ về thông qua bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024;

Xét đề nghị của Giám đốc sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Bảng giá đất và Quy định áp dụng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 (có Bảng giá các loại đất và Quy định áp dụng Bảng giá đất kèm theo).

Điều 2. Phạm vi áp dụng, thời điểm áp dụng bảng giá đất

1. Bảng giá đất quy định tại Điều 1 sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây :

a) 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;

b) Tính thuế sử dụng đất;

c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

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

e) 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.

2. Bảng giá đất không áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Giá đất đấu giá, giá đất đấu thầu đối với các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài hoặc công ty có vốn đầu tư nước ngoài.

b) Các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 114 Luật đất đai năm 2013

3. Thời điểm áp dụng: từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

4. 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.

Điều 3. Giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

1. Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan, UBND các huyện, thị xã, thành phố tổ chức thực hiện 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 theo quy định; Kiểm tra việc thực hiện Bảng giá đất và quy định áp dụng Bảng giá đất của các cấp, các ngành.

2. Trình UBND tỉnh điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành và thay thế quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên 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 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VBQP);
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- Trung tâm công báo tỉnh;
- LĐVP + CV các khối;
- Lưu: VT, TN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

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**
(Kèm theo Quyết định số /2019/QĐ-UBND ngày /12/2019 của
UBND tỉnh Điện Biên)

Điều 1. Giá đất của các huyện, thị xã, thành phố bao gồm 03 phụ lục, 15 bảng giá như sau:

1. 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.
2. 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.
3. 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.

Điều 2. Xác định vị trí trong xây dựng bảng giá đất:

1. 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.

2. 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.

3. Đối với đất nông nghiệp.

a) 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.

b) 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 phi 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 đôi 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 đôi 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.

4. 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.

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**