

Số 349/TT-STNMT

Điện Biên, ngày 28 tháng 12 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: Nâng cấp đường vào khu di tích sở chỉ huy chiến dịch Điện Biên Phủ ở Mường Phăng

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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 1 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

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;

Quyết định số 1002/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: Nâng cấp đường vào khu di tích Sở chỉ huy chiến dịch Điện Biên Phủ ở Mường Phăng; Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 26 tháng 2 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt thiết kế và dự toán xây dựng công trình: Nâng cấp Đường vào khu di tích Sở chỉ huy chiến dịch Điện Biên Phủ ở Mường Phăng;

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:**

- Xã Tà Lèng:

+ Bản Kê Nênh, vị trí 1: 600.000 đồng/m²;

+ Bản Nà Nghè, vị trí 1: 480.000 đồng/m²;

- Xã Mường Phăng

Đường trung tâm xã đi Nà Nghè: Đoạn từ ngã 3 đi Nà Nhạn đến giáp ranh xã Pá Khoang, vị trí 1: 300.000 đồng/m²;

- Xã Pá Khoang:

+ Đường trung tâm Mường Phăng đi Nà Nghè, đoạn từ tiếp giáp xã Mường Phăng đến cầu tràn bản Co Thón, vị trí 1: 300.000 đồng/m²;

+ Đoạn từ ngã 3 bản há gồm: Hướng đi Nà Nghè đến giáp ranh xã Tà Lèng, thành phố Điện Biên Phủ, vị trí 1: 300.000 đồng/m²;

+ Đường trung tâm xã Mường Phăng đi Nà Nghè, đoạn từ cầu tràn bản Co Thón đến ngã 3 đi bản Co Muông, vị trí 1: 300.000 đồng/m²;

- **Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ tại nông thôn:** Đoạn từ ngã 3 bản há gồm: Hướng đi Nà Nghè đến giáp ranh xã Tà Lèng, thành phố Điện Biên Phủ, vị trí 1: 210.000 đồng/m²;

*** Đất nông nghiệp:**

- Xã Tà Lèng:

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 63.000 đồng/m²;

+ Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 71.000 đồng/m²;

+ Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 71.000 đồng/m²;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;

- Xã Mường Phăng:

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 63.000 đồng/m²;

+ Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 71.000 đồng/m²;

- Xã Pá Khoang:

+ Đất trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1: 75.000 đồng/m²;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 63.000 đồng/m²;

+ Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 71.000 đồng/m²;

+ Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 71.000 đồng/m²;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;

+ Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 7.500 đồng/m²;

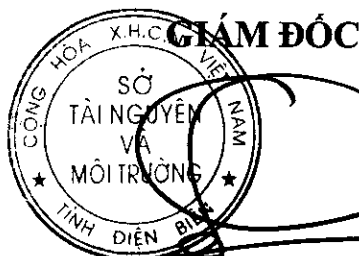
Đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;

- Lãnh đạo sở;

- Lưu: VT, CCQLĐĐ, TTPTQĐ.



Bùi Châu Tuấn

Điện Biên, ngày 18 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Nâng cấp đường vào khu di tích sở chỉ huy chiến dịch Điện Biên Phủ ở Mường Phăng

1. Các 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 1002/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: Nâng cấp đường vào khu di tích Sở chỉ huy chiến dịch Điện Biên Phủ ở Mường Phăng; Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 26 tháng 2 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt thiết kế và dự toán xây dựng công trình: Nâng cấp Đường vào khu di tích Sở chỉ huy chiến dịch Điện Biên Phủ ở Mường Phăng;

Tờ trình số 365/TTr-BTHDADL ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Ban thực hiện dự án du lịch về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Nâng cấp đường vào khu di tích Sở chỉ huy chiến dịch Điện Biên Phủ ở Mường Phăng;

Báo cáo thuyết minh số 110/BC-TTPTQĐ ngày 17/12/2018 của Trung tâm phát triển quỹ đất.

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.

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 Tà Lèng thành phố Điện Biên Phủ và xã Pá Khoang, xã Mường Phăng huyện Điện Biên thuộc Mảnh trích đo, chỉnh lý, trích lục địa chính số 82-2018, gồm 15 tờ bản đồ do Công ty cổ phần Tài Nguyên và Môi Trường Việt Thành thực hiện ngày 05 tháng 11 năm 2018, đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 06 tháng 11 năm 2018;

- Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 290.108,5 m² gồm 733 thửa;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá là 628 thửa, bao gồm:

+ Đất ở tại nông thôn (ONT): 72 thửa;

+ Đất ở tại nông thôn + đất bằng trồng cây hàng năm khác (ONT+BHK): 23 thửa;

+Đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm (ONT+CLN): 105 thửa;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 106 thửa;

+ Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC): 81 thửa;

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN): 50 thửa;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 143 thửa;

+ Đất rừng sản xuất (RSX): 20 thửa;

+ Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 27 thửa;

+ Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ (SKX): 01 thửa;

- Tổng số thửa đất không phải xác định giá đất cụ thể: 105 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), đất cơ sở giáo dục (DGD), đất cơ sở văn hóa (DVH), đất đồi núi chưa sử dụng (DCS), đất trụ sở cơ quan đơn vị sự nghiệp Nhà nước (TSC);

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

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

Các thửa đất cần thu hồi để thực hiện dự án đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các thửa đất 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 thành phố Điện Biên Phủ và huyện Điện Biên .

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

3.1. Kết quả điều tra:

Tổng số phiếu điều tra đối với 07 loại đất là 42 phiếu, trong đó:

- + Đất ở tại nông thôn (ONT): 6 phiếu;
- + Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 9 phiếu;
- + Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC): 3 phiếu;
- + Đất trồng cây lâu năm (CLN): 9 phiếu;
- + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 6 phiếu;
- + Đất rừng sản xuất (RSX): 3 phiếu;
- + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 6 phiếu.

3.2. Tổng hợp thông tin:

a. Đối với đất ở tại nông thôn:

- Tại địa bàn huyện Điện Biên: xã Mường Phăng điều tra các giao dịch thành công trên thị trường:

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 Trung Thừa	Lù Văn Khánh	69,0	50.000.000	50.000.000	5/2017
2	Lò Văn Chum	Lò Văn Dung	169,0	50.000.000	70.000.000	4/2018
3	Nguyễn Ngọc Thạch	Nguyễn Văn Hiệp	300,0	50.000.000	160.000.000	10/2017

Tại địa bàn xã Pá Khoang không có các giao dịch thành công trên thị trường trong 02 năm gần đây (có xác nhận của UBND xã ngày 23/11/2018). Trên 2 xã Mường Phăng và Pá Khoang có điều kiện tương tự với nhau về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, do vậy 03 giao dịch thành công của xã Mường Phăng cũng làm cơ sở để xác định giá đất cụ thể cho các đoạn đường của xã Pá Khoang.

- Tại địa bàn xã Tà Lèng điều tra các giao dịch thành công trên thị trường:

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	Bùi Thị Ánh	Nguyễn Huy Hoàng	299,4	40.000.000	70.000.000	10/2018
2	Lò Văn Tình	Vũ Đình Hệ	1689,0	100.000.000	280.000.000	9/2018
3	Đình Thị Sinh	Lê Thị Thúy	328,6	110.000.000	120.000.000	3/2018

b. Đối với đất nông nghiệp:

Căn cứ chi phí đầu tư vào đất, năng suất bình quân của cây trồng, 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 6,7% thời gian thu nhập thông tin trong 03 năm liên tục;

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

- Địa bàn xã Mường Phăng:

+ Năng suất bình quân của rau cải bẹ trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm là 65,5 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 11.000 đồng/kg;

+ Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm là 52,5 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 13.000 đồng/kg;

- Địa bàn xã Pá Khoang:

+ Năng suất bình quân của lúa 2 vụ trồng trên đất trồng lúa nước 2 vụ là 132,5 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 8.000 đồng/kg;

+ Năng suất bình quân của rau cải bẹ trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm là 65,5 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 11.000 đồng/kg;

+ Năng suất bình quân của ngô (2 vụ) trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm là 63 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 6.700 đồng/kg;

+ Năng suất bình quân của gỗ tạp trồng trên đất rừng sản xuất là 32 m³/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 310.000 đồng/kg;

+ Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm là 52,5 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 13.000 đồng/kg;

+ Năng suất bình quân của cá hỗn hợp nuôi trên đất nuôi trồng thủy sản là 38,7 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 39.300 đồng/kg;

- Địa bàn xã Tà Lèng:

+ Năng suất bình quân của rau cải bẹ trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm là 65,5 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 11.000 đồng/kg;

+ Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm là 52,5 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 13.000 đồng/kg;

+ Năng suất bình quân của cá hỗn hợp nuôi trên đất nuôi trồng thủy sản là 38,7 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 39.300 đồng/kg;

+ Năng suất bình quân của ngô (2 vụ) trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm là 63 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 6.700 đồng/kg;

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 đô thị: Áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

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

5.1. Kết quả xác định phương án giá đất.

a. Đối với đất ở tại nông thôn xã Mường Phăng: Đường trung tâm xã đi Nà Nghè, đoạn từ ngã 3 đi Nà Nhạn đến giáp ranh xã Pá Khoang

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

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 12, tờ BĐS 1 mảnh trích đo địa chính số 82 năm 2018, xã Mường Phăng, huyện Điện Biên. Đường nhựa 5m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 08, TĐĐ số 00, xã Mường Phăng. Đường nhựa 10m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 73, TĐĐ số 00, xã Mường Phăng. Đường nhựa 10m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 03, TĐĐ số 00, xã Mường Phăng. Đường nhựa 10m, vị trí 1;

* 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 2 yếu tố giống nhau (Cùng mục đích sử dụng, không có tài sản trên đất); có 4 yếu tố khác biệt (Vị trí, diện tích kích thước, giao thông, yếu tố hạ tầng)

- 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, tập trung đông dân cư là 100% ngang bằng với thửa đất C; kém thửa đất SS B gần trường học, chợ, trạm y tế, khu trung tâm xã, tập trung đông dân cư là 25%; kém thửa đất SS D xa trường học, gần trạm y tế, chợ, tập trung đông dân cư là 10%

Giá đất của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 125%, thửa đất C là 100%, thửa đất D là 110%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 125\%}{125\%} = -20,00\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 100\%}{100\%} = 0,00\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

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

+ Yếu tố giao thông:

Thửa đất cần định giá A bám mặt đường nhựa 5m là 100%; Thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D tiếp giáp đường nhựa 10m hơn thửa đất A là 20%;

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B, thửa đất C, 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 5m là 100%, thửa đất SS B có kích thước mặt tiền là 6m hơn thửa đất A là 2%, thửa đất SS C có kích thước mặt tiền là 5m ngang bằng thửa đất A, thửa đất SS D có kích thước mặt tiền là 12m hơn thửa đất A là 14%;

Thửa đất cần định giá A có chiều sâu là 27,68m là 100%, thửa đất SS B có chiều sâu là 11,50m hơn thửa đất A là 8%, thửa đất SS C có chiều sâu là 39,20m kém thửa đất A là 6%, thửa đất SS D có chiều sâu là 25,00m hơn thửa đất A là 2%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 110%, thửa đất C là 94%, thửa đất D là 116%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 94\%}{94\%} = 6,38\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

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

+ Yếu tố hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A có điều kiện cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc bình thường là 100%; Thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D có điều kiện cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc tốt hơn thửa đất A là 10%;

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B, thửa đất C, thửa đất D là:

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

-Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá

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

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{327.185 + 287.948 + 273.912}{3} = 296.348$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa thửa đất A với giá đất ước tính lần lượt là -9,42%; 2,92%; 8,19%;

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/m².

b. Đối với đất ở nông thôn xã Pá Khoang

* **Đường trung tâm xã Mường Phăng đi Nà Nghè:** đoạn từ tiếp giáp xã Mường Phăng đến cầu tràn bản Co Thón

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

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 19, tờ BĐS 2 mảnh trích đo địa chính số 82 năm 2018, xã Pá Khoang, huyện Điện Biên. Đường nhựa 5m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 08, TĐĐ số 00, xã Mường Phăng. Đường nhựa 10m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 03, TĐĐ số 00, xã Mường Phăng. Đường nhựa 10m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 73, TĐĐ số 00, xã Mường Phăng. Đường nhựa 10m, vị trí 1;

- 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 2 yếu tố giống nhau (Cùng mục đích sử dụng, không có tài sản trên đất); có 4 yếu tố khác biệt (Vị trí, diện tích kích thước, giao thông, yếu tố hạ tầng)

- 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, tập trung đông dân cư là 100%; Thửa đất SS B gần trường học, chợ, trạm y tế, khu trung tâm xã, tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 25%; Thửa đất SS C xa trường học, chợ, xa trạm y tế, tập trung đông dân cư ngang bằng thửa đất A; Thửa đất SS D Xa trường học, gần trạm y tế, chợ, tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 10%.

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 125%, thửa đất C là 100%, thửa đất D là 110%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 125\%}{125\%} = -20,00\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 100\%}{100\%} = 0,00\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

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

+ Yếu tố giao thông:

Thửa đất cần định giá A bám mặt đường nhựa 5m là 100%; Thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D tiếp giáp đường nhựa 10m hơn thửa đất A là 20%;

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B, thửa đất C, 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 4,8m, thửa đất SS B có kích thước mặt tiền là 6m hơn thửa đất A là 3%, thửa đất SS C có kích thước mặt tiền là 5m hơn thửa đất A là 1%, thửa đất SS D có kích thước mặt tiền là 12m hơn thửa đất A là 14%;

Thửa đất cần định giá A có chiều sâu là 26,04m, thửa đất SS B có chiều sâu là 11,50m hơn thửa đất A là 9%, thửa đất SS C có chiều sâu là 39,20m kém thửa đất A là 8%, thửa đất SS D có chiều sâu là 25,0m hơn thửa đất A là 1%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 112%, thửa đất C là 93%, thửa đất D là 115%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 112\%}{112\%} = -10,71\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 93\%}{93\%} = 7,53\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

+ Yếu tố hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A có điều kiện cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc bình thường là 100%; Thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D có điều kiện cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc tốt hơn thửa đất A là 110%;

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B, thửa đất C, thửa đất D là:

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

- Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá

Xác định mức giá của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{315.421 + 292.033 + 277.910}{3} = 295.121$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa thửa đất A với giá đất ước tính lần lượt là -6,44%; 1,06%; 6,19%;

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/m².

*** Đường trung tâm Mường Phăng đi Nà Nghè:** đoạn từ cầu tràn bản Co Thón đến ngã 3 đi bản Co Muông

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

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 20, tờ BDS 5 mảnh trích đo địa chính số 82 năm 2018, xã Pá Khoang, huyện Điện Biên. Đường nhựa 5m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 08, TĐĐ số 00, xã Mường Phăng. Đường nhựa 10m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 03, TĐĐ số 00, xã Mường Phăng. Đường nhựa 10m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 73, TĐĐ số 00, xã Mường Phăng. Đường nhựa 10m, vị trí 1;

- 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 2 yếu tố giống nhau (Cùng mục đích sử dụng, không có tài sản trên đất); có 4 yếu tố khác biệt (Vị trí, diện tích kích thước, giao thông, yếu tố hạ tầng)

- 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 tập trung đông dân cư là 100%; Thửa đất SS B gần trường học, chợ, trạm y tế, khu trung tâm xã, tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 30%; Thửa đất SS C xa trường học, chợ, trạm y tế, tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 5%; Thửa đất SS D xa trường học, gần trạm y tế, chợ, tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 15%

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 130%, thửa đất C là 105%, thửa đất D là 115%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 130\%}{130\%} = -28,08\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

+ Yếu tố giao thông:

Thửa đất cần định giá A bám mặt đường nhựa 5m là 100%; Thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D tiếp giáp đường nhựa 10m hơn thửa đất A là 20%;

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B, thửa đất C, 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 7m là 100%, thửa đất SS B có kích thước mặt tiền là 6m kém thửa đất A là 2%, thửa đất SS C có kích thước mặt tiền là 5m kém thửa đất A là 3%, thửa đất SS D có kích thước mặt tiền là 12m hơn thửa đất A là 10%;

Thửa đất cần định giá A có chiều sâu là 20,0m là 100%, thửa đất SS B có chiều sâu là 11,50m hơn thửa đất A là 9%, thửa đất SS C có chiều sâu là 39,20m kém thửa đất A là 10%, thửa đất SS D có chiều sâu là 25,0m kém thửa đất A là 2%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 107%, thửa đất C là 87%, thửa đất D là 108%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 107\%}{107\%} = -6,54\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 87\%}{87\%} = 14,94\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 108\%}{108\%} = -7,41\%$$

+ Yếu tố hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A có điều kiện cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc bình thường là 100%; Thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D có điều kiện cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc tốt hơn thửa đất A là 10%;

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B, thửa đất C, thửa đất D là:

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

-Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{323.358 + 301.511 + 286.888}{3} = 303.919$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa thửa đất A với giá đất ước tính lần lượt là -6,01%; 0,8%; 5,94%;

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/m².

* **Đoạn từ ngã 3 bản Hả II** hướng đi Nà Nghè đến giáp ranh xã Tà Lèng, thành phố Điện Biên Phủ:

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

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 5, tờ BDS 10 mảnh trích đo địa chính số 82 năm 2018, xã Pá Khương, huyện Điện Biên. Đường nhựa 5m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 08, TĐĐ số 00, xã Mường Phăng. Đường nhựa 10m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 03, TĐĐ số 00, xã Mường Phăng. Đường nhựa 10m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 73, TĐĐ số 00, xã Mường Phăng. Đường nhựa 10m, vị trí 1;

- 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 2 yếu tố giống nhau (Cùng mục đích sử dụng, không có tài sản trên đất); có 4 yếu tố khác biệt (Vị trí, diện tích kích thước, giao thông, yếu tố hạ tầng)

- 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, tập trung đông dân cư là 100%; Thửa đất SS B gần trường học, chợ, trạm y tế, khu trung tâm xã, yập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 25%; Thửa đất SS C xa trường học, chợ, xa trạm y tế, tập trung đông dân cư ngang bằng thửa đất A; Thửa đất SS D xa trường học, gần trạm y tế, chợ, tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 10%

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 125%, thửa đất C là 100%, thửa đất D là 110%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 125\%}{125\%} = -20,00\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 100\%}{100\%} = 0,00\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

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

+ Yếu tố giao thông:

Thửa đất cần định giá A bám mặt đường nhựa 5m là 100%; Thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D tiếp giáp đường nhựa 10m hơn thửa đất A là 20%;

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B, thửa đất C, 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 5,0m là 100%, thửa đất SS B có kích thước mặt tiền là 6m hơn thửa đất A là 2%, thửa đất SS C có kích thước mặt tiền là 5m hơn thửa đất A là 0%, thửa đất SS D có kích thước mặt tiền là 12m hơn thửa đất A là 14%;

Thửa đất cần định giá A có chiều sâu là 25,20m là 100%, thửa đất SS B có chiều sâu là 11,50m hơn thửa đất A là 9%, thửa đất SS C có chiều sâu là 39,20m kém thửa đất A là 9%, thửa đất SS D có chiều sâu là 25,0m bằng thửa đất A;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 111%, thửa đất C là 91%, thửa đất D là 114%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 111\%}{111\%} = -9,91\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 91\%}{91\%} = 9,89\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 114\%}{114\%} = -12,28\%$$

+ Yếu tố hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A có điều kiện cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc bình thường là 100%; Thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D có điều kiện cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc tốt hơn thửa đất A là 10%;

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B, thửa đất C, thửa đất D là:

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

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

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{321.250 + 300.473 + 281.978}{3} = 301.234$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa thửa đất A với giá đất ước tính lần lượt là -6,23%; 0,25%; 6,83%;

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/m².

c, Đối với đất ở nông thôn xã Tà Lèng:

*** Bán Nà Nghè:**

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

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 38, tờ BDS 12 mảnh trích đo địa chính số 82 năm 2018, xã Tà Lèng, thành phố Điện Biên Phủ. Đường nhựa 3,5m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 438, TĐĐ số 24, xã Tà Lèng. Đường nhựa 3,5m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 162, TĐĐ số 14, xã Tà Lèng. Đường nhựa 4m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 54, TĐĐ số 01, xã Tà Lèng. Đường nhựa 3,5m, vị trí 1;

- 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 2 yếu tố giống nhau (Cùng mục đích sử dụng, không có tài sản trên đất); có 4 yếu tố khác biệt (Vị trí, diện tích kích thước, giao thông, yếu tố hạ tầng)

- 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 trung đông dân cư là 100%; Thửa đất SS B xa trường học, chợ, xa trạm y tế, không trung đông dân cư ngang bằng thửa đất A; Thửa đất SS C và thửa đất SS D gần trường học, chợ, trạm y tế, khu trung tâm xã, tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 30%;

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C và thửa đất D là:

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

+ Yếu tố giao thông:

Thửa đất cần định giá A bám mặt đường nhựa 3,5m là 100%; Thửa đất SS B, thửa đất SS D tiếp giáp đường nhựa 3,5m ngang bằng thửa đất A; Thửa đất SS C bám mặt đường nhựa 4m hơn thửa đất SS A là 5%;

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

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

+ Yếu tố diện tích kích thước:

Thửa đất cần định giá A có kích thước mặt tiền là 4,0m là 100%; Thửa đất SS B, thửa đất SS C, thửa đất SS D có kích thước mặt tiền là 10m hơn thửa đất A là 11%;

Thửa đất cần định giá A có chiều sâu là 22,50m là 100%, thửa đất SS B và thửa đất SS D có chiều sâu là 10,00m hơn thửa đất A là 5%, thửa đất SS C có chiều sâu là 12,0m hơn thửa đất A là 2%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 116%, thửa đất C là 113%, thửa đất D là 116%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B và thửa đất D là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 113\%}{113\%} = -11,05\%$$

+ Yếu tố hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A có điều kiện cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc bình thường là 100%; Thửa đất SS B có điều kiện cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc bình thường ngang bằng thửa đất A; Thửa đất SS C và thửa đất SS D có điều kiện cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc tốt hơn thửa đất A là 10%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 100%; Thửa đất C, thửa đất D là 110%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C, thửa đất D là:

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

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

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{460.345 + 470.796 + 509.588}{3} = 480.243$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa thửa đất A với giá đất ước tính lần lượt là 4,31%; 2,01%; -5,76%;

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 480.000 đồng/m².

*** Bản Kế Nênh:**

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

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 3, tờ BDS 14 mảnh trích đo địa chính số 82 năm 2018, xã Tà Lèng, thành phố Điện Biên Phủ. Đường nhựa 3,5m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 438, TĐĐ số 24, xã Tà Lèng. Đường nhựa 3,5m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 162, TĐĐ số 14, xã Tà Lèng. Đường nhựa 4m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 54, TĐĐ số 01, xã Tà Lèng. Đường nhựa 3,5m, vị trí 1;

- 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 2 yếu tố giống nhau (Cùng mục đích sử dụng, không có tài sản trên đất); có 4 yếu tố khác biệt (Vị trí, diện tích kích thước, giao thông, yếu tố hạ tầng)

- 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 xatruờng học, trạm y tế, gần chợ, tập trung đông dân cư là 100%; Thửa đất SS B xa trường học, chợ, trạm y tế, không tập trung đông dân cư kém thửa đất A là 90%; Thửa đất SS C và thửa đất SS D gần trường học, chợ, trạm y tế, khu trung tâm xã, tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 125%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 90%, thửa đất C và thửa đất D là 125%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B:

$$\frac{100\% - 90\%}{90\%} = -11,11\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C và thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 125\%}{125\%} = -20,0\%$$

+ Yếu tố giao thông:

Thửa đất cần định giá A bám mặt đường nhựa 3,5m là 100%; Thửa đất SS B, thửa đất SS D tiếp giáp đường nhựa 3,5m ngang bằng thửa đất A là 5%; Thửa đất SS C bám mặt đường nhựa 4m hơn thửa đất SS A là 5%;

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B, thửa đất C, thửa đất D là:

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

+ Yếu tố diện tích kích thước:

Thửa đất cần định giá A có kích thước mặt tiền là 8,0m là 100%; Thửa đất SS B, thửa đất SS C, thửa đất SS D có kích thước mặt tiền là 10m hơn thửa đất A là 1%;

Thửa đất cần định giá A có chiều sâu là 22,50m là 100%, thửa đất SS B và thửa đất SS D có chiều sâu là 17,25m hơn thửa đất A là 4%, thửa đất SS C có chiều sâu là 12,0m hơn thửa đất A là 2%;

Giá của thửa đất A là 100% thì của thửa đất B là 105%, thửa đất C là 103%, thửa đất D là 105%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B và thửa đất D là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 103\%}{103\%} = -2,91\%$$

+ Yếu tố hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A có điều kiện cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc bình thường là 100%; Thửa đất SS B có điều kiện cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc bình thường ngang bằng thửa đất A; Thửa đất SS C và thửa đất SS D có điều kiện cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc tốt hơn thửa đất A là 10%;

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C, thửa đất D là:

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

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

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{567.905 + 577.332 + 623.768}{3} = 589.668$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa thửa đất A với giá đất ước tính lần lượt là 3,83%; 2,14%; -5,47%;

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 600.000 đồng/m².

d, Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp:

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 17, tờ bản đồ số 11, xã Pá Khoang, đoạn từ ngã 3 bản Hả II hướng đi Nà Nghè đến giáp ranh xã Tà Lèng, thành phố Điện Biên Phủ: qua điều tra không có các giao dịch thành công trên thị trường đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn do vậy căn cứ theo Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên thì Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được tính như sau:

Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp = 70% giá đất ở nông thôn theo từng khu vực, đoạn đường, từng vị trí tương ứng = 70%*300.000 đồng/m² = 210.000 đồng/m²;

- **Kết luận:** Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 210.000 đồng/m²;

e) **Đối với đất nông nghiệp:** bằng phương pháp thu nhập tính được các giá đất cụ thể của các Tà Lèng, Mường Phăng, Pá Khoang.

* So sánh giá đất điều tra với giá đất quy định trong bảng giá đất của tỉnh ban hành tại QĐ số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên:

TT	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 (5=3/4%)	Hệ số K (6=3/4)
1	2	3	4	5	6
I	Xã Tà Lèng				
a	Đất ở tại nông thôn				
1	Bản Kê Nênh, vị trí 1	600	420	143	1,43
2	Bản Nà Nghè, vị trí 1	480	320	150	1,50

b	Đất nông nghiệp				
1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1	63	50	126	1,26
2	Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1	71	58	122	1,22
3	Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1	71	58	122	1,22
4	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1	40	32	125	1,25
II	Xã Mường Phăng				
a	Đất ở tại nông thôn: Đường trung tâm xã đi Nà Nghè: Đoạn từ ngã 3 đi Nà Nhạn đến giáp ranh xã Pá Khoang, vị trí 1				
		300	120	250	2,50
b	Đất nông nghiệp				
1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1	63	38	166	1,66
2	Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1	71	44	161	1,61
III	Xã Pá Khoang				
a	Đất ở tại nông thôn				
1	Đường trung tâm Mường Phăng đi Nà Nghè đoạn từ tiếp giáp xã Mường Phăng đến cầu tràn bản Co Thón, vị trí 1	300	120	250	2,50
2	Đoạn từ ngã 3 bản hạ gồm: Hướng đi Nà Nghè đến giáp ranh xã Tà Lèng, thành phố Điện Biên Phủ	300	120	250	2,50
3	Đường trung tâm xã Mường Phăng đi ra Nà Nghè, đoạn từ cầu tràn bản Co Thón đến ngã 3 đi bản Co Muông	300	90	330	3,30
b	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ tại nông thôn				
	Đoạn từ ngã 3 bản hạ gồm: Hướng đi Nà Nghè đến giáp ranh xã Tà Lèng, thành phố Điện Biên Phủ	210	84	250	2,50

c	Đất nông nghiệp				
1	Đất trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1	75	54	139	1,39
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1	63	38	166	1,66
3	Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1	71	44	161	1,61
4	Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1	71	45	158	1,58
5	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1	40	32	125	1,25
6	Đất rừng sản xuất	7,5	6	125	1,25

5.2. Đề xuất phương án giá đất cụ thể

* Đất ở tại nông thôn:

- Xã Tà Lèng:

+ Bản Kê Nênh, vị trí 1: 600.000 đồng/m²;

+ Bản Nà Nghè, vị trí 1: 480.000 đồng/m²;

- Xã Mường Phăng

Đường trung tâm xã đi Nà Nghè: Đoạn từ ngã 3 đi Nà Nhạn đến giáp ranh xã Pá Khoang, vị trí 1: 300.000 đồng/m²;

- Xã Pá Khoang:

+ Đường trung tâm Mường Phăng đi Nà Nghè, đoạn từ tiếp giáp xã Mường Phăng đến cầu tràn bản Co Thón, vị trí 1: 300.000 đồng/m²;

+ Đoạn từ ngã 3 bản há gồm: Hướng đi Nà Nghè đến giáp ranh xã Tà Lèng, thành phố Điện Biên Phủ, vị trí 1: 300.000 đồng/m²;

+ Đường trung tâm xã Mường Phăng đi Nà Nghè, đoạn từ cầu tràn bản Co Thón đến ngã 3 đi bản Co Muông, vị trí 1: 300.000 đồng/m²;

- **Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ tại nông thôn:** Đoạn từ ngã 3 bản há gồm: Hướng đi Nà Nghè đến giáp ranh xã Tà Lèng, thành phố Điện Biên Phủ, vị trí 1: 210.000 đồng/m²;

* Đất nông nghiệp:

- Xã Tà Lèng:

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 63.000 đồng/m²;

+ Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 71.000 đồng/m²;

+ Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 71.000 đồng/m²;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;

- Xã Mường Phăng:

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 63.000 đồng/m²;

+ Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 71.000 đồng/m²;

- Xã Pá Khoang:

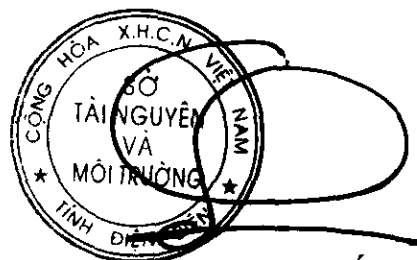
- + Đất trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1: 75.000 đồng/m²;
- + Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 63.000 đồng/m²;
- + Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 71.000 đồng/m²;
- + Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 71.000 đồng/m²;
- + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;
- + Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 7.500 đồng/m²;

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, với điều kiện kinh tế xã hội của địa phương nơi có đất bị thu hồi, đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng đất, nhà nước và nhà đầu tư.

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

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 12 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: Nâng cấp đường vào khu di tích sở chỉ huy chiến dịch Điện Biên Phủ ở Mường Phăng

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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 1 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

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 1002/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: Nâng cấp đường vào khu di tích Sở chỉ huy chiến dịch Điện Biên Phủ ở Mường Phăng; Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 26 tháng 2 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt thiết kế và dự toán xây dựng công trình: Nâng cấp Đường vào khu di tích Sở chỉ huy chiến dịch Điện Biên Phủ ở Mường Phăng;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 12 năm 2018 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 12 năm 2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh,

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: Nâng cấp đường vào khu di tích sở chỉ huy chiến dịch Điện Biên Phủ ở Mường Phăng, như sau:

*** Đất ở tại nông thôn:**

- Xã Tà Lèng:

+ Bản Kê Nênh, vị trí 1: 600.000 đồng/m²;

+ Bản Nà Nghè, vị trí 1: 480.000 đồng/m²;

- Xã Mường Phăng

Đường trung tâm xã đi Nà Nghè: Đoạn từ ngã 3 đi Nà Nhạn đến giáp ranh xã Pá Khoang, vị trí 1: 300.000 đồng/m²;

- Xã Pá Khoang:

+ Đường trung tâm Mường Phăng đi Nà Nghè, đoạn từ tiếp giáp xã Mường Phăng đến cầu tràn bản Co Thón, vị trí 1: 300.000 đồng/m²;

+ Đoạn từ ngã 3 bản hạ gồm: Hướng đi Nà Nghè đến giáp ranh xã Tà Lèng, thành phố Điện Biên Phủ, vị trí 1: 300.000 đồng/m²;

+ Đường trung tâm xã Mường Phăng đi Nà Nghè, đoạn từ cầu tràn bản Co Thón đến ngã 3 đi bản Co Muông, vị trí 1: 300.000 đồng/m²;

- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ tại nông thôn: Đoạn từ ngã 3 bản hạ gồm: Hướng đi Nà Nghè đến giáp ranh xã Tà Lèng, thành phố Điện Biên Phủ, vị trí 1: 210.000 đồng/m²;

*** Đất nông nghiệp:**

- Xã Tà Lèng:

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 63.000 đồng/m²;

+ Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 71.000 đồng/m²;

+ Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 71.000 đồng/m²;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;

- Xã Mường Phăng:

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 63.000 đồng/m²;

+ Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 71.000 đồng/m²;

- Xã Pá Khoang:

+ Đất trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1: 75.000 đồng/m²;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 63.000 đồng/m²;

+ Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 71.000 đồng/m²;

+ Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 71.000 đồng/m²;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;

+ Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 7.500 đồng/m²;

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; 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**

