

Số 309/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 20 tháng 11 năm 2018

### TỜ TRÌNH

**Đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường  
khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Đường vào  
trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên**

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

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

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

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 1134/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2015 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo chủ trương đầu tư dự án: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên; Quyết định số 775/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật và kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên;

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

**\* Đất ở**

- Đường có khổ rộng 10m (mặt đường nhựa), vị trí 1: 5.800.000 đồng/m<sup>2</sup>
- Đường đất rộng từ 5m đến dưới 7m, vị trí 1: 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>

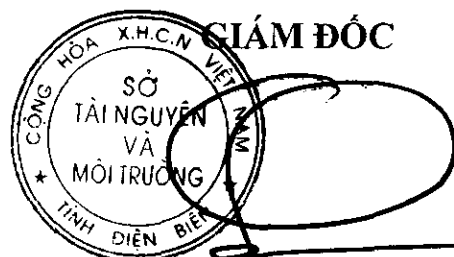
**\* Đất nông nghiệp**

- + Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 72.000 đồng/m<sup>2</sup>;

Đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định. Thay thế tờ trình số 286/TTR-STNMT ngày 05/11/2018 của sở Tài nguyên và Môi trường./.

**Nơi nhận:**

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



**Bùi Châu Tuấn**

Điện Biên, ngày 20 tháng 11 năm 2018

## **BÁO CÁO THUYẾT MINH**

**Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên**

*(Kèm theo Tờ trình số 309/TTR-STNMT ngày 20/11/2018 của sở TNMT)*

### **1. Căn cứ xác định giá đất:**

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; 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 775/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật và kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên;

Công văn số 528/TTrCDN-HCQT ngày 01 tháng 10 năm 2018 của trường cao đẳng nghề Điện Biên về việc đề nghị phê duyệt giá đất cụ thể để tính toán tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên;

Báo cáo thuyết minh phương án giá đất số 92/BC-TTPTQĐ ngày 15/11/2018 của Trung tâm phát triển quỹ đất,

### **2. Xác định giá đất cụ thể:**

#### **2.1. Mục đích**

Để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đầu tư dự án: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên.

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

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

- Các thửa đất xác định giá cụ thể nằm trên địa bàn phường Thanh Bình thành phố Điện Biên Phủ, thuộc mảnh trích lục, chính lý bản đồ địa chính khu đất thuộc dự án xây dựng đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên gồm 1

tờ bản đồ do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Điện Biên thực hiện ngày 10 tháng 9 năm 2018, đã được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Điện Biên xác nhận ngày 19 tháng 9 năm 2018;

- Diện tích thu hồi: 1.803,9m<sup>2</sup>, số thửa đất thu hồi: 18 thửa,

Số thửa đất cần xác định giá: 16 thửa (đất ở tại đô thị (ODT): 06 thửa; đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 10 thửa);

Số thửa đất không xác định giá: 02 thửa ( đất giao thông, đất cơ sở giáo dục)

- Vị trí của các thửa đất: vị trí 1,

Đất ở tại đô thị bóm đường đất có khổ rộng từ 5m đến 7 và có 01 thửa bóm 02 mặt đường (đường nhựa có khổ rộng 12m và bóm đường đất có khổ rộng từ 5m đến 7m,

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

Dự án đầu tư xây dựng công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên đã được UBND tỉnh Điện Biên phê duyệt tại Quyết định số 775/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật và kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên;

Các thửa đất cần thu hồi sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của của thành phố, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định.

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

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

Tổng số phiếu điều tra đối với 02 loại đất là 9 phiếu trong đó:

- Đất ở tại đô thị (ODT) - vị trí 1: Điều tra 6 phiếu;

- Đất bằng trồng cây hàng năm (BHK) - vị trí 1: Điều tra 3 phiếu;

#### **b) Khảo sát, thu thập thông tin:**

- Đất ở tại đô thị:

+ Thửa đất bóm mặt đường đất

+ Đối với các thửa đất bóm mặt đường đất:

STT	Bên chuyên nhượng	Bên nhận chuyên nhượng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị chuyên nhượng trên hợp đồng (Đồng)	Giá trị chuyên nhượng điều tra thực tế (Đồng)	Thời điểm chuyên nhượng
1	Đồ Vết Điện	Lê Thanh Ba	113,5	100.000.000	325.000.000	8/2017
2	Nguyễn Hữu Diến	Nguyễn Thành Trung	100,0	100.000.000	320.000.000	7/2017
3	Nguyễn Thị Năm	Phạm Đình Bộ	440,0	550.000.000	1.250.000.000	7/2017

+ Đối với các thửa đất bám mặt đường nhựa:

STT	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng (Đồng)	Giá trị chuyển nhượng điều tra thực tế (Đồng)	Thời điểm chuyển nhượng
1	Nguyễn Đức Cường	Nguyễn Thị Na	100,0	250.000.000	560.000.000	7/2017
2	Nguyễn Thị Hương	Phạm Thị Hòa	92,5	200.000.000	550.000.000	9/2017
3	Trần Thanh Hải	Đình Công Sơn	100,0	200.000.000	540.000.000	6/2017

**- Đối với đất nông nghiệp:**

Điều tra chi phí đầu tư vào đất, năng suất bình quân của cây trồng, giá bán bình quân thông qua phỏng vấn trực tiếp, lãi suất tiền gửi bình quân một năm tính của loại tiền gửi (VNĐ) kỳ hạn 12 tháng.

+ Chi phí đầu tư cơ bản trên (1000m<sup>2</sup>) bình quân: 2.014.100 đồng;

+ Năng suất bình quân của rau trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm khác là 62 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 11.000 đồng/kg;

**2. 4. Áp dụng phương pháp định giá đất.**

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

- Đối với đất ở tại đô thị: áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

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

**a) Đối với đất ở tại đô thị:**

**\* Đường đất có khổ rộng từ 5m đến dưới 7m:**

Thông tin các thửa đất so sánh như sau:

+ Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 10, mảnh trích lục, chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất thuộc dự án, phường Thanh Bình;

+ Thửa đất so sánh B là thửa đất số 59, TBD số 2, P. Thanh Bình. Vị trí 1 – Đường đất 5m;

+ Thửa đất so sánh C là thửa đất 39, TBD số 5, P. Thanh Bình. Vị trí 1 – Đường đất 3m;

+ Thửa đất so sánh D là thửa đất số 20, TBD số 14, P. Thanh Bình. Vị trí 1 – Đường đất 5m;

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SSD
1	Địa chỉ	Tổ 16 Phường Thanh Bình	Tổ 16 Phường Thanh Bình	Tổ 16 Phường Thanh Bình	Tổ 10 Phường Thanh Bình
2	Nguồn tin		Lê Thanh Ba	Nguyễn Trung Thành	Nguyễn Thị Năm
3	Mục đích sử	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị

	<b>dụng</b>				
4	<b>Vị trí</b>	Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trạm y tế, xa chợ, trường học. Tập trung đông dân cư
5	<b>Giao thông</b>	Đường đất 5 m	Đường đất 5 m	Đường đất 3 m	Đường đất 5 m
6	<b>Thời điểm chuyển nhượng</b>		Tháng 8 năm 2017	Tháng 7 năm 2017	Tháng 7 năm 2017
7	<b>Diện tích, kích thước</b>				
	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	96,0	113,50	100,00	440,00
	Mặt tiền (m)	4,67	5,00	5,00	13,50
	Chiều sâu (m)	20,56	22,70	20,00	32,59
8	<b>Tài sản trên đất</b>		Không có	Không có	Không có
9	<b>Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất</b>	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
10	<b>Các yếu tố hạ tầng</b>				
	Điện, nước, hệ thống thông tin liên lạc	Bình Thường	Bình Thường	Bình Thường	Bình Thường
11	<b>Giá trị đất chuyên nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng)</b>	<i>Cần xác định</i>	325.000.000	320.000.000	1.250.000.000
12	<b>Giá đất chuyên nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng/m<sup>2</sup>)</b>	<i>Cần xác định</i>	<b>2.863.436</b>	<b>3.200.000</b>	<b>2.840.909</b>

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

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

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

+ Yếu tố vị trí:

Thửa đất cần định giá A Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư là 100%; Thửa đất SS B và thửa đất SS C Gần trường học, chợ, xa

trạm y tế. Tập trung đông dân cungang bằng thửa đất A; Thửa đất SS D Gần trạm y tế, xa chợ, trường học. Tập trung đông dân cư kém thửa đất A là 5%

Giá của thửa đất A là 100% thì của thửa đất B và thửa đất C là 100%, thửa đất D là 95%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 5,26\%$$

+ Yếu tố diện tích kích thước:

Thửa đất cần định giá A có kích thước mặt tiền là 4,67m là 100%, thửa đất SS B và thửa đất SS C có kích thước mặt tiền là 5m hơn thửa đất A là 2%, thửa đất SS D có kích thước mặt tiền là 13,5m hơn thửa đất A là 10%;

Thửa đất cần định giá A có chiều sâu là 20,56m là 100%, thửa đất SS B có chiều sâu là 22,7m kém thửa đất A là 1%, thửa đất SS C có chiều sâu là 20,0m hơn thửa đất A là 1%, thửa đất SS D có chiều sâu là 32,59m kém thửa đất A là 6%;

Giá của thửa đất A là 100% thì của thửa đất B là 101%, thửa đất C là 103%, thửa đất D là 104%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 104\%}{104\%} = -3,85\%$$

-Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SSD
1	Diện tích (m <sup>2</sup> )	96,0	113,5	100,00	440,00

2	Giá trị đất chuyên nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 10/2018 (đồng)	Cần xác định	325.000.000	320.000.000	1.250.000.000
3	Giá đất chuyên nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 10/2018 (đồng/m <sup>2</sup> )	Cần xác định	2.863.436	3.200.000	2.840.909
4	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
4.1	Vị trí	Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trạm y tế, xa chợ, trường học. Tập trung đông dân cư
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		0	0	149.522
4.2	Giao thông	Đường đất 5 m	Đường đất 5 m	Đường đất 3 m	Đường đất 5 m
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		0	168.421	0
4.3	Diện tích, kích thước				
	Mặt tiền (m)	4,67	5,00	5,00	13,50
	Chiều sâu (m)	20,56	22,70	20,00	32,59
	Tỷ lệ	100%	101%	103%	104%
4.4	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0,99%	-2,91%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-28.351	-93.204	-109.266
	<b>Yếu tố hạ tầng</b>				
	Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc	Bình Thường	Bình Thường	Bình Thường	Bình Thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		0	0	0

	<b>Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m<sup>2</sup>)</b>	2.997.156	2.835.085	3.275.217	2.881.165
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh chung (%)</i>		5,72%	-8,49%	4,03%
	<b>Giá đất lấy tròn</b>	<b>3.000.000</b>			

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

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{2.835.085 + 3.275.217 + 2.881.165}{3} = 2.997.156$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa thửa đất A với giá đất ước tính lần lượt là 5,72%, -8,49%, 4,03%;

+ **Kết luận:** Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

**\* Đường có khổ rộng 10m (đường nhựa)**

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

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 15, mảnh trích lục, chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất thuộc dự án, phường Thanh Bình;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 187, TBD số 6, P. Thanh Bình. Vị trí 1 – Đường nhựa 10m;

Thửa đất so sánh C là thửa đất 67, TBD số 9, P. Thanh Bình. Vị trí 1 – Đường nhựa 10m;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 171, TBD số 12, P. Thanh Bình. Vị trí 1 – Đường nhựa 10m;

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D.
1	<b>Địa chỉ</b>	Thửa số 15, Tờ trích lục chỉnh lý	Tổ 14 Phường Thanh Bình	Tổ 13 Phường Thanh Bình	Tổ 8 Phường Thanh Bình
2	<b>Nguồn tin</b>	Khảo sát	Nguyễn Thị Na	Trần Thị Quyên	Đình Công Sơn
3	<b>Mục đích sử dụng</b>	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
4	<b>Vị trí</b>	Gần trường học, xa chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, xa chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư
5	<b>Giao thông</b>	Đường nhựa 10 m	Đường nhựa 10 m	Đường nhựa 10 m	Đường nhựa 10 m
6	<b>Thời điểm chuyển nhượng</b>		Tháng 7 năm 2017	Tháng 9 năm 2017	Tháng 6 năm 2017



	<b>Diện tích, kích thước</b>				
7	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	126,0	100,00	92,50	100,00
	Mặt tiền (m)	8,00	5,00	5,00	5,00
	Chiều sâu (m)	15,75	20,00	18,50	20,00
8	<b>Tài sản trên đất</b>		Không có	Không có	Không có
9	<b>Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất</b>	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
	<b>Các yếu tố hạ tầng</b>				
10	Điện, nước, hệ thống thông tin liên lạc	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
11	<b>Giá trị đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng)</b>	<i>Cần xác định</i>	560.000.000	550.000.000	540.000.000
12	<b>Giá đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng/m<sup>2</sup>)</b>	<i>Cần xác định</i>	<b>5.600.000</b>	<b>5.945.946</b>	<b>5.400.000</b>

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

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

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

+ Yếu tố vị trí:

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

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

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

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 8m là 100%; Thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D có kích thước mặt tiền là 5m kém thửa đất A là 3%;

Thửa đất cần định giá A có chiều sâu là 15,75m là 100%; Thửa đất SS B, thửa đất SS D có chiều sâu là 20m kém thửa đất A là 3%; Thửa đất SS C có chiều sâu là 18,5m hơn thửa đất A là 2%;

Giá của thửa đất A là 100% thì của thửa đất B là 94%, thửa đất C là 95%, thửa đất D là 94%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 5,26\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

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

-Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá:

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	Diện tích (m <sup>2</sup> )	126,0	100,0	92,50	100,00
2	Giá trị đất chuyển nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 10/2018 (đồng)	<i>Cần xác định</i>	560.000.000	550.000.000	540.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 10/2018 (đồng/m <sup>2</sup> )	<i>Cần xác định</i>	5.600.000	5.945.946	5.400.000
4	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				

	<b>Vị trí</b>	Gần trường học, xa chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, xa chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư
4.1	Tỷ lệ	100%	105%	105%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-4,76%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-266.667	-283.140	0
4.2	<b>Giao thông</b>	Đường nhựa 10 m	Đường nhựa 10 m	Đường nhựa 10 m	Đường nhựa 10 m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		0	0	0
4.3	<b>Diện tích, kích thước</b>				
	Mặt tiền (m)	8,00	5,00	5,00	5,00
	Chiều sâu (m)	15,75	20,00	18,50	20,00
	Tỷ lệ	100%	94%	95%	94%
4.4	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		6,38%	5,26%	6,38%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		357.447	312.945	344.681
	<b>Yếu tố hạ tầng</b>				
	Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		0	0	0
	<b>Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m<sup>2</sup>)</b>	<b>5.803.737</b>	<b>5.690.780</b>	<b>5.975.750</b>	<b>5.744.681</b>
	Tỷ lệ điều chỉnh chung (%)		1,98%	-2,88%	1,03%
	<b>Giá đất lấy tròn</b>	<b>5.800.000</b>			

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

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{5.690.780+5.975.750+5.744.681}{3} = 5.803.737$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa thửa đất A với giá đất ước tính lần lượt là 1,98%, -2.88%, 1,03%;

+ **Kết luận:** Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 5.800.000 đồng/m<sup>2</sup>.

**b) Đối với đất nông nghiệp:**

Đất bằng trồng cây hàng năm khác căn cứ vào các thông tin thu thập được xác định thu nhập bình quân mỗi năm của thửa đất cần định giá với diện tích 1000m<sup>2</sup>:

Nội dung	ĐVT	2015	2016	2017
Sản lượng thu hoạch	Kg	620,0	620,0	620,0
Giá bán bình quân năm	đồng/kg	10.000	11.000	12.000
Tổng thu nhập	đồng	6.200.000	6.820.000	7.440.000
Chi phí sản xuất	đồng	2.003.500	2.011.800	2.027.000
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	%/năm	7	6	7

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{6.200.000 + 6.820.000 + 7.440.000}{3} = 6.820.000 \text{ đồng}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{2.003.500 + 2.011.800 + 2.027.000}{3} = 2.014.100 \text{ đồng}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$6.820.000 \text{ đồng} - 2.014.100 \text{ đồng} = 4.805.900 \text{ đồng}$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm là:

$$\frac{7\% + 6\% + 7\%}{3} = 6,7\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{4.805.900 \text{ đồng}}{6,7} \times 100 = 72.088.500 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của} = \frac{72.000.000 \text{ đồng}}{1} = 72.089 \text{ đồng/m}^2$$

thửa đất cần  
định giá

1.000m<sup>2</sup>

Làm tròn: 72.000 đồng/m<sup>2</sup>

**Kết luận:** Giá đất của thửa đất cần định giá là 72.000 đồng/m<sup>2</sup>;

\* So sánh giá đất cụ thể với giá đất UBND tỉnh quy định.

TT	Loại đất	Giá đất cụ thể (1.000 đồng/m <sup>2</sup> )	Giá đất của UBND tỉnh quy định (1.000 đồng/m <sup>2</sup> )	So sánh giá đất cụ thể với giá đất của UBND tỉnh quy định
1	Đường có khổ rộng 10, Mặt đường nhựa), vị trí 1	5800	3000	193
2	Đường đất có khổ rộng từ 5m đến dưới 7m, vị trí 1	3000	1490	200
1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	72	58	124

### b) Đề xuất phương án giá đất

\* Đất ở tại đô thị

- Đường có khổ rộng 10m (đường nhựa), vị trí 1: 5.800.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Đường đất có khổ rộng từ 5m đến dưới 7m, vị trí 1: 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>;

\* Đất nông nghiệp

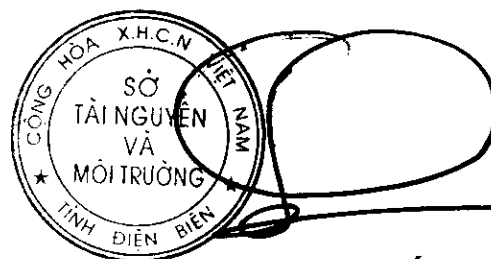
Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 72.000 đồng/m<sup>2</sup>

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

Giá đất cụ thể đề nghị tương đối phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng đất với nhà nước và các dự án khác.

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

**GIÁM ĐỐC**



**Bùi Châu Tuấn**

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 11 năm 2018

**DỰ THẢO**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1134/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2015 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo chủ trương đầu tư dự án: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định số 775/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật và kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 11 năm 2018 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD, ngày tháng 11 năm 2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất xây dựng công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên,

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên như sau:

\* Đất ở

- Đường có khổ rộng 10m (mặt đường nhựa), vị trí 1: 5.800.000 đồng/m<sup>2</sup>

- Đường đất rộng từ 5m đến dưới 7m, vị trí 1: 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>

\* Đất nông nghiệp

Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 72.000 đồng/m<sup>2</sup>;

**Điều 2:** Căn cứ giá đất cụ thể được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này, UBND thành phố Điện Biên Phủ 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; 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**