

Số 09 /TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 09 tháng 01 năm 2020

TỜ TRÌNH

Đề nghị thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân khi giao đất Tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá tại điểm Tái định cư số 3, phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ

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;

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

Căn cứ Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật khung khu trụ sở cơ quan, khu công cộng, khu thương mại dịch vụ dọc trục đường 60m;

Căn cứ Văn bản số 3437/UBND-TH ngày 23/11/2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc triển khai dự án xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật khung khu trụ sở cơ quan, khu công cộng, khu thương mại dịch vụ dọc trục đường 60m;

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

- Đường nhựa 20,5m bao gồm 03 lô: Lô TDC 23 (thửa 15); Lô TDC 25 (thửa 16 và thửa 32): 5.000.000 đồng/m².

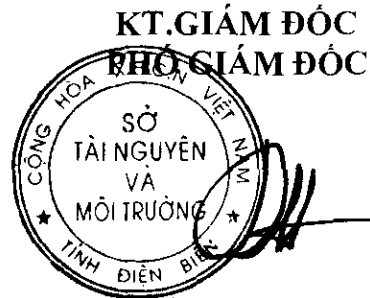
- Đường nhựa 17,5m bao gồm 67 lô: Lô TDC 22 (từ thửa 01 đến thửa 19); Lô TDC 23 (từ thửa 1 đến thửa 14); Lô TDC 24 (thửa 01 đến thửa 19); Lô TDC 25 (từ thửa 01 đến thửa 15): 4.600.000 đồng/m².

- Đường nhựa 15,5m bao gồm 30 lô: Lô TDC 24 (từ thửa 20 đến thửa 34);
Lô TDC 25 (từ thửa 17 đến thửa 31): 4.400.000 đồng/m².

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở;
- Lưu: VT, CCQLĐB, TTPTQB.



Nguyễn Đăng Nam

Điện Biên, ngày 09 tháng 01 năm 2020

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân khi giao đất Tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá tại điểm Tái định cư số 3, phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ

(Kèm theo tờ trình số 09/TTr-STNMT ngày 09 tháng 01 năm 2020 của STNMT)

1. Căn cứ xác định giá đất

Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

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

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp 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 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 106/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật khung khu trụ sở cơ quan, khu công cộng, khu thương mại dịch vụ dọc trục đường 60m;

Văn bản số 1370/SXD-HTKT,QLN&BDS ngày 10 tháng 11 năm 2017 của Sở Xây dựng về việc đính chính nội dung quy mô đầu tư một số hạng mục thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật khung khu trụ sở cơ quan, khu công cộng, khu thương mại dịch vụ dọc trục đường 60m;

Văn bản số 3437/UBND-TH ngày 23 tháng 11 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc triển khai dự án xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật khung khu trụ sở cơ quan, khu công cộng, khu thương mại dịch vụ dọc trục đường 60m;

Báo cáo số 01/BC-TTPTQĐ ngày 06/01/2020 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 để tính tiền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân khi giao đất Tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá tại điểm tái định cư số 3 phường Him Lam.

2.2. Thông tin về giá đất thị trường.

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

- Các lô đất cần xác định giá đất cụ thể thuộc phường Him Lam, Thành Phố Điện Biên Phủ có tổng diện tích đất là: 10.520,76 m² với tổng số thửa là 100 thửa;

- Điểm tái định cư số 3 có các vị trí tiếp giáp như sau: Phía bắc giáp đường nhựa 17,5m; phía nam giáp đường nhựa 20,5m Bệnh viện - Tà Lèng; phía tây giáp khu thương mại, dịch vụ; phía đông giáp đường nhựa 15,5m.

- Loại đất cần xác định giá cụ thể: Đất ở tại đô thị gồm:

+ Đường nhựa 20,5m bao gồm 03 lô: Lô TDC 23 (thửa 15); Lô TDC 25 (thửa 16 và thửa 32);

+ Đường nhựa 17,5m bao gồm 67 lô: Lô TDC 22 (từ thửa 01 đến thửa 19); Lô TDC 23 (từ thửa 1 đến thửa 14); Lô TDC 24 (thửa 01 đến thửa 19); Lô TDC 25 (từ thửa 01 đến thửa 15);

+ Đường nhựa 15,5m bao gồm 30 lô: Lô TDC 24 (từ thửa 20 đến thửa 34); Lô TDC 25 (từ thửa 17 đến thửa 31);

- Vị trí của các thửa đất là vị trí 1.

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

Dự án đầu tư xây dựng định cư số 3 phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ phù hợp với kế hoạch sử dụng đất năm 2019 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 643/QĐ-UBND ngày 4/7/2019. Các lô đất thuộc điểm Tái định cư số 3 đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường

3.1. Kết quả điều tra:

Tổng số phiếu điều tra đối với đất ở đô thị, vị trí 1 là: 6 phiếu.

3.2. Tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường.

Điều tra các giao dịch chuyển nhượng trên thị trường trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ tại các đoạn đường cụ thể như sau:

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	Khổ rộng đường (m)
1	Trần Thành Trung - Phạm Thị	Phạm Hải Yến -	98,5	300.000.000	600.000.000	5/2019	16

	Thu Hương	Nguyễn Văn Hoàn					
2	Trần Thị Thanh Nhân - Lê Thị Thu	Bùi Thị Hằng - Lê Danh Lam	92,65	200.000.000	580.000.000	1/2019	16
3	Nguyễn Thị Hoa - Bùi Văn Anh	Trần Minh Sáng	100,0	300.000.000	600.000.000	4/2019	16
4	Nguyễn Thị Vê - Trần Quốc Long	Nguyễn Thị Vui	93,5	200.000.000	486.200.000	12/2018	20,5
5	Nguyễn Danh Đông - Lò Hoài Thu	Nguyễn Văn Thành	100,0	300.000.000	400.000.000	5/2018	20,5
6	Lê Thị Nụ - Nguyễn Văn Trâm	Hoàng Văn Yêu	100,0	200.000.000	420.000.000	5/2018	20,5

4. Áp dụng phương pháp định giá đất: 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) Đường nhựa 15,5m:

Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin:

Thửa đất cần định giá là thửa đất A TDC25-28, Đường nhựa 15,5m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 56, TĐĐ số 33. Đường 16m vị trí 1 khu đô thị phường Noong Bua;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 157, TĐĐ số 33. Đường 16m vị trí 1 khu đô thị phường Noong Bua;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 106, TĐĐ số 34. Đường 16m vị trí 1 khu đô thị phường Noong Bua;

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	Địa chỉ	Tổ 18, phường Him Lam, TP. Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên	Tổ dân phố 6, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ	Khu đô thị Noong Bua, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ	Khu đô thị Noong Bua, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ
2	Nguồn tin	TDC25-28	Bùi Văn Anh	Bùi Thị Hằng	Nguyễn Văn Hoàn
3	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
4	Vị trí	Gần bệnh viện, xa trường học, chợ. Nằm trong khu tái định cư, dân cư chưa ổn định	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư

5	Giao thông	Đường nhựa 15,5 m	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 16m
6	Thời điểm chuyển nhượng		Năm 2019	Năm 2019	Năm 2019
7	Diện tích, kích thước	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Diện tích đất (m ²)	100,0	100,0	92,65	98,5
	Mặt tiền (m)	5,0	5,00	4,20	6,0
	Chiều sâu (m)	20,00	20,00	22,06	16,42
8	Tài sản trên đất		Không có	Không có	Không có
9	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
10	Các yếu tố hạ tầng				
	Điện, nước, hệ thống thông tin liên lạc	Bình thường	Tốt	Tốt	Tốt
11	Giá trị đất chuyên nhượng (đồng)	<i>Cần xác định</i>	600.000.000	580.000.000	600.000.000
12	Giá đất chuyên nhượng (đồng/m²)	<i>Cần xác định</i>	6.000.000	6.260.119	6.091.371

- 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 bệnh viện, xa trường học, chợ, nằm trong khu tái định cư, dân cư chưa ổn định là 100%; Thửa đất B, thửa đất D và thửa đất C gần trường học, chợ, bệnh viện, tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 15%;

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

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

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

+ Yếu tố giao thông:

Thửa đất cần định giá A bóm mặt đường nhựa 15,5m là 100%; Thửa đất C thửa đất B và thửa đất D tiếp giáp đường nhựa 16m hơn thửa đất A là 1%;

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

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

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

+ Yếu tố diện tích kích thước:

Thửa đất cần định giá A có kích thước mặt tiền là 5,0m là 100%, thửa đất B có kích thước mặt tiền là 5,0m ngang bằng thửa đất A, thửa đất C có kích thước mặt tiền là 4,2m kém thửa đất A là 1%, thửa đất D có kích thước mặt tiền là 6,0m hơn thửa đất A là 1%;

Thửa đất cần định giá A có chiều sâu là 20,0m là 100%, thửa đất B có chiều sâu là 20,0m ngang bằng thửa đất A, thửa đất C có chiều sâu là 22,06m kém thửa đất A là 2%, thửa đất D có chiều sâu là 16,42m hơn thửa đất A là 4%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 100%, thửa đất C là 97%, thửa đất D là 105%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 97\%}{97\%} = 3,09\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

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

+ Yếu tố cơ sở hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A (có cơ sở hạ tầng cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật bình thường) kém 3 thửa đất B, C, D (có cơ sở hạ tầng cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật tốt) là 15%;

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

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

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

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

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	Diện tích (m ²)	100,0	100,0	92,7	98,5
2	Giá trị đất tại thời điểm xác định tháng 1 năm 2020(đồng)	Cần xác định	600.000.000	580.000.000	600.000.000

3	Giá đất tại thời điểm xác định tháng 11 năm 2020 (đồng/m²)	<i>Cần xác định</i>	6.000.000	6.260.119	6.091.371
4	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
4.1	Vị trí	Gần bệnh viện, xa trường học, chợ. Nằm trong khu tái định cư, dân cư chưa ổn định	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		-782.608,70	-816.537,23	-794.526,59
4.2	Giao thông	Đường nhựa 15,5 m	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 16m
	Tỷ lệ	100%	101%	101%	101%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		-0,99%	-0,99%	-0,99%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		-59.405,94	-61.981,37	-60.310,60
4.3	Hình thửa, diện tích, kích thước	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Mặt tiền (m)	5,00	5,00	4,20	6,00
	Chiều sâu (m)	20,00	20,00	22,06	16,42
	Tỷ lệ	100%	100%	97%	105%
4.4	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		0,00%	3,09%	-4,76%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		0,00	193.611,92	-290.065,26
	<i>Yếu tố hạ tầng</i>				
	<i>Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật.</i>	Bình thường	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		-782.608,70	-816.537,23	-794.526,59
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)	4.428.664	4.375.377	4.758.675	4.151.942
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh chung (%)</i>		1,22%	-6,93%	6,66%

Giá đất lấy tròn(đồng/m ²)	4.400.000			
--	------------------	--	--	--

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

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{4.375.377 + 4.758.675 + 4.151.942}{3} = 4.428.664$$

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 4.400.000 đồng/m².

b) Đường nhựa 17,5m:

Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin:

Thửa đất cần định giá là thửa đất A TDC22-14. Đường nhựa 17,5m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 56, TBD số 33. Đường 16m vị trí 1 khu đô thị phường Noong Bua;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 157, TBD số 33. Đường 16m vị trí 1 khu đô thị phường Noong Bua;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 106, TBD số 34. Đường 16m vị trí 1 khu đô thị phường Noong Bua;

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	Địa chỉ	Tổ 18, phường Him Lam, TP. Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên	Tổ dân phố 6, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ	Khu đô thị Noong Bua, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ	Khu đô thị Noong Bua, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ
2	Nguồn tin	TDC22-14	Bùi Văn Anh	Bùi Thị Hằng	Nguyễn Văn Hoàn
3	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
4	Vị trí	Gần bệnh viện, xa trường học, chợ. Nằm trong khu tái định cư, dân cư chưa ổn định	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư
5	Giao thông	Đường nhựa 17,5 m	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 16m
6	Thời điểm chuyển nhượng		Năm 2019	Năm 2019	Năm 2019
7	Diện tích, kích thước	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Diện tích đất (m ²)	100,0	100,0	92,65	98,5

	Mặt tiền (m)	5,0	5,00	4,20	6,0
	Chiều sâu (m)	20,00	20,00	22,06	16,42
8	Tài sản trên đất		Không có	Không có	Không có
9	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
10	Các yếu tố hạ tầng				
	Điện, nước, hệ thống thông tin liên lạc	Bình thường	Tốt	Tốt	Tốt
11	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)	<i>Cần xác định</i>	600.000.000	580.000.000	600.000.000
12	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)	<i>Cần xác định</i>	6.000.000	6.260.119	6.091.371

- 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 bệnh viện, xa trường học, chợ, nằm trong khu tái định cư, dân cư chưa ổn định là 100%; Thửa đất B, thửa đất D và thửa đất C gần trường học, chợ, bệnh viện, tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 15%;

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

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

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

+ Yếu tố giao thông:

Thửa đất cần định giá A bám mặt đường nhựa 17,5m là 100%; Thửa đất C thửa đất B và thửa đất D tiếp giáp đường nhựa 16m kém thửa đất A là 2%;

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

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

+ Yếu tố diện tích kích thước:

Thửa đất cần định giá A có kích thước mặt tiền là 5,0m là 100%, thửa đất B có kích thước mặt tiền là 5,0m ngang bằng thửa đất A, thửa đất C có kích thước mặt tiền là 4,2m kém thửa đất A là 1%, thửa đất D có kích thước mặt tiền là 6,0m hơn thửa đất A là 1%;

Thửa đất cần định giá A có chiều sâu là 20,0m là 100%, thửa đất B có chiều sâu là 20,0m ngang bằng thửa đất A, thửa đất C có chiều sâu là 22,06m kém thửa đất A là 2%, thửa đất D có chiều sâu là 16,42m hơn thửa đất A là 4%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 100%, thửa đất C là 97%, thửa đất D là 105%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 97\%}{97\%} = 3,09\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

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

+ Yếu tố cơ sở hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A (có cơ sở hạ tầng cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật bình thường) kém 3 thửa đất B, C, D (có cơ sở hạ tầng cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật tốt) là 15%;

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

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

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

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

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	Diện tích (m ²)	100,0	100,0	92,7	98,5
2	Giá trị đất tại thời điểm xác định tháng 1 năm 2020 (đồng)	Cần xác định	600.000.000	580.000.000	600.000.000
3	Giá đất tại thời điểm xác định tháng 1 năm 2020 (đồng/m ²)	Cần xác định	6.000.000	6.260.119	6.091.371
4	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				

4.1	Vị trí	Gần bệnh viện, xa trường học, chợ. Nằm trong khu tái định cư, dân cư chưa ổn định	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		-782.608,70	-816.537,23	-794.526,59
4.2	Giao thông	Đường nhựa 17,5 m	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 16m
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		2,04%	2,04%	2,04%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		122.448,98	127.757,53	124.313,68
4.3	Hình thửa, diện tích, kích thước	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Mặt tiền (m)	5,00	5,00	4,20	6,00
	Chiều sâu (m)	20,00	20,00	22,06	16,42
	Tỷ lệ	100%	100%	97%	105%
4.4	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		0,00%	3,09%	-4,76%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		0,00	193.611,92	-290.065,26
	<i>Yếu tố hạ tầng</i>				
	<i>Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật.</i>	Bình thường	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		-782.608,70	-816.537,23	-794.526,59
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)	4.614.070	4.557.232	4.948.414	4.336.566
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh chung (%)</i>		1,25%	-6,76%	6,40%
	Giá đất lấy tròn(đồng/m²)	4.600.000			

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

$$\text{Giá đất của thửa} = 4.557.232 + 4.948.414 + 4.336.566 = 4.614.070$$

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 4.600.000 đồng/m².

c) Đường nhựa 20,5m:

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

Thửa đất cần định giá A là Lô TDC-23-15, đường 20,5m “Đoạn từ tiếp giáp đường 60m đến ngã tư tiếp giáp đường ra khách sạn Him Lam”, vị trí 1

Thửa đất so sánh B là Ô 9, TĐĐ Lô 3, đường nhựa 20,5m vị trí 1 khu TĐC Khe Chít I;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 78, TĐĐ số 84. Đường nhựa 20,5m vị trí 1, ngã tư bệnh viện đi Tà Lèng;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 86, TĐĐ số 84. Đường nhựa 20,5m vị trí 1, ngã tư bệnh viện đi Tà Lèng.

Khảo sát thu thập thông tin:

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	Địa chỉ	Tổ 18, phường Him Lam, TP. Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên	TĐC Khe Chít I, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ	Bản Huổi Phạ, phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ	Bản Huổi Phạ, phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ
2	Nguồn tin	TDC - 23-15	Nguyễn Thị Vui	Nguyễn Danh Đông	Lê Thị Nụ
3	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
4	Vị trí	Gần bệnh viện, xa trường học, chợ. Nằm trong khu tái định cư, dân cư chưa ổn định	Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Xa bệnh viện, trường học, chợ. Tập trung đông dân cư	Xa bệnh viện, trường học, chợ. Tập trung đông dân cư
5	Giao thông	Tiếp giáp 2 mặt đường: Đường nhựa 20,5m và đường nhựa 17,5m	Đường nhựa 20,5m	Đường nhựa 20,5m	Tiếp giáp 2 mặt đường: Đường nhựa 20,5m và đường đất 2m
6	Thời điểm chuyển nhượng		Năm 2018	Năm 2018	Năm 2018
7	Hình thửa, diện tích, kích thước	Hình đa giác	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Diện tích đất (m ²)	117,1	93,5	100,00	100,0

	Mặt tiền (m)	16,15	5,50	5,00	5,0
	Chiều sâu (m)	5,00	17,00	20,00	20,00
8	Tài sản trên đất		Không có	Không có	Không có
9	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
10	Các yếu tố hạ tầng				
	Điện, nước, hệ thống thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật.	Bình thường	Tốt	Bình thường	Bình thường
11	Giá trị đất chuyên nhượng (đồng)	<i>Cần xác định</i>	486.200.000	400.000.000	420.000.000
12	Giá đất chuyên nhượng (đồng/m ²)	<i>Cần xác định</i>	5.200.000	4.000.000	4.200.000

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

+ Yếu tố vị trí:

Thửa đất cần định giá A (Gần bệnh viện, xa trường học, chợ. Nằm trong khu tái định cư, dân cư chưa ổn định) kém thửa đất B (Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Tập trung đông dân cư) là 6%; hơn 2 thửa đất C và D (Xa bệnh viện, trường học, chợ. Tập trung đông dân cư) là 5%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 106%, thửa đất C và thửa đất D là 95%;

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

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B:

$$\frac{100\% - 106\%}{106\%} = -5,66\%$$

+ Yếu tố giao thông:

Thửa đất cần định giá A hơn 2 thửa đất B và C (bám đường nhựa 20,5m) là 10%; hơn thửa đất D (bám 2 mặt đường: đường nhựa 20,5m và đường đất 2m) là 4%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 90%, của thửa đất C là 90%, của thửa đất D là 96%;

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

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 96\%}{96\%} = 4,17\%$$

+ Yếu tố diện tích kích thước:

Thửa đất cần định giá A (có kích thước mặt tiền là 16,15m) hơn thửa đất B (có kích thước mặt tiền là 5,5m) là 6%; hơn 2 thửa đất C và D (có kích thước mặt tiền là 5m) là 7%;

Thửa đất cần định giá A (có chiều sâu là 5m) hơn thửa đất B (có chiều sâu là 17,0m) là 4%, hơn thửa đất C và D (có chiều sâu là 20,0m) là 5%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 90%, thửa đất C là 88%, thửa đất D là 88%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

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

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

$$\frac{100\% - 88\%}{88\%} = 13,64\%$$

+ Yếu tố hình thể thửa đất:

Thửa đất cần định giá A là hình đa giác kém 3 thửa đất B, C, D là 5%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B, C, D là 105%. Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B, C, D là:

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

+ Yếu tố cơ sở hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A bằng 2 thửa đất C và D (có hạ tầng cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật bình thường) kém thửa đất B (có cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật tốt) là 15%;

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

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

- Điều chỉnh mức giá:

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	Diện tích (m ²)	117,1	93,5	100,0	100,0
2	Giá trị đất tại thời điểm xác định tháng 1 năm 2020(đồng)	<i>Cần xác định</i>	486.200.000	400.000.000	420.000.000
3	Giá đất tại thời điểm xác định tháng 1 năm 2020 (đồng/m ²)	<i>Cần xác định</i>	5.200.000	4.000.000	4.200.000
4	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
4.1	Vị trí	Gần bệnh viện, xa trường học, chợ. Nằm trong khu tái định cư, dân cư chưa ổn định	Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Xa bệnh viện, trường học, chợ. Tập trung đông dân cư	Xa bệnh viện, trường học, chợ. Tập trung đông dân cư
	Tỷ lệ	100%	106%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-5,66%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-294.339,62	210.526,32	221.052,63
4.2	Giao thông	Tiếp giáp 2 mặt đường: Đường nhựa 20,5m và đường nhựa 17,5m	Đường nhựa 20,5m	Đường nhựa 20,5m	Tiếp giáp 2 mặt đường: Đường nhựa 20,5m và đường đất 2m
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	96%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11%	11,11%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		577.777,78	444.444,44	175.000,00
4.3	Diện tích, kích thước	Hình đa giác	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Mặt tiền (m)	16,15	5,50	5,00	5,00
	Chiều sâu (m)	5,00	17,00	20,00	20,00
	Tỷ lệ	100%	90%	88%	88%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11%	13,64%	13,64%

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		577.777,78	545.454,55	572.727,27
4.4	Yếu tố hình thể thửa đất	Hình đa giác	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-247.619,05	-190.476,19	-200.000,00
4.5	Yếu tố hạ tầng				
	Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật.	Bình thường	Tốt	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100%	115%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,04%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-678.260,87	0,00	0,00
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)	5.038.022	5.135.336	5.009.949	4.968.780
	Tỷ lệ điều chỉnh chung (%)		-1,89%	0,56%	1,39%
	Giá đất lấy tròn (đồng/m ²)	5.000.000			

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

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

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{5.135.336 + 5.009.949 + 4.968.780}{3} = 5.038.022$$

Kết luận: Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 5.000.000 đồng/m².

5.2. Đề xuất phương án giá đất

- Đường nhựa 20,5m bao gồm 03 lô: Lô TDC 23 (thửa 15); Lô TDC 25 (thửa 16 và thửa 32): 5.000.000 đồng/m².

- Đường nhựa 17,5m bao gồm 67 lô: Lô TDC 22 (từ thửa 01 đến thửa 19); Lô TDC 23 (từ thửa 1 đến thửa 14); Lô TDC 24 (thửa 01 đến thửa 19); Lô TDC 25 (từ thửa 01 đến thửa 15): 4.600.000 đồng/m².

- Đường nhựa 15,5m bao gồm 30 lô: Lô TDC 24 (từ thửa 20 đến thửa 34); Lô TDC 25 (từ thửa 17 đến thửa 31): 4.400.000 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 điều kiện kinh tế xã hội của địa phương cũng như mục đích định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân khi giao đất Tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá tại điểm Tái định cư số 3, phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ.

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

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đăng Nam

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 01 năm 2020

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân khi giao đất Tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá tại điểm Tái định cư số 3, phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ

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 tháng 6 năm 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;

Tiếp theo Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật khung khu trụ sở cơ quan, khu công cộng, khu thương mại dịch vụ dọc trục đường 60m;

Tiếp theo Văn bản số 3437/UBND-TH ngày 23 tháng 11 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc triển khai dự án xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật khung khu trụ sở cơ quan, khu công cộng, khu thương mại dịch vụ dọc trục đường 60m;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 01 năm 2020 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 01 năm 2020 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân khi giao đất Tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá tại điểm Tái định cư số 3, phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ, như sau:

- Đường nhựa 20,5m bao gồm 03 lô: Lô TDC 23 (thửa 15); Lô TDC 25 (thửa 16 và thửa 32): 5.000.000 đồng/m².

- Đường nhựa 17,5m bao gồm 67 lô: Lô TDC 22 (từ thửa 01 đến thửa 19); Lô TDC 23 (từ thửa 1 đến thửa 14); Lô TDC 24 (thửa 01 đến thửa 19); Lô TDC 25 (từ thửa 01 đến thửa 15): 4.600.000 đồng/m².

- Đường nhựa 15,5m bao gồm 30 lô: Lô TDC 24 (từ thửa 20 đến thửa 34); Lô TDC 25 (từ thửa 17 đến thửa 31): 4.400.000 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 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**