

Số 177/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 16 tháng 7 năm 2018

## TỜ TRÌNH

### **Đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện dự án Khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên**

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp 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 18 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Giá đất và mức thu tiền sử dụng đất không qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần xây dựng Điện Biên để kinh doanh khác thác quỹ đất ở, đất dịch vụ thương mại tại khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;

Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2015 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung về chấp thuận đầu tư và cơ chế chính sách thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;

Công văn số 1175/UBND-KTN ngày 09 tháng 5 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về giao thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện dự án Khu dân cư Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên;

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện dự án Khu dân cư Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên như sau.

Đất ở tại nông thôn:

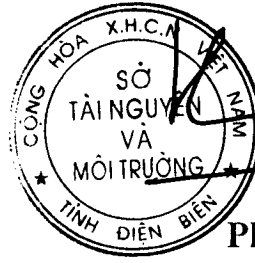
- Đường nội bộ 25m (đường đôi, đường 1 chiều): 4.700.000 đồng/m<sup>2</sup>;
- Đường nội bộ 11m khu dân cư mới Bom La là: 2.160.000 đồng/m<sup>2</sup>;

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

*Nơi nhận:*

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, TTPTQĐ. 1/2

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Phan Hiền**

Điện Biên, ngày 16 tháng 7 năm 2018

## **BÁO CÁO THUYẾT MINH**

**Phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện dự án Khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên**

### **1. Căn cứ xác định giá đất**

Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

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

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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;

Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Điện Biên;

Quyết định số 1002/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Giá đất và mức thu tiền sử dụng đất không qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần xây dựng Điện Biên để kinh doanh khác thác quỹ đất ở, đất dịch vụ thương mại tại khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;

Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2015 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung về chấp thuận đầu tư và cơ chế chính sách thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;

Công văn số 1175/UBND-KTN ngày 09 tháng 5 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về giao thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện dự án Khu dân cư Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên;

Báo cáo số 39/BC-TTPTQĐ ngày 02/7/2018 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất báo cáo thuyết minh phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện dự án Khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên.

### **2. Xác định giá đất cụ thể.**

#### **2.1. Mục đích định giá đất cụ thể:**

Định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện dự án Khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên.

## **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 dự án Khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên. Khu đất này nằm sát bờ sông Nậm Rốm, đất san ủi (hầu hết là đất san ủi, đất mượn), đường cụt, hiện nay công ty đang kê bờ sông tránh sạt lở, khu đất trước đây thuộc bãi ngô của dân chưa giải tỏa được. Để hoàn thiện dự án đưa vào bàn giao công ty mới thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng xong, và đang thi công kê bờ sông, đầu tư hạ tầng.

- Nhu cầu sử dụng đất của toàn dự án là: 3.742,9 m<sup>2</sup>;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá là 33 thửa;

- Vị trí các thửa đất: Vị trí 01;

- Loại đất cần xác định giá đất cụ thể: Đất ở tại nông thôn (ONT);

Trong đó, chia làm 03 lô đất, bám 2 đường như sau:

(1) Bám đường 11m, mặt đường rộng 5m, hành lang đường mỗi bên 3m: 25 thửa.

+ Lô LK 7: gồm 14 thửa từ thửa số 4 đến hết thửa số 17, bám đường 11 m; mặt đường rộng 5m, hành lang đường mỗi bên 3m;

+ Lô LK4: gồm 11 thửa từ thửa số 21 đến hết thửa số 31, bám đường 11 m; mặt đường 5m, hành lang đường mỗi bên 3m.

(2) Bám đường 25m, đường đôi (đường 1 chiều): có 8 thửa

+ Lô LK 4: gồm 7 thửa từ thửa 14 đến hết thửa số 20 bám mặt đường 25 m,

+ Lô LK 3: gồm 1 thửa số 21 bám mặt đường 25m,

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

Khu đất bố trí tái định cư thuộc tờ Trích lục phần diện tích đất chưa được bàn giao, địa điểm khu đất thuộc các lô LK3; LK4; LK7 khu dân cư Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên kèm Công văn số 1175/UBND-KTN ngày 09 tháng 5 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về giao thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện dự án Khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên.

## **2.3. Kết quả điều tra, phân tích, tổng hợp thông tin.**

### **a) Kết quả điều tra, khảo sát và thu thập giá đất thị trường:**

- Đường có khổ rộng 25 m (Khu dân cư mới Bom La), vị trí 1: 2 phiếu thu thập thông tin, 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Đường có khổ rộng 20,5 m (Khu dân cư mới Bom La), vị trí 1: 1 phiếu thu thập thông tin, 1 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Đường có khổ rộng 11 m (Khu dân cư mới Bom La), vị trí 1: 3 phiếu thu thập thông tin, 3 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**b) Tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường.**

- Trục đường 25 m và 20,5 m: Điều tra thu thập được các hợp đồng chuyển nhượng thành công hợp pháp trên thị trường tại khu dân cư mới Bom La như sau:

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	Đại diện công ty: Nguyễn Quốc Việt	Phạm Ngọc Tuấn	105,0	420.000.000	498.000.000	5/2018
2	Đại diện công ty: Nguyễn Quốc Việt	Phạm Quang Hùng	112,0	407.008.000	485.008.000	6/2018
3	Đại diện công ty: Nguyễn Quốc Việt	Hà Thị Vũ	105,0	431.280.000	491.280.000	5/2018

- Trục đường 11 m: Điều tra thu thập được các hợp đồng chuyển nhượng thành công hợp pháp trên thị trường tại khu dân cư mới Bom La như sau:

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	Đại diện công ty: Nguyễn Quốc Việt	Hoàng Tất Kiên	105,0	191.100.000	226.100.000	5/2017
2	Đại diện công ty: Nguyễn Quốc Việt	Phạm Văn Quỳnh	105,0	191.100.000	226.100.000	3/2017
3	Đại diện công ty: Nguyễn Quốc Việt	Giàng Thị Yên	105,0	194.200.000	229.250.000	4/2018

**2.4. Áp dụng phương pháp định giá đất.**

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) Kết quả xác định phương án giá đất**

\* Các thửa đất bám trục đường 25 m (đường đôi, 1 chiều):

+ Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin:

Thửa đất cần định giá là thửa đất A thửa số 14, lô LK4 – Khu dân cư Bom La, vị trí 1;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 90, lô LK4 – Khu dân cư Bom La, vị trí 1;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 392, lô LK13 – Khu dân cư Bom La, vị trí 1;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 92, lô LK 4 – Khu dân cư Bom La, vị trí 1;

+ So sánh điều chỉnh các yếu tố khác biệt:

- Về vị trí: Thửa đất A (Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Tập trung đông dân cư) ngang bằng thửa đất SS B và thửa đất SS D, hơn thửa đất SS C (Gần trường học, xa chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư) là 2%;

- Về giao thông: Thửa đất A (Đường nhựa, bề rộng mặt cắt đường là 25m) ngang bằng thửa đất SS B và thửa đất SS D (Đường nhựa, bề rộng mặt cắt đường là 25m), hơn thửa đất SS C (Đường nhựa, bề rộng mặt cắt đường là 20,5m) là 5%;

- Về diện tích, kích thước:

Thửa đất A (Có chiều rộng mặt tiền là 7m) ngang bằng thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D (Có chiều rộng mặt tiền là 7m);

Thửa đất A (Có chiều sâu là 15m) ngang bằng thửa đất SS B và thửa đất SS D (Có chiều sâu 15m), hơn thửa đất C (Có chiều sâu 16m) là 1%;

- Về yếu tố hạ tầng: Thửa đất A (Hạ tầng cấp thoát nước, điện, thông tin liên lạc tốt) ngang bằng thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D (Hạ tầng cấp thoát nước, điện, thông tin liên lạc tốt);

- 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 4.700.000 đồng/m<sup>2</sup>;

Giá đất cụ thể cho các thửa đất cần định giá bám trục đường 25m thuộc khu dân cư mới Bom La, huyện Điện Biên là: 4.700.000 đồng/m<sup>2</sup>;

\* Các thửa đất bám trục đường 11 m (mặt đường rộng 5m):

+ Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin:

Thửa đất cần định giá là thửa đất A thửa số 31, lô LK4 – Khu dân cư Bom La, vị trí 1;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 70, lô LK4 – Khu dân cư Bom La, vị trí 1;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 66, lô LK4 – Khu dân cư Bom La, vị trí 1;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 71, lô LK 13 – Khu dân cư Bom La, vị trí 1;

+ So sánh điều chỉnh các yếu tố khác biệt:

- Về vị trí: Thửa đất A (Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Tập trung đông dân cư) ngang bằng thửa đất SS B, thửa đất SS C, thửa đất SS D (Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Tập trung đông dân cư);

- Về giao thông: Thửa đất A (Đường nhựa có bề rộng mặt cắt đường là 11 m) ngang bằng thửa đất SS B, thửa đất SS C, thửa đất SS D (Đường nhựa có bề rộng mặt cắt đường là 11 m);

- Về hình thửa, diện tích, kích thước:

Thửa đất A (Có chiều rộng mặt tiền là 7m) ngang bằng thửa đất SS B, thửa đất SS C, thửa đất SS D (Có chiều rộng mặt tiền là 7m);

Thửa đất A (Có chiều sâu là 15m) ngang bằng thửa đất SS B, thửa đất SS C, thửa đất SS D (Có chiều sâu là 15m);

- 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: 2.160.000 đồng/m<sup>2</sup>;

Giá đất cụ thể cho các thửa đất cần định giá bám trục đường 11m thuộc khu dân cư mới Bom La, huyện Điện Biên là: 2.160.000 đồng/m<sup>2</sup>;

Giá đất cụ thể của đất ở tại nông thôn (Căn cứ theo Quyết định số 1002/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên):

T T	Loại đất	Giá đất cụ thể (1.000 đồng/m <sup>2</sup> )	Giá đất tại Quyết định số 1002/QĐ- UBND ngày 18/12/2014 (1.000 đồng/m <sup>2</sup> )	So sánh giá đất cụ thể với giá đất của UBND tỉnh theo quyết định 1002/QĐ-UBND
1	Trục đường 25m	4.700	3.578	131
2	Trục đường 11m	2.160	1.651	131

**b) Đề xuất phương án giá đất**

Đất ở tại nông thôn:

- Đường nội bộ 25m (đường đôi, đường 1 chiều): 4.700.000 đồng/m<sup>2</sup>;
- Đường nội bộ 11m khu dân cư mới Bom La là: 2.160.000 đồng/m<sup>2</sup>;

Trên đây là báo cáo thuyết minh kết quả điều tra, khảo sát, xác định giá đất cụ thể để. Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định./.

**KT GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Phan Hiền**

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 7 năm 2018

**DỰ THẢO**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện dự án Khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên, 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;

Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2015 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung về chấp thuận đầu tư và cơ chế chính sách thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;

Công văn số 1175/UBND-KTN ngày 09 tháng 5 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về giao thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện dự án Khu dân cư Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 7 năm 2018 (kèm theo Thông báo số /TB-HĐTĐGD, ngày tháng 7 năm 2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất dự án Khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên,

**QUYẾT ĐỊNH**



**Điều 1.** Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện dự án Khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên, như sau:

Đất ở tại nông thôn:

- Đường nội bộ 25m (đường đôi, đường 1 chiều): 4.700.000 đồng/m<sup>2</sup>;
- Đường nội bộ 11m khu dân cư mới Bom La là: 2.160.000 đồng/m<sup>2</sup>;

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