

Số: 4037/TTr-UBND

Điện Biên, ngày 02 tháng 12 năm 2021

TỜ TRÌNH

Đề nghị thông qua Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên

Đề kịp thời sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi báo cáo xin ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 với các nội dung chủ yếu sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở pháp lý

- Luật Đất đai ngày 29/11/2013.
- Căn cứ 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.
- Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất.
- Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính phủ quy định về khung 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 định giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.
- Nghị quyết số 815/NQ-UBTVQH14 ngày 21/11/2019 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thuộc tỉnh Điện Biên.
- Công văn số 2351/BTNMT-PC ngày 18/5/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc kết luận kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật do UBND tỉnh Điện Biên ban hành.

2. Cơ sở thực tiễn

Việc ban hành bảng giá và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 trên địa bàn tỉnh Điện Biên là cần thiết để thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất.

Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 của UBND tỉnh tương đối phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, bảo đảm nguyên tắc ổn định, kiềm chế lạm phát, đảm bảo an sinh xã hội, phù hợp với tình hình thực tế địa phương, phù hợp với mức giá chung của các tỉnh miền núi phía Bắc, có tác động tích cực đến phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; bảo đảm cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi tính tiền sử dụng khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở với phần diện tích trong hạn mức, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở, tính thuế sử dụng đất, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

Tuy nhiên, sau khi thực hiện sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã theo Nghị quyết số 815/NQ-UBTVQH14 ngày 21/11/2019 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, trên địa bàn tỉnh có sự thay đổi về địa giới hành chính; bên cạnh đó, tại Công văn số 2351/BTNMT-PC ngày 18/5/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc kết luận kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật, có một số nội dung Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh chưa quy định hoặc quy định chưa rõ; vì vậy, việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 là cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 nhằm đảm bảo thực hiện đầy đủ, đúng Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật về giá đất tại 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 định giá đất.

Giá đất sửa đổi, bổ sung phải phù hợp với giá phổ biến trên thị trường, với điều kiện kinh tế xã hội, đảm bảo việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất hiệu quả góp phần tăng thu ngân sách địa phương; việc sáp nhập các xã, phường trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ, huyện Điện Biên, huyện Tủa Chùa đảm bảo phù hợp với thực tế về quản lý, sử dụng đất tại địa phương, phù hợp với Nghị quyết số 815/NQ-UBTVQH14 ngày 21/11/2019 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thuộc tỉnh Điện Biên.

2. Quan điểm

Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 xây dựng đảm bảo phù hợp với các quy định của Luật đất đai năm 2013, các văn bản hướng dẫn thi hành luật về công tác giá đất và phù hợp với thực tế về quản lý, sử dụng đất tại địa phương.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020, UBND tỉnh đã giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan, đơn vị liên quan xây dựng dự thảo Nghị quyết, đồng thời tổ chức lấy ý kiến của các sở, ban, ngành tỉnh và UBND các huyện, thị xã, thành phố; Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh đã tổ chức họp ngày 03/11/2021 và có Thông báo kết quả thẩm định số 2247/TB-HĐTĐBGĐ ngày 04/11/2021. Trên cơ sở Thông báo kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, kết quả thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 1498/BC-STP ngày 11/11/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu, hoàn thiện dự thảo và báo cáo giải trình ý kiến thẩm định theo quy định và trình UBND tỉnh tại phiên họp thường kỳ tháng 11 năm 2021. Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục chỉnh sửa, hoàn thiện nội dung các dự thảo theo Thông báo số 96/TB-UBND ngày 18/11/2021 của UBND tỉnh và tham mưu cho UBND Tờ trình, dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh thông qua Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của HĐND tỉnh; đồng thời, UBND tỉnh trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét cho chủ trương chấp thuận nội dung sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

1. Dự thảo Nghị quyết được xây dựng dựa trên phương pháp xây dựng giá các loại đất

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

- Nội dung sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất được xây dựng trên cơ sở điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường và kế thừa bảng giá các loại đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh, có cập nhật các yếu tố về biến động giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường trong điều kiện bình thường, dùng phương pháp so sánh trực tiếp các mức giá, các vị trí còn chưa phù hợp để điều chỉnh những bất hợp lý, những điểm còn sót giá của các tuyến đường, sáp nhập các huyện, thành phố theo Nghị quyết số 815/NQ-UBTVQH14 ngày 21/11/2019 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thuộc tỉnh Điện Biên thông qua đó xác định mức điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với thực tế từng địa phương.

2. Nguyên tắc định giá đất

Việc định giá đất phải đảm bảo 04 nguyên tắc theo Điều 112 của Luật Đất đai năm 2013, cụ thể:

- Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá.
- Theo thời hạn sử dụng đất.
- Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất.
- Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau.

3. Nguyên tắc xác định loại xã, xác định loại đô thị, xác định khu vực, xác định vị trí đất trong xây dựng dự thảo bảng giá đất

3.1. Nguyên tắc phân loại xã đảm bảo nguyên tắc phân loại xã theo quy định tại khoản 1, Điều 12 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Các xã tỉnh Điện Biên thuộc các xã miền núi.

3.2. Xác định loại đất đô thị trong xây dựng dự thảo bảng giá đất

- Thành phố Điện Biên Phủ là đô thị loại III.
- Thị xã Mường Lay là đô thị loại IV.
- Các thị trấn huyện lỵ là đô thị loại V gồm: Thị trấn Tuần Giáo (huyện Tuần Giáo), thị trấn Mường Ảng (huyện Mường Ảng), thị trấn Điện Biên Đông (huyện Điện Biên Đông), thị trấn Tủa Chùa (huyện Tủa Chùa) và thị trấn Mường Chà (huyện Mường Chà).
- Đối với Trung tâm huyện lỵ Mường Nhé, Trung tâm huyện Nậm Pồ, Trung tâm huyện lỵ Pú Tũn và Khu dân cư mới Bom La, được quản lý theo quy hoạch đô thị nhưng giá đất được tính theo giá đất ở nông thôn.

3.3. Xác định vị trí trong xây dựng bảng giá đất

a) Đối với đất ở đô thị:

- Vị trí 1:
 - + Đối với đất ở của các hộ gia đình, cá nhân được xác định độ dài chiều sâu thửa đất cách chỉ giới đường giao thông tối đa là 20m.
 - + Đối với đất của các tổ chức chỉ xác định thành một vị trí, để tính chung cho cả toàn bộ khuôn viên thửa đất (không hạn chế độ dài, chiều sâu thửa đất cách chỉ giới giao thông) giá đất để tính tiền thuê đất, xác định giá trị đất vào giá trị tài sản được xác định theo vị trí mặt tiền công sở, mặt tiền thửa đất thuê.
- Vị trí 2: Diện tích đất ở của các hộ gia đình, cá nhân có cùng khuôn viên đất của vị trí 1 mà có độ dài chiều sâu thửa đất lớn hơn 20m (từ trên 20m trở đi đến mét thứ 40) của từng đoạn đường nêu trên được xác định giá đất của vị trí 2.
- Vị trí 3: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 2 của các đoạn đường nêu trên, không được quy hoạch là đường phố, không có tên trong bảng giá đất phi nông

nghiệp tại đô thị, nối từ trục đường có vị trí 1 vào các khu dân cư, có độ dài đoạn ngõ cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 40 đến mét 60.

- Vị trí 4: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 3 của các đoạn đường nêu trên, không được quy hoạch là đường phố, không có tên trong bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị, nối từ trục đường có vị trí 1 vào các khu dân cư, có độ dài đoạn ngõ cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 60 trở lên.

- Trường hợp trên cùng một đoạn đường, các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền các trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên nhưng có chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường thì áp dụng việc xác định vị trí như sau:

+ Các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền của trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên có cùng mặt bằng với mặt đường hoặc có mặt bằng chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường dưới 2m xác định là vị trí 1.

+ Các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền của trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên có mặt bằng chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường từ 2m đến 3m giá đất xác định bằng 70% giá đất của vị trí 1.

+ Các khuôn viên thửa đất có vị trí tiếp giáp với mặt tiền các trục đường giao thông của các đoạn đường nêu trên có mặt bằng chênh lệch về chiều sâu của taluy âm, chiều cao của taluy dương so với mặt đường trên 3m giá đất xác định bằng 50% giá đất của vị trí 1.

b) Đối với đất ở tại nông thôn:

Được xác định theo từng xã, trong từng xã xác định từng vị trí tương ứng 4 vị trí.

- Vị trí 1: Là vị trí bám trục đường giao thông, có cùng một khuôn viên thửa đất có chiều sâu cách chỉ giới đường giao thông tối đa là 30 mét.

Các trường hợp đất giáp mặt đường nhưng có độ sâu hoặc độ cao dưới 2m thì xác định là vị trí 1; từ 2m đến 3m thì giá đất xác định bằng 70% giá đất của vị trí 1; trên 3m giá đất xác định bằng 50% giá đất của vị trí 1.

- Vị trí 2: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 1 của mỗi khu vực quy định nêu trên, có cùng một khuôn viên thửa đất có chiều sâu cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 30 đến mét 60.

- Vị trí 3: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 2 của mỗi khu vực quy định nêu trên, có cùng một khuôn viên thửa đất có chiều sâu cách chỉ giới đường giao thông từ trên mét thứ 60 đến mét 90.

- Vị trí 4: Là vị trí tiếp giáp sau vị trí 3 và các vị trí còn lại của mỗi khu vực quy định nêu trên.

c) Đối với đất nông nghiệp:

c.1) Đối với đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa nước và đất trồng

cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất; đất nuôi trồng thủy sản; việc xác định vị trí đất theo từng đơn vị hành chính cấp xã hoặc đơn vị hành chính cấp huyện căn cứ vào năng suất cây trồng, điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác (đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác, khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản và thực hiện theo quy định sau:

- Vị trí 1: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất.

- Các vị trí tiếp theo: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

c.2) Xác định vị trí trong các nhóm xã:

* Các phường Mường Thanh, Nam Thanh, Tân Thanh, Noong Bua, Him Lam, Thanh Trường, Thanh Bình thuộc thành phố Điện Biên Phủ và các xã vùng lòng chảo huyện Điện Biên.

- Vị trí 1: phải đảm bảo các điều kiện sau:

+ Nằm ven các trục đường giao thông chính (đường liên xã, liên huyện, tỉnh lộ, quốc lộ) và có khoảng cách không quá 1.000 mét kể từ mặt tiếp giáp trục đường giao thông (theo đường thẳng vuông góc với trục đường).

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung không quá 1.000 mét.

+ Có độ phì từ mức trung bình trở lên.

+ Chủ động được nước tưới tiêu.

- Vị trí 2: Gồm các thửa đất đáp ứng được 3 điều kiện:

+ Nằm ven các trục đường giao thông chính (đường liên xã, liên huyện, tỉnh lộ, quốc lộ) và có khoảng cách tiếp giáp vị trí 1 đến không quá 1.000 mét kể từ mặt tiếp giáp trục đường giao thông (theo đường thẳng vuông góc với trục đường).

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung từ tiếp giáp vị trí 1 đến không quá 1.000 mét.

+ Đáp ứng một trong hai lợi thế cho sản xuất nông nghiệp.

Trường hợp trên cùng cách đồng, cùng đồi nương rẫy với vị trí 1, nhưng khoảng cách nằm ở vị trí 2 và thửa đất có 02 yếu tố lợi thế cho sản xuất nông nghiệp thì được xếp vào vị trí 1.

- Vị trí 3: Gồm các thửa còn lại.

* Các xã Thanh Minh, Tà Lèng thành phố Điện Biên Phủ, các xã còn lại của huyện Điện Biên và các huyện còn lại trong tỉnh:

- Vị trí 1: Đảm bảo các điều kiện sau:

+ Nằm ven các trục đường giao thông chính (đường liên xã, liên huyện, tỉnh lộ, quốc lộ) và có khoảng cách không quá 500 mét kể từ mặt tiếp giáp trục đường giao thông (theo đường thẳng vuông góc với trục đường).

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung không quá 500 mét.

+ Có độ phì từ mức trung bình trở lên.

+ Chủ động được nước tưới tiêu.

- Vị trí 2: Gồm các thửa đất đáp ứng được 3 điều kiện:

+ Nằm ven các trục đường giao thông chính (đường liên xã, liên huyện, tỉnh lộ, quốc lộ) và có khoảng cách tiếp giáp vị trí 1 đến không quá 500 mét kể từ mặt tiếp giáp trục đường giao thông (theo đường thẳng vuông góc với trục đường).

+ Có khoảng cách tính theo đường vận chuyển tới khu dân cư hoặc điểm dân cư tập trung từ tiếp giáp vị trí 1 đến không quá 500 mét.

+ Đáp ứng một trong hai lợi thế cho sản xuất nông nghiệp;

Trường hợp trên cùng cách đồng, cùng đôi nương rẫy với vị trí 1, nhưng khoảng cách nằm ở vị trí 2 và thửa đất có 02 yếu tố lợi thế cho sản xuất nông nghiệp thì được xếp vào vị trí 1.

- Vị trí 3: Gồm các thửa còn lại.

d) Đối với đất của các tổ chức chỉ xác định một vị trí cho toàn bộ khuôn viên thửa đất (không hạn chế độ dài, chiều sâu thửa đất cách chỉ giới đường giao thông) giá đất để tính tiền thuê đất, xác định giá trị đất vào giá trị tài sản được xác định theo vị trí mặt tiền công sở, mặt tiền thửa đất thuê.

e) Các loại đất khác: Xác định vị trí tương ứng với từng loại đất như trên.

f) Đối với đất phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh: Thửa đất có các cạnh (mặt) tiếp giáp với 2 tuyến đường trở lên có tên trong bảng giá đất thì được nhân hệ số $K=1,05$ của tuyến đường có giá đất cao nhất.

g) Đối với các khu đô thị mới, khu dân cư mới, điểm dân cư do doanh nghiệp làm chủ đầu tư được đầu tư cơ sở hạ tầng đồng bộ, nhưng chưa quy định giá đất trong Bảng giá đất thì xác định bằng giá đất để thu tiền sử dụng đất do UBND tỉnh Quyết định. Đối với các khu đô thị mới, khu dân cư mới, điểm dân cư do Nhà nước làm chủ đầu tư được đầu tư cơ sở hạ tầng đồng bộ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mà chưa quy định giá đất trong Bảng giá đất thì xác định bằng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Việc áp dụng phương pháp định giá đất

- Đối với đất ở, đất phi nông nghiệp: áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp triết trừ.

- Đối với đất nông nghiệp chủ yếu áp dụng phương pháp thu nhập, ngoài ra áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục

Dự thảo Nghị quyết gồm 03 Điều:

- Điều 1. Sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

- Điều 2: Tổ chức thực hiện.

- Điều 3: Hiệu lực thi hành.

2. Nội dung cơ bản của Nghị quyết

2.1. Sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024, cụ thể như sau:

- Bổ sung điểm k, l vào Phụ lục 4 tại khoản 1, Điều 2 như sau: k) Bảng 10: Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; l) Bảng 11: Đất chưa sử dụng.

- Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số nội dung tại các Phụ lục ban hành kèm theo: a) Phụ lục 1. Bảng giá đất ở đô thị; b) Phụ lục 2. Bảng giá đất ở nông thôn; c) Phụ lục 3. Bảng giá đất nông nghiệp; d) Phụ lục 4. Bảng giá các loại đất khác.

2.2. Thời điểm áp dụng: Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2024.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Sau khi có Nghị quyết của HĐND tỉnh sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh, UBND tỉnh sẽ ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

Trên đây là nội dung Tờ trình đề nghị ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 19/2019/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024. Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Đ/c TT Tỉnh ủy;
- Các Đ/c lãnh đạo UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách - HĐND tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, TH, KTN_(LNH)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Thành Đô

Điện Biên, ngày tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Về việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên
(Kèm theo Tờ trình số 403/TTTr-UBND ngày 02/12/2021 của UBND tỉnh)

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

Căn cứ Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 06 năm 2016 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Nghị quyết số 815/NQ-UBTVQH14 ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thuộc tỉnh Điện Biên.

UBND tỉnh báo cáo kết quả sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

I. Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh

1. Vị trí địa lý, địa hình, địa mạo

Tỉnh Điện Biên có diện tích tự nhiên 953.992 ha, 10 đơn vị hành chính cấp huyện gồm có thành phố Điện Biên Phủ, thị xã Mường Lay và 08 huyện: Tủa Chùa, Tuần Giáo, Mường Ảng, Điện Biên, Điện Biên Đông, Mường Chà, Mường Nhé, Nậm Pồ và 129 đơn vị hành chính cấp xã (xã, phường, thị trấn); Dân số trên 62 vạn người; có 05 huyện nghèo thực hiện Nghị quyết 30a của Chính phủ là huyện Tủa Chùa, Điện Biên Đông, Mường Ảng, Mường Nhé, Nậm

Pồ. Tỉnh Điện Biên nằm cách xa các trung tâm kinh tế lớn của đất nước, giao thông đi lại khó khăn, dân cư phân bố không đều trên địa bàn tỉnh, tập trung đông ở thành phố Điện Biên Phủ và các trung tâm của thị xã, thị trấn của các huyện, những khu vực có địa hình cao, hiểm trở, đi lại khó khăn dân cư phân bố thưa thớt như huyện Nậm Pồ, Mường Nhé...Điện Biên là một tỉnh đặc biệt khó khăn ngân sách chủ yếu do Trung ương cấp.

Tỉnh Điện Biên tiếp giáp với 02 tỉnh Sơn La và Lai Châu (có 05 huyện, thị xã tiếp giáp với tỉnh Lai Châu là huyện Mường Nhé, huyện Nậm Pồ, huyện Mường Chà, thị xã Mường Lay và huyện Tủa Chùa; có 05 huyện giáp với tỉnh Sơn La là huyện Tủa Chùa, huyện Tuần Giáo, huyện Mường Ảng, huyện Điện Biên Đông và huyện Điện Biên).

2. Tình hình phát triển kinh tế - xã hội 09 tháng đầu năm 2021

Trong 9 tháng năm 2021, các cấp, các ngành, các địa phương đã tập trung lãnh đạo, chỉ đạo điều hành thực hiện các Nghị quyết của Đảng, Quốc hội, Chính phủ, Tỉnh ủy, HĐND tỉnh về nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội, đồng thời thực hiện quyết liệt các biện pháp phòng chống dịch bệnh Covid-19, đã cơ bản kiểm soát được dịch bệnh, trên các lĩnh vực kinh tế, xã hội đảm bảo quốc phòng an ninh đạt được một số kết quả cơ bản đáng ghi nhận như:

(1) Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) 9 tháng năm 2021 ước đạt 8.436,38 tỷ đồng, tăng 4,28%, tuy chưa đạt mục tiêu theo kế hoạch đề ra, nhưng vẫn giữ được mức tăng khả quan hơn so với cùng kỳ năm trước và cao hơn so với mức tăng trưởng chung của cả nước 1,42%.

(2) Sản xuất nông, lâm nghiệp, thủy sản tăng trưởng khá so với cùng kỳ năm trước.

(3) Giá trị sản xuất công nghiệp, sản xuất xây dựng và huy động vốn đầu tư toàn xã hội có chuyển biến tích cực, đạt mức tăng khá so với cùng kỳ năm trước (Giá trị sản xuất công nghiệp tăng 4,91%, trong đó: Công nghiệp khai thác mỏ tăng 0,68%; công nghiệp chế biến tăng 2,38%; sản xuất và phân phối điện, nước tăng 25,25%; cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải tăng 3,56%. Giá trị sản xuất xây dựng 9 tháng năm 2021 ước đạt 5.207 tỷ đồng, tăng 11,26%).

(4) Tổng mức bán lẻ hàng hoá và doanh thu dịch vụ tiêu dùng trên địa bàn tiếp tục được duy trì, cung ứng hàng hoá được đảm bảo trong điều kiện dịch bệnh, hoạt động thu hút xúc tiến đầu tư gắn với cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh có nhiều chuyển biến tích cực;

(5) Tổ chức thành công cuộc bầu cử đại biểu Quốc hội khoá XV và đại biểu HĐND các cấp nhiệm kỳ 2021-2026.

(6) Các chính sách an sinh xã hội tiếp tục được thực hiện kịp thời, góp phần làm giảm khó khăn cho các đối tượng bị ảnh hưởng của dịch Covid-19.

(7) Thực hiện tốt công tác thông tin, tuyên truyền; phòng ngừa, đấu tranh có hiệu quả với các hoạt động tuyên truyền lợi dụng dịch bệnh Covid-19, thông

qua đó nhận thức, ý thức của người dân về công tác phòng chống dịch bệnh được nâng lên, tạo sự đồng thuận cao trong xã hội;

(8) Quốc phòng được giữ vững ổn định, An ninh - chính trị, trật tự an toàn xã hội trên địa bàn được đảm bảo.

Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được tình hình phát triển kinh tế - xã hội 09 tháng đầu năm 2021 vẫn còn một số tồn tại, hạn chế: Tổng vốn đầu tư toàn xã hội huy động đạt thấp so với dự kiến (chỉ đạt 62,16% so với kế hoạch); tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư công đạt thấp (*đạt 36,75% kế hoạch vốn trung ương giao và đạt 45,6% so với kế hoạch vốn đã phân bổ chi tiết của tỉnh*) đã tác động và ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện mục tiêu tăng trưởng kinh tế dẫn đến tổng thu ngân sách nhà nước trên địa bàn chỉ đạt 62,43%, đặt ra yêu cầu nhiệm vụ cho những tháng cuối năm là rất khó khăn và nặng nề.

3. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của 10/10 huyện, thị xã, thành phố; thành lập Hội đồng thẩm định Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 cấp huyện trên địa bàn tỉnh Điện Biên; tổ chức thẩm định quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 đối với 07/10 đơn vị cấp huyện (*thành phố Điện Biên Phủ, Mường Chà, Điện Biên, Nậm Pồ, Mường Nhé, Tủa Chùa, thị xã Mường Lay*).

- Kế hoạch sử dụng đất các năm 2020, 2021 cấp huyện, thành phố, thị xã đã được xây dựng đảm bảo chất lượng và đã được UBND tỉnh phê duyệt; công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các huyện, thị xã, thành phố cơ bản đáp ứng được các chỉ tiêu kế hoạch đề ra, đặc biệt đã thực hiện tốt các dự án, công trình được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua đem lại hiệu quả tích cực, góp phần đưa công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh đi vào nề nếp, công tác quản lý sử dụng đất ngày càng chặt chẽ, hiệu quả, đáp ứng quỹ đất cho các ngành, cơ quan, đơn vị, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng trên địa bàn tỉnh.

4. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai

- Xây dựng hệ thống thông tin đất đai: Tỉnh đã triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu trên địa bàn 01 huyện và thành phố (cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ đưa vào vận hành khai thác sử dụng từ tháng 12/2017 trên 09/09 xã, phường với 54.570 thửa đất; cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn huyện Tủa Chùa đưa vào vận hành thử nghiệm tại Trung tâm quản lý đất đai huyện Tủa Chùa vào tháng 11/2020 trên 12/14 xã với 174.153 thửa đất).

- Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Đến nay trên địa bàn tỉnh cơ bản đã hoàn thành mục tiêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đạt 90,11% so với diện tích cần cấp lần đầu; đã cấp 312.242 giấy cho các hộ gia đình, tổ chức với diện tích 629.943,57 ha (*cấp 2.891 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các*

tổ chức với tổng diện tích 72.078,6 ha; cấp 309.351 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư với tổng diện tích 557.864,97 ha).

5. Tình hình quản lý và phát triển thị trường bất động sản

- Trên địa bàn tỉnh chưa thực hiện về hoạt động của tổ chức môi giới và sàn giao dịch bất động sản.

- Sự tham gia của các tổ chức tài chính, tín dụng ngân hàng vào các giao dịch thị trường bất động sản còn nhiều hạn chế cả về số lượng và chất lượng. Tình hình thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không nhiều, chỉ tập trung chủ yếu ở thành phố Điện Biên Phủ và một số thị xã, thị trấn các huyện.

- Tình hình biến động giá đất thị trường năm 2021: Giá đất không có sự tăng đột biến, không có hiện tượng sốt ảo làm ảnh hưởng đến điều hành phát triển kinh tế - xã hội cũng như việc triển khai các công trình, dự án trên địa bàn tỉnh. Lượng giao dịch mua chuyển nhượng năm 2020, 2021 rất hạn chế do khủng hoảng kinh tế ảnh hưởng bởi đại dịch bệnh Covid-19; mặt khác, trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ nơi nhu cầu về đất ở khá cao thì một số dự án nhà ở đã và đang triển khai thực hiện, quỹ đất ở của thành phố Điện Biên Phủ có xu hướng tăng, do đó giá đất đã dần bình ổn trong năm 2020, 2021.

6. Thực trạng phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn

6.1. Đối với khu vực đô thị

Mạng lưới đô thị của tỉnh Điện Biên đang trong quá trình phát triển gồm:

- Thành phố Điện Biên Phủ là đô thị loại III, là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa - xã hội của tỉnh, trung tâm du lịch quốc gia về các di tích lịch sử nổi tiếng, là đầu mối giao thông lớn, có vị trí quốc phòng quan trọng trong tỉnh.

- Thị xã Mường Lay là đô thị loại IV, nằm ở đầu mối giao thông quan trọng (ngã 3 QL12 và QL6), là trung tâm kinh tế thương mại, dịch vụ ở khu vực cửa ngõ phía Bắc của tỉnh.

- Các thị trấn huyện lỵ là đô thị loại V gồm thị trấn Tuần Giáo (huyện Tuần Giáo), thị trấn Mường Ảng (huyện Mường Ảng), thị trấn Mường Chà (huyện Mường Chà), thị trấn Tòa Chùa (huyện Tòa Chùa), thị trấn Điện Biên Đông (huyện Điện Biên Đông). Đối với Trung tâm huyện lỵ Mường Nhé, trung tâm huyện Nậm Pồ, trung tâm huyện lỵ Pú Tũn và Khu dân cư mới Bom La được quản lý theo quy hoạch đô thị nhưng giá đất được tính theo giá đất ở nông thôn.

Với tổng diện tích đất đô thị (theo địa giới hành chính) là 16.174 ha, chiếm 1,7% tổng diện tích tự nhiên của tỉnh; đất ở tại đô thị là 673 ha, chiếm 4,16% diện tích đất đô thị; dân số đô thị là 93.171 người, chiếm 15,19% tổng dân số toàn tỉnh.

Nhìn chung về phát triển đô thị, tốc độ đô thị hóa trên địa bàn tỉnh chậm và gặp rất nhiều khó khăn do việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng thấp, giao

thông đi lại khó khăn, quỹ đất xây dựng công trình hạn chế, kinh tế địa phương có xuất phát điểm thấp.

6.2. Khu dân cư nông thôn.

Các điểm dân cư có lịch sử phát triển lâu đời. Tỉnh Điện Biên có 115 xã, hàng nghìn thôn, bản với tổng diện tích khu dân cư nông thôn là 16.688 ha, chiếm 1,75% tổng diện tích tự nhiên của tỉnh. Dân số nông thôn năm 2020 là 520.309 người.

Hệ thống dân cư nông thôn tỉnh Điện Biên phân bố không đồng đều trên địa bàn, phân tán theo địa hình đồi núi và phụ thuộc nguồn nước sông, suối, giữa các vùng và các khu vực, với nhiều dân tộc sinh sống. Trong các khu dân cư nông thôn những năm gần đây đang được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng như hệ thống giao thông trục bản, nội bản, liên bản, hệ thống điện nông thôn, thông tin liên lạc, hệ thống giáo dục - đào tạo...

II. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu nhập thông tin giá đất thị trường trên địa bàn cấp tỉnh năm 2021; kết quả thực hiện sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh

1. Tình hình và kết quả điều tra, thu nhập thông tin giá đất thị trường năm 2021

Kết quả điều tra:

- Thực hiện điều tra 10/10 huyện, thị xã, thành phố.
- Điểm điều tra 52/52 xã, phường, thị trấn.
- Tổng số phiếu điều tra là 587/587 phiếu.

Qua kết quả điều tra cho thấy thị trường đất đai của tỉnh Điện Biên ít sôi động, việc giao dịch chuyển nhượng chủ yếu diễn ra đối với đất ở đô thị. Giá đất được xác định trên cơ sở kết hợp thông tin từ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thông qua chính quyền cấp xã, Trung tâm quản lý đất đai các huyện, thị xã, thành phố hoặc phòng công chứng xác nhận, đồng thời thực hiện theo phương pháp phỏng vấn trực tiếp người sử dụng đất, kết hợp với phương pháp so sánh trực tiếp các yếu tố về điều kiện về hạ tầng kỹ thuật giữa các vị trí có cùng các điều kiện tương đồng làm căn cứ để đề xuất giá đất;

Đối với nhóm đất nông nghiệp hầu như không có giao dịch chuyển nhượng. Việc điều tra khảo sát đối với nhóm đất này được thực hiện theo phương pháp thu nhập, có xét đến các yếu tố như: Điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác, khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm.

2. Kết quả thực hiện sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh

2.1. Thành phố Điện Biên Phủ

a) Kết quả thu thập thông tin, điều tra, khảo sát giá đất

- Điểm điều tra 07/10 xã, phường (Xã Nà Tấu, Nà Nhạn, Mường Phăng, Pá Khoang, Thanh Minh, Thanh Trường, Nam Thanh) đạt 100% so với dự án.

- Tổng số phiếu điều tra là 439/439 phiếu đạt 100% so với dự án, trong đó:

+ Phiếu thu thập về điểm điều tra: 07 phiếu, mẫu số 06.

+ Đất ở đô thị: 06 phiếu, mẫu số 04.

+ Đất nông nghiệp: 426 phiếu, mẫu số 01.

b) Kết quả thực hiện sửa đổi, bổ sung do thay đổi tên đường, đoạn đường

- Về chi tiết mốc giới, ranh giới các khu vực, tên đường, loại đường điều chỉnh theo địa giới hành chính tại Nghị quyết số 815/NQ-UBTVQH14 ngày 21/11/2019 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thuộc tỉnh Điện Biên:

+ Sáp nhập 04 xã: Nà Tấu, Nà Nhạn, Mường Phăng, Pá Khoang vào thành phố Điện Biên Phủ.

+ Sáp nhập xã Tà Lèng vào xã Thanh Minh.

- Về tên các bản, tổ dân phố sửa đổi theo Quyết định 885/QĐ-UBND ngày 19/9/2019 của UBND tỉnh Điện Biên về việc sáp nhập, đổi tên các bản, tổ dân phố thuộc thành phố Điện Biên Phủ, huyện Mường Ảng và thị xã Mường Lay.

c) Kết quả thực hiện bổ sung mới tên đường, giá đất

- Bổ sung mới 03 đoạn đường tại bảng giá đất ở đô thị:

(1) Đoạn từ ngã ba rẽ đi Điểm TĐC số III (tiếp giáp đất cửa hàng xăng dầu A1) đến cầu suối bản Pa Pe.

(2) Đoạn từ cầu suối bản Pa Pe đến ngã tư C4 tiếp giáp xã Thanh Hưng.

(3) Đoạn từ cầu C4 đến ngã tư C4 tiếp giáp xã Thanh Hưng.

- Bổ sung các Khu, Điểm tái định cư vào bảng giá đất ở đô thị: Căn cứ các Quyết định giá đất cụ thể để giao đất tái định cư của các điểm, khu tái định cư do UBND tỉnh ban hành như Điểm tái định cư của Dự án nâng cấp, cải tạo Cảng hàng không Điện Biên (điểm TĐC số I, số III và C13 mở rộng, C13); Khu tái định cư các hộ dân đường 15m từ cầu A1 xuống cầu C4 và khu tái định cư Him Lam thuộc “Chương trình đô thị miền núi phía Bắc - thành phố Điện Biên Phủ”.

- Đối với bảng giá đất ở tại nông thôn, đất nông nghiệp: Sáp nhập toàn bộ 04 xã: Nà Tấu, Nà Nhạn, Mường Phăng, Pá Khoang vào thành phố Điện Biên Phủ.

d) Tình hình biến động và mức biến động giá đất

- Đối với đất ở tại đô thị: Qua kết quả, điều tra khảo sát giá đất thị trường tại một số điểm điều tra cho thấy mức giá biến động giá đất so với giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh là dưới 20%.

- Đối với đất nông nghiệp: Mức biến động giá đất so với Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh là dưới 20%

2.2. Huyện Điện Biên

a) Kết quả thu thập thông tin, điều tra, khảo sát giá đất

- Điểm điều tra 11/21 xã (Thanh Xương, Noong Hẹt, Sam Mứn, Thanh Nưa, Thanh Hưng, Thanh Yên, Núa Ngam, Pa Thơm, Mường Nhà, Thanh Luông, Thanh Hưng) đạt 100% so với dự án.

- Tổng số phiếu điều tra là 25/25 phiếu đạt 100% so với dự án, trong đó:

+ Phiếu thu thập thông tin về điểm điều tra: 11 phiếu, mẫu số 06.

+ Đất ở nông thôn: 14 phiếu, mẫu số 02.

b) Kết quả thực hiện sửa đổi, bổ sung do thay đổi tên đường, đoạn đường

Đối với việc sửa đổi, bổ sung tên đường theo Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh về việc sáp nhập, đổi tên các thôn, bản, đội, tổ dân phố thuộc các huyện Tuần Giáo, Tủa Chùa, Mường Chà, Nậm Pồ, Mường Nhé và Điện Biên: có 10 đoạn đường cần sửa đổi tên tại 06 xã (Xã Noong Hẹt, xã Thanh Yên, xã Núa Ngam, xã Pa Thơm, xã Mường Nhà, xã Hẹ Muông).

c) Kết quả thực hiện bổ sung mới tên đường, giá đất

Trên địa bàn huyện Điện Biên có 08 đoạn đường cần bổ sung mới tại 06 xã gồm (Xã Thanh Hưng, xã Sam Mứn, xã Thanh Nưa, xã Thanh Xương, xã Núa Ngam, xã Pa Thơm) cụ thể:

- Xã Thanh Xương: 01 đoạn “Đoạn từ đường vành đai 2 đến Trung tâm huyện lỵ Pú Tũn (tuyến đường mở mới vào trung tâm huyện lỵ Pú Tũn, trừ vị trí 1,2,3 đường vành đai 2)”.

- Xã Sam mứn: 01 đoạn “Đường liên xã: Đoạn từ nhà bà Nguyễn Thị Vân (chồng Nguyễn Giang Quốc) thôn 10 Yên Cang (giáp đường vào trụ sở UBND xã) đến giáp địa phận xã Hẹ Muông”.

- Xã Thanh Nưa: 01 đoạn “Đoạn đường nối QL12 và đường phía Tây lòng chảo (đường vào chùa Linh Quang)”.

- Xã Thanh Hưng: 01 đoạn “Đường ngã ba nhà bà Hiền (thôn Việt Thanh) đi qua thôn Việt Thanh, thôn Hồng Thái, thôn Thanh Hòa đến ao nhà ông Lễ”.

- Xã Núa Ngam: 02 đoạn “Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng dưới 3m” và “Các trục đường giao thông liên thôn, nội thôn bản, ngõ có chiều rộng trên 5m”.

- Xã Pa Thơm: 02 đoạn “Đoạn từ thác nước đến cầu treo bản Púng Bon” và “Đoạn từ cầu treo bản Púng Bon đến hết nhà văn hóa bản Pa Thơm”.

d) Tình hình biến động và mức biến động giá đất

Mức biến động giá đất của một số giao dịch thành công trên thị trường (không mang tính phổ biến) tại một số xã Thanh Nưa, Pom Lót, Núa Ngam, Thanh Yên so với Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh là trên 40%.

2.3. Huyện Điện Biên Đông

a) Kết quả thu thập thông tin, điều tra, khảo sát giá đất

- Điểm điều tra 03/14 xã, thị trấn (Thị trấn Điện Biên Đông, xã Keo Lôm, xã Mường Luân) đạt 100% so với dự án.

- Tổng số phiếu điều tra là 9/9 phiếu đạt 100% so với dự án, trong đó:

+ Phiếu thu thập thông tin về điểm điều tra: 03 phiếu, mẫu số 06.

+ Đất ở đô thị: 6 phiếu, mẫu số 04.

b) Kết quả thực hiện sửa đổi, bổ sung do thay đổi tên đường, đoạn đường

- Đối với đất ở tại đô thị: Thực hiện sửa đổi, bổ sung tên đường do sai tên chủ sử dụng đất, tên tờ bản đồ.... và có 01 đoạn đường của phần 8, mục III đường 16,5m “*Đổi diện nhà khách (từ thửa đất 114 đến thửa đất số 31 tờ bản đồ 31*” đoạn này không có trong thực tế, đề nghị hủy bỏ đoạn đường này.

- Đối với đất ở tại nông thôn: Thực hiện sửa đổi, bổ sung tên đường, đoạn đường tại các xã Phì Nhừ, Mường Luân, Keo Lôm, Luân Giới cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

c) Tình hình biến động và mức biến động giá đất

- Trên cơ sở đề nghị của UBND huyện Điện Biên Đông và kết quả thu thập thông tin, điều tra, khảo sát trên địa bàn huyện không có đoạn đường mới nào cần bổ sung, không có đoạn đường thiếu tên trong bảng giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh.

- Đối với đất ở: Qua kết quả, điều tra khảo sát giá đất thị trường một số đoạn đường 19,5m, đường 16,5m, đường 13,5m... cho thấy mức biến động giá đất so với bảng giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh là tăng dưới 20%.

2.4. Huyện Mường Ảng

a) Kết quả thu thập thông tin, điều tra, khảo sát giá đất

- Điểm điều tra 05/10 xã, thị trấn (thị trấn Mường Ảng, xã Ảng Cang, xã Ảng Tở, xã Ảng Nưa, xã Nậm Lịch) đạt 100% so với dự án.

- Tổng số phiếu điều tra là 16/16 phiếu đạt 100% so với dự án, trong đó:

+ Phiếu thu thập thông tin về điểm điều tra: 05 phiếu, mẫu số 06.

+ Đất ở đô thị: 11 phiếu, mẫu số 04.

b) Kết quả thực hiện sửa đổi, bổ sung do thay đổi tên đường, đoạn đường

Về thay đổi tên đường, đoạn đường thực hiện theo Quyết định số 885/QĐ-UBND ngày 19/9/2020 của UBND tỉnh Điện Biên về việc sáp nhập, đổi tên các bản, tổ dân phố thuộc thành phố Điện Biên Phủ, huyện Mường Ảng và thị xã Mường Lay.

c) Kết quả thực hiện điều chỉnh giá đất của 01 đoạn đường và bổ sung mới 02 đoạn đường do còn thiếu, sót tại bảng giá đất ở nông thôn xã Nậm Lịch

- Thực hiện điều chỉnh giá của “Đoạn từ đất gia đình ông Quảng Văn Học bản Lịch Cang đến hết đất gia đình ông Lò Văn Hùng bản Ten”.

- Thực hiện bổ sung mới 02 đoạn:

+ Đường nhựa từ ngã 3 bản Pú Súa xã Ảng Cang đến hết biên đất gia đình ông Lò Văn Dong bản Ten xã Nậm Lịch.

+ Đường bê tông từ ngã 3 nhà ông Lò Văn Chủ, bản Lịch Cang, xã Nậm Lịch đến bản Pá Nậm xã Mường Lạn.

d) Tình hình biến động và mức biến động giá đất

Qua kết quả, điều tra khảo sát giá đất thị trường một số đoạn đường bê tông tại địa bàn thị trấn Mường Ảng cho thấy mức giá biến động tăng dưới 20% so với bảng giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh.

2.5. Huyện Tuần Giáo

a) Kết quả thu thập thông tin, điều tra, khảo sát giá đất

- Điểm điều tra 06/19 xã, thị trấn (Thị trấn Tuần Giáo, Quài Cang, Quài Nưa, Quài Tở, Mùn Chung, Nà Tòng) đạt 100% so với dự án.

- Tổng số phiếu điều tra là 16/16 phiếu đạt 100% so với dự án, trong đó:

+ Phiếu thu thập thông tin về điểm điều tra: 06 phiếu, mẫu số 06.

+ Đất ở đô thị: 10 phiếu, mẫu số 04.

b) Kết quả thực hiện sửa đổi, bổ sung do thay đổi tên đường, đoạn đường

- Đất ở đô thị: Tại phần I, đường QL6A có 02 đoạn sau đang bị trùng tên:

“7. Đoạn đường về phía Hà Nội từ cầu Thị trấn (nhà Dương Lập đến đường rẽ vào cầu treo khối Sơn Thủy, công nghĩa trang”.

“8. Đoạn từ cầu thị trấn đến nhà Tùng Quân”.

Đề nghị bỏ đoạn 8, giữ lại đoạn 7.

- Đất ở nông thôn: xã Quài Tở

“Từ trụ sở UBND xã cũ (đối diện hết đất nhà ông Lò Văn Toàn) đến hết đất nhà ông Lò Văn Tuấn (đối diện là nhà ông Lò Văn Chương)” thay bằng “Từ trụ sở UBND xã cũ (đối diện hết đất nhà ông Lò Văn Toàn) đến hết đất nhà ông Lò Văn Tuấn (đối diện là nhà ông Lò Văn Đướm)”.

c) Kết quả thực hiện bổ sung 07 đoạn đường do còn thiếu, sót tại bảng giá đất

- Đất ở đô thị: Bao gồm 06 đoạn:

+ Phần II. Từ đường QL6A rẽ đi các ngã bao gồm 02 đoạn:

“9. Đoạn sau bà Sinh Tuấn, bà Gấm tới khu bỏ túc (cũ) bản Nong Tấu-thị trấn Tuần Giáo”.

“10. Đoạn sau nhà ông Học và ông Thạo đến nhà ông Bổng bản Nong Tấu-thị trấn Tuần Giáo”.

+ Phần IV. Từ đường QL279 rẽ đi các ngã bao gồm 02 đoạn:

“12. Đoạn sau nhà bà Tâm khối Đồng Tâm đối diện hội trường khối Đồng Tâm đến hết đường bê tông khối Đồng Tâm-thị trấn Tuần Giáo” là đường bê tông 2,5m, dài 200m.

“13. Đoạn từ sau nhà ông Hòa bà Bắc đến nhà ông Hiệu (cũ) khối Đồng Tâm- thị trấn Tuần Giáo” là đường đất, cấp phối có khổ rộng đường 3m đến dưới 5m, có chiều dài 500m.

+ Phần V. Đường nội thị bao gồm 02 đoạn:

“29. Đoạn từ nhà bà Đông Hùng khối Huổi Củ đến nhà ông Quang khối Huổi Củ-thị trấn Tuần Giáo”.

“30. Khu dân cư xóm đảo khối Đồng Tâm - thị trấn Tuần Giáo”.

- Đất ở nông thôn: 01 đoạn xã Quài Cang

“9. Đoạn từ QL6 đến nhà ông Hùng bản Cản (đoạn rẽ đi bản Phủ)”

d) Tình hình biến động và mức biến động giá đất

Mức biến động giá đất: qua kết quả điều tra cho thấy mức giá biến động giá đất của các loại đường bê tông và đường đất tại khu vực tương đồng có khổ rộng từ 1,5m đến 5,5m tăng dưới 20% so với bảng giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh.

2.6. Huyện Mường Nhé

a) Kết quả thu thập thông tin, điều tra, khảo sát giá đất

- Điểm điều tra 02/11 xã và trung tâm huyện (xã Mường Nhé, trung tâm huyện) đạt 100% so với dự án

- Tổng số phiếu điều tra là 16/16 phiếu đạt 100% so với dự án, trong đó:

+ Phiếu thu thập thông tin về điểm điều tra: 02 phiếu, mẫu số 06.

+ Đất ở nông thôn: 14 phiếu, mẫu số 02.

b) Kết quả thực hiện sửa đổi, bổ sung do thay đổi tên đường, đoạn đường

Đối với việc sửa đổi, bổ sung tên đường thực hiện theo Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh về việc sáp nhập, đổi tên các thôn, bản, đội, tổ dân phố thuộc các huyện Tuần Giáo, Tủa Chùa, Mường Chà, Nậm Pồ, Mường Nhé và Điện Biên.

c) Kết quả thực hiện sửa đổi, bổ sung mới các đoạn đường do còn thiếu, sót

- Xây dựng bổ sung giá đất 02 đoạn đường: tại trục đường 32m đoạn nối đến cầu Nà Pán mới được xây dựng bổ sung giáp với trụ sở hai cơ quan (Hạt Kiểm lâm huyện và Bảo hiểm xã hội huyện) và trục đường sau huyện ủy, sau chi cục Thống kê huyện Mường Nhé (đường 11,5m).

- Điều chỉnh giá đất tại Trung tâm huyện lỵ huyện Mường Nhé: đường 13m do mức biến động giá đất tăng 25%; đường 10,5m do mức biến động giá đất tăng 90% so với giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Điện Biên.

2.7. Huyện Mường Chà

a) Kết quả thu thập thông tin, điều tra, khảo sát giá đất

- Điểm điều tra 03/12 xã, thị trấn (Thị trấn Mường Chà, xã Sa Long, xã Huổi Lèng) đạt 100% so với dự án.

- Tổng số phiếu điều tra là 9/9 phiếu đạt 100% so với dự án, trong đó:

+ Phiếu thu thập thông tin về điểm điều tra: 03 phiếu, mẫu số 06.

+ Đất ở đô thị: 04 phiếu, mẫu số 04.

+ Đất ở nông thôn: 02 phiếu, mẫu số 02.

b) Kết quả thực hiện sửa đổi do thay đổi tên đường, đoạn đường

Đối với việc sửa đổi, bổ sung tên đường thực hiện theo Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh về việc sáp nhập, đổi tên các thôn, bản, đội, tổ dân phố thuộc các huyện Tuần Giáo, Tủa Chùa, Mường Chà, Nậm Pồ, Mường Nhé và Điện Biên.

c) Tình hình biến động và mức biến động giá đất

Trên cơ sở đề nghị của UBND huyện Mường Chà và kết quả thu thập thông tin, điều tra, khảo sát trên địa bàn huyện không có đoạn đường mới nào cần bổ sung, không có đoạn đường thiếu tên trong bảng giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh. Mức biến động giá đất tại một số điểm điều tra so với bảng giá đất của UBND tỉnh tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 là tăng dưới 20%.

2.8. Huyện Nậm Pồ

a) Kết quả thu thập thông tin, điều tra, khảo sát giá đất

- Điểm điều tra 06/16 xã (Khu quy hoạch trung tâm huyện, xã Nà Khoa, Nà Hỳ, Nà Búng, Nậm Khăn, Si Pha Phìn) đạt 100% so với dự án

- Tổng số phiếu điều tra là 9/9 phiếu đạt 100% so với dự án:

+ Phiếu thu thập thông tin về điểm điều tra: 06 phiếu, mẫu số 06.

+ Đất ở tại nông thôn: 03 phiếu, mẫu số 02.

b) Kết quả thực hiện sửa đổi tên đường, giá đất.

- Thực hiện điều chỉnh giá đất giữa 02 đoạn đường xã Nậm Khăn:

+ (2) Đường liên xã đoạn từ hộ ông Lành Văn Thiết đến giáp đất ông Pòong Văn Kính vị trí 1: 120.000 đồng/m², vị trí 2: 72.000 đồng/m², vị trí 3: 50.000 đồng/m² **đề nghị chuyển thành** (2) Đường liên xã đoạn từ hộ ông Lành Văn Thiết đến giáp đất ông Pòong Văn Kính vị trí 1: 85.000 đồng/m², vị trí 2: 65.000 đồng/m², vị trí 3: 60.000 đồng/m².

+ (3) Đường liên xã đoạn từ hộ ông Pòong Văn Kính đến cầu Nậm Khăn vị trí 1: 85.000 đồng/m², vị trí 2: 65.000 đồng/m², vị trí 3: 60.000 đồng/m² **đề nghị chuyển thành** (3) Đường liên xã đoạn từ hộ ông Pòong Văn Kính đến cầu Nậm Khăn vị trí 1: 120.000 đồng/m², vị trí 2: 72.000 đồng/m², vị trí 3: 50.000 đồng/m².

- Đối với đất ở nông thôn tại xã Nậm Khăn đoạn “Các đường nội, liên thôn, bản” bổ sung vị trí 1 do còn thiếu, sót tại bảng giá đất.

c) Tình hình biến động và mức biến động giá đất

Mức biến động giá đất tại một số điểm điều tra so với giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh tăng dưới 20%.

2.9. Huyện Tủa Chùa

a) Kết quả thu thập thông tin, điều tra, khảo sát giá đất

- Điểm điều tra 06/12 xã, thị trấn (Thị trấn Tủa Chùa, xã Mường Báng, xã Xá Nhè, xã Tả Sìn Thàng, xã Mường Đun, xã Sính Phình) đạt 100% so với dự án.

- Tổng số phiếu điều tra là 13/13 phiếu đạt 100% so với dự án, trong đó:

+ Phiếu thu thập thông tin về điểm điều tra: 06 phiếu, mẫu số 06.

+ Đất ở đô thị: 07 phiếu, mẫu số 04.

b) Kết quả thực hiện sửa đổi, bổ sung bảng giá đất:

- Tại địa bàn thị trấn huyện Tủa Chùa có 11 đoạn đường cần thay đổi tên đường do: chủ sử dụng đất thực hiện chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho...và các tuyến đường do mở rộng địa giới hành chính thị trấn Tủa Chùa theo Nghị quyết số 815/NQ-UBTVQH14 ngày 21/11/2019 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thuộc tỉnh Điện Biên.

- Về sáp nhập xã Mường Báng vào thị trấn Tủa Chùa gồm 09 đoạn đường, cụ thể như sau: Đường số 16 (gồm 04 đoạn); Đường số 17 (gồm 03 đoạn); Các đoạn đường còn lại trong khu TĐC Huổi Lự; Các thôn bản còn lại sáp nhập về thị trấn Tủa Chùa (trước thuộc xã Mường Báng).

- Bổ sung vị trí 4 của các tuyến đường xã Mường Báng khi sáp nhập vào thị trấn Tủa Chùa.

c) Tình hình biến động và mức biến động giá đất

Qua kết quả, điều tra khảo sát giá đất thị trường tại địa bàn thị trấn Tủa Chùa cho thấy mức giá biến động tương đối thấp, mức tăng so với bảng giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh là dưới 20%, đối với đất ở nông thôn huyện Tủa Chùa ở một số xã (xã Mường Báng, xã

Xá Nhè, xã Tả Sìn Thàng, xã Mường Đun, xã Sính Phình) không có các giao dịch chuyển nhượng.

2.10. Thị xã Mường Lay

a) Kết quả thu thập thông tin, điều tra, khảo sát giá đất

- Điểm điều tra 03/03 xã, phường (Phường Sông Đà, phường Na Lay, xã Lay Nưa) đạt 100% so với dự án

- Tổng số phiếu điều tra là 35/35 phiếu đạt 100% so với dự án, trong đó:

+ Phiếu thu thập thông tin về điểm điều tra: 03 phiếu, mẫu số 06.

+ Đất ở đô thị: 24 phiếu, mẫu số 04.

+ Đất ở nông thôn: 08 phiếu, mẫu số 02.

b) Kết quả thực hiện sửa đổi do thay đổi tên đường, đoạn đường

Thực hiện Quyết định số 885/QĐ-UBND ngày 19/9/2020 của UBND tỉnh Điện Biên về việc sáp nhập, đổi tên các bản, tổ dân phố thuộc thành phố Điện Biên Phủ, huyện Mường Ảng và thị xã Mường Lay như sau: sửa đổi, bổ sung tên một số đoạn đường cùng với tên tổ dân phố sai tên đường, trùng tên đường do việc sáp nhập các tổ dân phố, bản trên địa bàn thị xã; các thửa đất (điểm đầu, điểm cuối) lấy tên các hộ gia đình, đến nay các hộ gia đình đã mua, bán, chuyển nhượng nên có sự thay đổi.

c) Tình hình biến động và mức biến động giá đất

Trên cơ sở đề nghị của UBND thị xã Mường Lay và kết quả thu thập thông tin, điều tra, khảo sát không có đoạn đường mới nào cần bổ sung, không có đoạn đường thiếu tên trong bảng giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh. Kết quả điều tra một số đoạn đường trên địa bàn các phường (Đường tỉnh lộ 142, đường NC2, đường NC4, đường CK2, đường CK1, đường ĐC3) và trên địa bàn xã Lay Nưa cho thấy mức độ biến động giá đất trên thị trường tăng dưới 20%.

3. Đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên

Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 của UBND tỉnh nhìn chung tương đối phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, bảo đảm nguyên tắc ổn định, kiềm chế lạm phát, đảm bảo an sinh xã hội, phù hợp với tình hình thực tế địa phương, phù hợp với mức giá chung của các tỉnh miền núi phía Bắc. Có tác động tích cực đến phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; bảo đảm cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để tính tiền sử dụng khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở với phần diện tích trong hạn mức, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở, tính thuế sử dụng đất, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai...

IV. Việc quy định vị trí đất; áp dụng các phương pháp định giá đất và mức giá các loại đất trong bảng giá đất; các phương án giá các loại đất

1. Việc xác định loại đô thị, xác định loại xã, xác định khu vực, xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất:

1.1. Nguyên tắc phân loại xã đảm bảo nguyên tắc phân loại xã theo quy định tại khoản 1, Điều 12 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Các xã tỉnh Điện Biên thuộc các xã miền núi.

1.2. Xác định loại đất đô thị trong xây dựng bảng giá đất

Trong 10 đơn vị hành chính thì thành phố Điện Biên Phủ được công nhận là đô thị loại III, thị xã Mường Lay là đô thị loại IV. Các thị trấn huyện lỵ là đô thị loại V gồm thị trấn Tuần Giáo (huyện Tuần Giáo), thị trấn Mường Ảng (huyện Mường Ảng), thị trấn Mường Chà (huyện Mường Chà), thị trấn Tủa Chùa (huyện Tủa Chùa), thị trấn Điện Biên Đông (huyện Điện Biên Đông). Đối với Trung tâm huyện lỵ Mường Nhé, trung tâm huyện Nậm Pồ, trung tâm huyện lỵ Pú Tũn và Khu dân cư mới Bom La được quản lý theo quy hoạch đô thị nhưng giá đất được tính theo giá đất ở nông thôn.

1.3. Xác định vị trí trong xây dựng bảng giá đất: Thực hiện theo cách xác định vị trí đất ở đô thị, đất ở nông thôn, đất nông nghiệp theo Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh.

2. Áp dụng các phương pháp định giá đất

Bảng giá đất dự thảo đã áp dụng các phương pháp định giá đất:

- Đối với đất ở, đất phi nông nghiệp: Áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp triết trừ.

- Đối với đất nông nghiệp chủ yếu áp dụng phương pháp thu nhập, ngoài ra áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

3. Phương án sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh

Nội dung cụ thể tại các phụ lục kèm theo, gồm:

- Phụ lục B - sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số nội dung phụ lục 1 Bảng giá đất ở đô thị tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh kèm theo.

- Phụ lục C - sửa đổi, bổ sung phụ lục 2 Bảng giá đất ở nông thôn tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh kèm theo.

- Phụ lục D - sửa đổi, bổ sung phụ lục 3 Bảng giá đất nông nghiệp tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh kèm theo.

V. Việc thực hiện Văn bản số 2351/BTNMT-PC ngày 18 tháng 5 năm 2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc kết luận kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật do UBND tỉnh Điện Biên ban hành

Để đảm bảo thực hiện đúng, đầy đủ Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định, Thông tư quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013 về công tác giá đất một số nội dung thực hiện điều chỉnh, bổ sung, cụ thể như sau:

1. Bổ sung Bảng 10 vào khoản 4, Điều 2 phần quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 (kèm theo Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh) như sau:

- “k, Bảng 10: Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng”.

- Nội dung quy định như sau: Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì được xác định bằng giá đất nuôi trồng thủy sản nằm trên cùng đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn quy định trong Bảng giá đất; sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản thì giá đất được xác định bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ theo từng khu vực, đoạn đường, từng vị trí tương ứng (*Có phụ lục E - Sửa đổi, bổ sung phụ lục 4 bảng giá các loại đất khác kèm theo*).

2. Bổ sung Bảng 11 vào khoản 4, Điều 2 phần quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 (kèm theo Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh) như sau:

- “l, Bảng 11: Đất chưa sử dụng”.

- Nội dung quy định như sau: Đất chưa sử dụng khi cần định giá thì giá đất bằng 20% giá đất loại đất liền kề, nếu liền kề với nhiều loại đất khác nhau thì căn cứ vào giá của loại đất có mức giá cao nhất. Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng thì giá đất được xác định bằng giá đất của loại đất sau khi đưa vào sử dụng (*Có phụ lục E - Sửa đổi, bổ sung phụ lục 4 bảng giá các loại đất khác kèm theo*).

3. Sửa đổi Bảng 1 phụ lục 4 quy định giá đất thương mại, dịch vụ như sau:

Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị: Mức giá đất của từng khu vực, đường phố, từng vị trí bằng (=) 80% giá đất ở theo từng khu vực, từng đường phố, từng vị trí tương ứng (*Có phụ lục E - Sửa đổi, bổ sung phụ lục 4 bảng giá các loại đất khác kèm theo*).

4. Bảng 8 phụ lục 4 quy định giá đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, hỏa táng; đất có công trình là đình, đền; đất phi nông nghiệp khác được tính bằng (=) 50% **giá đất ở** theo từng khu vực, từng vị trí tương ứng **là không phù hợp** khoản 2, Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP quy định bổ sung điểm e vào khoản 3 Điều 11 Nghị định 44/2014/NĐ-CP (phải căn cứ vào giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xác định), do đó sửa đổi, bổ sung Bảng 8 phụ lục 4 như sau:

Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, hỏa táng; đất có công trình là đình, đền; đất phi nông nghiệp khác: Mức giá đất của từng khu vực, đoạn đường, từng vị trí tương ứng bằng (=) 70% giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ theo từng khu vực, đoạn đường, từng vị trí tương ứng (*Có phụ lục E - Sửa đổi, bổ sung phụ lục 4 bảng giá các loại đất khác kèm theo*).

VI. Thực hiện bổ sung khoản 6, Điều 3 phần quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến 31 tháng 12 năm 2024: cách xác định vị trí đối với thửa đất có các cạnh (mặt) tiếp giáp với 2 tuyến đường trở lên có tên trong bảng giá đất

Căn cứ vào khả năng sinh lợi và điều kiện cơ sở hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ thì việc quy định cụ thể đối với thửa đất tiếp giáp với hai mặt đường (tức là có lợi thế hơn đối với thửa đất tiếp giáp một mặt đường) để công tác quản lý đất đai trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố có cơ sở pháp lý triển khai thực xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với nhà nước, nội dung quy định như sau:

“6. Đối với đất phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh: Thửa đất có các cạnh (mặt) tiếp giáp với 2 tuyến đường trở lên có tên trong bảng giá đất thì được nhân hệ số $K=1,05$ của tuyến đường có giá đất cao nhất” (*Có phụ lục A-Bổ sung quy định Áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024*).

VII. Thực hiện bổ sung khoản 7, Điều 3 phần quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến 31 tháng 12 năm 2024: cách xác định giá đất trong một số trường hợp đặc biệt

Thực hiện Kế hoạch số 2109/KH-UBND ngày 08 tháng 7 năm 2021 của UBND tỉnh Điện Biên về triển khai các dự án đầu tư phát triển các khu đô thị tạo nguồn thu từ đất giai đoạn ngắn hạn năm 2021-2022 và các dự án khác triển khai trên địa bàn tỉnh, trong đó có các nhóm dự án thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu, hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai và hoàn thành việc thu tiền sử dụng đất theo Kế hoạch 2109/KH-UBND vào giai đoạn 2021-2022; do vậy để đảm bảo các đoạn đường, tên đường, giá đất sau khi các dự án trên hoàn thành được quy định trong bảng giá đất đề nghị bổ sung khoản 7, Điều 3 phần quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

“7. Đối với các khu đô thị mới, khu dân cư mới, điểm dân cư do doanh nghiệp làm chủ đầu tư được đầu tư cơ sở hạ tầng đồng bộ, nhưng chưa quy định giá đất trong Bảng giá đất thì xác định bằng giá đất để thu tiền sử dụng đất do UBND tỉnh Quyết định. Đối với các khu đô thị mới, khu dân cư mới, điểm dân cư do Nhà nước làm chủ đầu tư được đầu tư cơ sở hạ tầng đồng bộ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mà chưa quy định giá đất trong Bảng giá đất thì xác định bằng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do cấp có thẩm quyền

phê duyệt.”. (Có phụ lục A-Bổ sung quy định Áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024).

VIII. Đánh giá tác động của việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh đến tình hình kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện các chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất

Việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên nhằm đảm bảo thực hiện đầy đủ, đúng Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật về công tác giá đất. Giá đất các đoạn đường bổ sung mới tại một số huyện, thành phố Điện Biên Phủ tương đối phù hợp với giá phổ biến trên thị trường, với điều kiện kinh tế xã hội, đảm bảo việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất hiệu quả góp phần tăng thu ngân sách địa phương; Việc sáp nhập các xã, phường trên địa bàn huyện Điện Biên, thành phố Điện Biên Phủ, huyện Tủa Chùa đảm bảo phù hợp với thực tế về quản lý, sử dụng đất tại địa phương, phù hợp với Nghị quyết số 815/NQ-UBTVQH14 ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thuộc tỉnh Điện Biên.

Trên đây là báo cáo thuyết minh kèm theo Tờ trình của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên./

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Thành Đô