

Số: /2025/BC-ĐGD/TNMT

Lai Châu, ngày tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Kèm theo Chứng thư định giá đất số /2025/CT-ĐGD/TNMT ngày /10/2025)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá

Các thửa đất bị thu hồi để thực hiện dự án “Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ (bổ sung)”.

2. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất phục vụ mục đích tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án “Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ (bổ sung)”.

3. Thời điểm định giá đất: Tại thời điểm tháng 10 năm 2025.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

Căn cứ Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023;

Căn cứ Luật đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật giá;

Căn cứ Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27/6/2024 quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 226/2015/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Các văn bản pháp luật có liên quan.

4.2. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá

Căn cứ Quyết định số 1632/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt dự án đầu tư cơ sở làm việc Công an các xã, thị trấn;

Căn cứ Quyết định số 8063/QĐ-BCA-H02 ngày 06/10/2022 của Bộ Công an về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ thuộc Công an tỉnh Lai Châu;

Căn cứ Quyết định số 3882/QĐ-CAT-PH10 ngày 10/4/2024 của Công an tỉnh Lai Châu phê duyệt điều chỉnh, bổ sung thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ thuộc Công an tỉnh Lai Châu;

Căn cứ Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh Lai Châu về việc Phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Phong Thổ;

Căn cứ Quyết định số: 29/QĐ-KT ngày 13 tháng 10 năm 2025 của Phòng Kinh tế xã Bản Bo về việc phê duyệt dự toán và kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Tư vấn thực hiện định giá đất cụ thể dự án: Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ (bổ sung);

Căn cứ Quyết định số: 30/QĐ-KT ngày 13 tháng 10 năm 2025 của Phòng Kinh tế xã Bản Bo về việc phê duyệt chỉ định thầu gói thầu: Tư vấn thực hiện định giá đất cụ thể dự án: Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ (bổ sung);

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ số: 15/HĐ-ĐGD ngày 13/10/2025 giữa Phòng Kinh tế xã Phong Thổ và Công ty CP ứng dụng công nghệ tài nguyên và môi trường về việc thực hiện gói thầu Tư vấn thực hiện định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ (bổ sung).

Các hồ sơ liên quan đến các thửa đất cần định giá do UBND xã Phong Thổ cung cấp.

5. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá đất:

Trên cơ sở hồ sơ đo đạc kết hợp khảo sát thực địa của dự án, tổ tư vấn đã khảo sát thu thập thông tin về địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, của dự án: Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ (bổ sung), cụ thể tổng hợp theo bảng sau:

STT	Mục đích	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Vị trí	Thời hạn sử dụng đất
1	Đất trồng cây hàng năm khác	xã Phong Thổ	2.288,9	- Vị trí 1 – Cách QL12 từ 0m đến 150m; - Các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 49 bản đồ trích đo phục vụ công tác GPMB công trình.	50 năm

6. Các thông tin về yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá:

- Theo quy định tại Khoản 1, 2, Điều 8, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất gồm:

** Đối với đất nông nghiệp:*

- Năng suất cây trồng vật nuôi;
- Vị trí, đặc điểm của thửa đất, khu đất: Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường, điều kiện về địa hình;
- Thời hạn sử dụng đất;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương.

Qua điều tra thực tế khu vực đất cần thu hồi của dự án, đơn vị tư vấn nhận thấy các thửa đất cùng khu vực có điều kiện tương đồng về: Vị trí, điều kiện giao thông, địa hình... Do đó, đơn vị tư vấn dùng yếu tố về chi phí và năng suất, sản lượng cây trồng để tính toán giá đất cho các thửa đất bị ảnh hưởng.

7. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất

7.1. Đánh giá tình hình chung

a. Thuận lợi

- Dự án đã có đầy đủ hồ sơ pháp lý nên việc xác định chi tiết các hộ dân bị ảnh hưởng, các loại đất, vị trí đất bị ảnh hưởng rất dễ dàng và có độ chính xác cao.
- Được tham khảo một số thông tin của kết quả điều tra, xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh.
- Thị trường bất động sản tương đối ổn định, ít biến động.

b. Khó khăn

- Các địa phương trên địa bàn tỉnh đang trong quá trình xây dựng cơ sở hạ tầng, chưa hoàn chỉnh nên giá đất chuyển nhượng nhiều chỗ chưa phản ánh giá trị thực của đất. Còn nhiều trường hợp chuyển nhượng đất chưa thực hiện theo quy định; trường hợp thực hiện theo thủ tục quy định lại không ghi đúng với giá bán trên thực tế gây khó khăn cho việc thu thập thông tin chính xác cho công tác định giá đất cụ thể.

- Do hiểu biết của người dân còn hạn chế nên việc thu thập thông tin còn nhiều khó khăn.

7.2. Kết quả điều tra, thu thập thông tin phục vụ cho công tác định giá đất.

- Các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tính từ tháng 10/2023 đến tháng 10/2025 trên địa bàn xã Phong Thổ có phát sinh một số giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, tuy nhiên các giao dịch này không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh để định giá đất. Do vậy, đơn vị tư vấn đã lựa chọn phương pháp thu thập thông tin từ thực tế, kết hợp với các tài liệu, số liệu có liên quan để làm cơ sở phân tích, đánh giá và đề xuất mức giá phù hợp ;

- Số phiếu điều tra thu thập thông tin: 03 phiếu

- Số liệu báo cáo phát triển kinh tế - xã hội xã Phong Thổ qua các năm 2022, 2023, 2024.

- Số liệu thống kê năng xuất, sản lượng cây trồng qua các năm 2022, 2023, 2024.

- Lãi suất gửi tiết kiệm bình quân, kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất

8.1. Nguyên tắc xác định giá đất cụ thể

Căn cứ Khoản 1 Điều 158 Luật đất đai năm 2024 việc định giá đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;

- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;

- Đảm bảo trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;

- Đảm bảo tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

8.2. Phương pháp định giá đất cụ thể

Căn cứ quy định tại Khoản 5, 6 Điều 158 Luật Đất đai

Căn cứ các nguồn thông tin thu thập gồm: Thu thập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao dịch thành công tại Văn phòng Đăng ký đất đai; Nguồn thông tin khảo sát trực tiếp trên địa bàn bị ảnh hưởng bởi dự án.

*** Đối với nhóm đất nông nghiệp**

Trong thời gian 24 tháng từ tháng 10/2023 đến tháng 10/2025, khu vực xã Phong Thổ có một số giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp diễn ra, tuy nhiên sau giao dịch, các hộ dân thường làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng vì thế, giá

của thửa đất trong giao dịch không thể hiện giá trị như mục đích sử dụng ban đầu nên đơn vị tư vấn đánh giá không thể dùng các dữ liệu về giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp này làm cơ sở xác định giá trị của thửa đất nông nghiệp cần định giá. Do vậy không đủ thông tin và căn cứ để sử dụng phương pháp so sánh.

Qua khảo sát thực tế thực trạng sản xuất nông nghiệp và thu thập thông tin về năng suất, sản lượng các loại cây trồng theo số liệu thu thập qua các báo cáo phát triển kinh tế xã hội các năm 2022, 2023, 2024 của xã Phong Thổ và qua điều tra, khảo sát thực địa. Đơn vị tư vấn đánh giá có thể tính toán được thu nhập và chi phí từ việc sử dụng đất do đó đủ điều kiện để áp dụng phương pháp thu nhập trong định giá đất theo quy định tại Khoản 6, Điều 158 Luật đất đai.

- Phương pháp thu nhập là phương pháp thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một đơn vị diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

Công thức tính:

$$\text{Thu nhập ròng bình quân năm} = \text{Thu nhập bình quân năm} - \text{Chi phí bình quân năm}$$
$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân}}$$

Qua khảo sát thực tế trên địa bàn tỉnh Lai Châu đơn vị tư vấn nhận thấy có ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Lai Châu, ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Lai Châu là ngân hàng thương mại nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ. Vì vậy, đơn vị tư vấn lựa chọn lãi suất trung bình của 02 ngân hàng trên là mức lãi suất để tính giá trị của các thửa đất cần định giá theo phương pháp thu nhập. Qua thu thập thông tin cho thấy lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân trong năm của 02 ngân hàng trên là:

STT	Quý/năm	Lãi suất ngân hàng BIDV (%)	Lãi Suất ngân hàng VietinBank (%)	Bình quân lãi suất	Lãi suất bình quân 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất
1	Quý IV/2022	7,12	7,117	7,119	6,896
2	Quý I/2023	7,51	7,344	7,427	
3	Quý II/2023	6,99	6,987	6,989	
4	Quý III/2023	6,05	6,049	6,050	
5	Quý IV/2023	5,26	5,26	5,260	4,878
6	Quý I/2024	4,85	4,853	4,852	
7	Quý II/2024	4,7	4,7	4,700	
8	Quý III/2024	4,7	4,7	4,700	
9	Quý IV/2024	4,7	4,7	4,700	4,700

STT	Quý/năm	Lãi suất ngân hàng BIDV (%)	Lãi Suất ngân hàng VietinBank (%)	Bình quân lãi suất	Lãi suất bình quân 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất
10	Quý I/2025	4,7	4,7	4,700	
11	Quý II/2025	4,7	4,7	4,700	
12	Quý III/2025	4,7	4,7	4,700	
Lãi suất bình quân 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất					5,491

Ghi chú: Nguồn số liệu:

- Theo công văn số 894/BIDV.LC-GDKH ngày 17/9/2025 và công văn số 974/BIDV.LC-QLRR ngày 10/10/2025 của Ngân hàng đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Lai Châu;

- Theo công văn số 374/CNLC-TCTH ngày 03/10/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Lai Châu.

9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng

Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin và phỏng vấn chính quyền địa phương về các giao dịch, chuyển nhượng đất nông nghiệp trên địa bàn xã Phong Thổ trong 24 tháng từ tháng 10/2023 đến tháng 10/2025 có phát sinh một số giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, tuy nhiên các giao dịch này không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh để định giá đất. Do vậy, đơn vị tư vấn đã lựa chọn phương pháp thu thập thông tin từ thực tế, kết hợp với các tài liệu, số liệu có liên quan để làm cơ sở phân tích, đánh giá và đề xuất mức giá phù hợp. Kết quả như sau:

Tổng số phiếu điều tra: 03 phiếu

- Đất trồng cây hằng năm khác: 03 phiếu.

9.1. Đất trồng cây hằng năm khác- Vị trí 1

Việc điều tra được thực hiện đối với Đất trồng cây hằng năm khác- Vị trí 1 tại khu vực định giá thuộc xã Phong Thổ, tỉnh Lai Châu đơn vị tư vấn khảo sát thu thập thông tin năng suất thực tế từ người dân kết hợp tham khảo số liệu báo cáo kinh tế xã hội trong 03 năm 2022, 2023, 2024 của UBND xã Phong Thổ, đơn vị tư vấn lựa chọn phương pháp thu nhập cho kết quả về thu nhập và chi phí từ việc trồng ngô trong 03 năm 2022, 2023, 2024 thu được kết quả như sau:

* Thửa đất so sánh 1 của hộ: Nguyễn Ánh Hồng, có địa chỉ thửa đất tại TDP Pa So, xã Phong Thổ có kết quả về thu nhập và chi phí từ trồng ngô trong 03 năm 2022, 2023, 2024 tính trên diện tích khoảng 800 m² như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
-----	----------	-------------	------	------	------

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
1	Sản lượng bình quân	Kg/năm	348	352	360
2	Giá bán bình quân	Đồng/kg	8.000	8.500	7.200
3	Tổng thu nhập	Đồng	2.784.000	2.992.000	2.592.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng	1.218.000	1.167.000	1.135.000
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%/năm	6,896	4,878	4,700

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{2.784.000 + 2.992.000 + 2.592.000}{3} = 2.789.333 \text{ (đồng)}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{1.218.000 + 1.167.000 + 1.135.000}{3} = 1.173.333 \text{ (đồng)}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm từ thửa đất là:

$$2.789.333 - 1.173.333 = 1.616.000 \text{ (đồng)}$$

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

$$\frac{6,896\% + 4,878\% + 4,700\%}{3} = 5,491\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{1.616.000}{5,491} \times 100 = 29.428.636 \text{ (đồng)}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{29.428.636}{800} = 36.786 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

(Làm tròn: 36.800 đồng/m²)

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 36.800 đồng/m²

* Thửa đất so sánh 2 của hộ: Nguyễn Mạnh Hà, có địa chỉ thửa đất tại TDP Pa So, xã Phong Thổ có kết quả về thu nhập và chi phí từ trồng ngô trong 03 năm 2022, 2023, 2024 tính trên diện tích khoảng 870 m² như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
1	Sản lượng bình quân	Kg/năm	378	384	390
2	Giá bán bình quân	Đồng/kg	8.000	8.500	7.200

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
3	Tổng thu nhập	Đồng	3.024.000	3.264.000	2.808.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng	1.320.000	1.270.000	1.231.000
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%/năm	6,896	4,878	4,700

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{3.024.000 + 3.264.000 + 2.808.000}{3} = 3.032.000 \text{ (đồng)}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{1.320.000 + 1.270.000 + 1.231.000}{3} = 1.273.667 \text{ (đồng)}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm từ thửa đất là:

$$3.032.000 - 1.273.667 = 1.758.333 \text{ (đồng)}$$

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

$$\frac{6,896\% + 4,878\% + 4,700\%}{3} = 5,491\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{1.758.333}{5,491} \times 100 = 32.020.639 \text{ (đồng)}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{32.020.639}{2.500} = 36.805 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

(Làm tròn: 36.800 đồng/m²)

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 36.800 đồng/m²

* Thửa đất so sánh 3 của hộ: Phạm Thị Lan, có địa chỉ thửa đất tại TDP Pa So, xã Phong Thổ có kết quả về thu nhập và chi phí từ trồng ngô trong 03 năm 2022, 2023, 2024 tính trên diện tích 680 m² như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
1	Sản lượng bình quân	Kg/năm	296	300	305
2	Giá bán bình quân	Đồng/kg	8.000	8.500	7.200
3	Tổng thu nhập	Đồng	2.368.000	2.550.000	2.196.000

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
4	Chi phí sản xuất	Đồng	1.030.000	995.000	967.000
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%/năm	6,896	4,878	4,700

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{2.368.000 + 2.550.000 + 2.196.000}{3} = 2.371.333 \text{ (đồng)}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{1.030.000 + 995.000 + 967.000}{3} = 997.333 \text{ (đồng)}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm từ thửa đất là:

$$2.371.333 - 997.333 = 1.374.000 \text{ (đồng)}$$

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

$$\frac{6,896\% + 4,878\% + 4,700\%}{3} = 5,491\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{\text{cần định giá}} = \frac{1.374.000}{5,491} \times 100 = 25.021.625 \text{ (đồng)}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\frac{\text{Giá đất của thửa đất cần định giá}}{\text{cần định giá}} = \frac{25.021.625}{680} = 36.797 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

(Làm tròn: 36.800 đồng/m²)

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 36.800 đồng/m²

Vậy Đất trồng cây hằng năm khác- Vị trí 1

trên địa bàn xã Phong Thổ có giá là: 36.800 (đồng/m²)

9.3. Đề xuất phương án định giá đất cụ thể

Giá đất cụ thể của các loại đất thuộc dự án “Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ (bổ sung)” cụ thể như sau:

STT	Loại đất bị ảnh hưởng	Khu Vực	Vị trí	Giá đất theo Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 (Đồng/m ²)	Giá đất do đơn vị tư vấn đề xuất (Đồng/m ²)
1	Đất trồng cây hằng năm khác	xã Phong Thổ	Vị trí 1	33.000	36.800

9.5. Đánh giá tác động của giá đất cụ thể đến tình hình kinh tế - xã hội

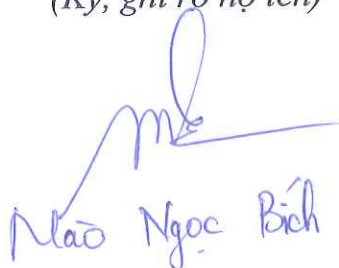
Việc xây dựng giá đất cụ thể đối với loại đất bị ảnh hưởng bởi dự án “Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ (bổ sung)” dựa trên kết quả khảo sát, thu thập thông tin, phân tích, điều chỉnh của Công ty Cổ phần ứng dụng công nghệ tài nguyên và môi trường phản ánh đúng thực tế thị trường sẽ tạo được tâm lý đồng thuận tích cực của người dân đối với việc thu hồi đất, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

Xây dựng được giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án “Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ (bổ sung)” góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội, ổn định đời sống cho người dân.

Trên đây là Báo cáo thuyết minh phương án định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cho dự án: “Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ (bổ sung)”/.

ĐỊNH GIÁ VIÊN

(Ký, ghi rõ họ tên)


Nào Ngọc Bích

CÔNG TY CỔ PHẦN ỨNG DỤNG

CÔNG NGHỆ TN&MT

(Ký tên, đóng dấu)



PHÓ GIÁM ĐỐC


Lò Thị Long

HỒ SƠ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

BỘ CÔNG AN
CÔNG AN TỈNH LAI CHÂU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3882 /QĐ-CAT-PH10

Lai Châu, ngày 10 tháng 4 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ thuộc Công an tỉnh Lai Châu

GIÁM ĐỐC CÔNG AN TỈNH LAI CHÂU

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Bảo vệ bí mật nhà nước ngày 15/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28/12/2023 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội;

Căn cứ Quyết định số 25/QĐ-TTg ngày 11/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ ban hành danh mục bí mật nhà nước trong lĩnh vực an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội; văn bản số 2556/BCA-A03 ngày 31/7/2023 của Bộ Công an về việc áp dụng một số nội dung trong Quyết định 25/QĐ-TTg ngày 11/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 104/2021/TT-BCA ngày 08/11/2021 của Bộ trưởng Bộ Công an quy định về công tác bảo vệ bí mật nhà nước trong Công an nhân dân;

Căn cứ Thông tư 07/2024/TT-BCA ngày 20/02/2024 của Bộ trưởng Bộ Công an về việc quy định phân cấp, ủy quyền, thẩm quyền, trình tự thực hiện một số nội dung về dự án đầu tư xây dựng công trình an ninh;

Căn cứ Quyết định 8063/QĐ-BCA-H02 ngày 06/10/2021 của Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Cải tạo, mở rộng, xây mới Cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ thuộc Công an tỉnh Lai Châu;

Căn cứ Quyết định số 8186/QĐ-BCA-H02 ngày 26/10/2021 của Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án đầu tư xây dựng công

trình Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ thuộc Công an tỉnh Lai Châu;

Căn cứ Quyết định số 5086/QĐ-BCA-H02 ngày 06/7/2022 của Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán xây dựng công trình Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ thuộc Công an tỉnh Lai Châu;

Căn cứ Quyết định số 8680/QĐ-BCA-H02 ngày 21/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Công an về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình: Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ thuộc Công an tỉnh Lai Châu;

Căn cứ Thông tư số 41/2018/TT-BCA, ngày 25/12/2018 của Bộ Công an quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức bộ máy của Công an tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

Căn cứ Tờ trình số /TTr-TVXT ngày 08/4/2024 của đơn vị tư vấn quản lý dự án (Công ty Cổ phần tư vấn Xuân Trường) về việc điều chỉnh, bổ sung thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán xây dựng công trình Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ thuộc Công an tỉnh Lai Châu (kèm theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán điều chỉnh) và Báo cáo kết quả thẩm định số/BCTĐ-PH10 ngày 09/4/2024 của Phòng Hậu cần;

Theo đề nghị của đồng chí Trưởng Phòng Hậu cần.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán xây dựng công trình Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ thuộc Công an tỉnh Lai Châu, như sau:

1. Tên công trình: Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ thuộc Công an tỉnh Lai Châu;

- Loại công trình: Công trình an ninh.

- Cấp công trình: Tương đương công trình dân dụng cấp III.

2. Chủ đầu tư: Công an tỉnh Lai Châu.

3. Địa điểm xây dựng: Thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ - tỉnh Lai Châu.

4. Tổng mức đầu tư xây dựng công trình: 79.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi chín tỷ, năm trăm triệu đồng chẵn).

5. Hình thức đầu tư: Cải tạo, mở rộng, xây mới.

6. Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách Nhà nước cấp qua Bộ Công an.

7. Đơn vị tư vấn:

- Tư vấn lập thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán xây dựng công trình điều chỉnh, bổ sung: Công ty cổ phần kiến trúc và xây dựng AICOVINA.

- Tư vấn thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty cổ phần INTECHCO tư vấn công nghệ và xây dựng.

8. Các tiêu chuẩn, định mức, đơn giá xây dựng được áp dụng:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;
- TCVN 4061:2012: Trụ sở cơ quan – yêu cầu thiết kế;
- TCVN 10304:2014: Móng cọc – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 2737:1995: Tải trọng và tác động – tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9362:2012: Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;
- TCVN 5573:2012: Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5574:2018: Kết cấu BTCT – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5575:2012: Kết cấu thép – Tiêu chuẩn thiết kế;
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành và các tài liệu có liên quan;
- Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28/12/2023 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội;
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;
- Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;
- Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 19/12/2023 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Quyết định 140/QĐ-SXD ngày 05/12/2023 của Sở xây dựng tỉnh Lai Châu về việc công bố Đơn giá nhân công xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu;
- Quyết định số 141/QĐ-SXD ngày 08/12/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Lai Châu về việc công bố Đơn giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu năm 2023;
- Văn bản số 564/CB-SXD ngày 08/4/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Lai Châu Công bố giá vật liệu xây dựng lưu thông trên thị trường tháng 3 năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

9. Các giải pháp thiết kế điều chỉnh

9.1. Các hạng mục điều chỉnh, bổ sung thiết kế

9.1.1 Kè đá:

- Kè loại 1: Điều chỉnh giảm 34m kè đá (đoạn K11-K12 phần tiếp giáp nhà làm việc và kho vật chứng) và bổ sung 34m cho 02 đoạn kè đá: Đoạn K1-K24 (kè

đá chắn đất Tatuy dài 25m), đoạn K12-K14 (Kè đá chắn đất dài 9m) theo thiết kế được duyệt.

9.1.2. Cấp điện chiếu sáng ngoài nhà:

- Bổ sung hệ thống cấp điện chiếu sáng ngoài nhà khu nhà tạm giữ (08 bóng đèn cao áp 250W) và các phụ kiện gắn trên đỉnh tường rào.

- Điều chỉnh giảm 112m dây cáp ngầm hạ thế 0,4KV (3x150+120mm²) CU/PVC/XLPE/DSTA, giảm 509m dây cáp ngầm hạ thế 0,4KV (4x10mm²) CU/PVC/XLPE/DSTA/PVC.

- Bổ sung 204m dây cáp ngầm hạ thế 0,4KV (3x120+95mm²) CU/PVC/XLPE/DSTA, bổ sung 1066m dây cáp ngầm hạ thế 0,4KV (4x6mm²) CU/PVC/XLPE/DSTA/PVC.

- Bổ sung chi phí nghiệm thu, đấu nối công trình điện.

9.1.3. Sân, đường nội bộ và kho bãi:

Sân bê tông và kho bãi: Giảm diện tích 372m² cho phù hợp với khuôn viên trụ sở, tạo thêm không gian trồng cây tạo bóng mát cho công trình.

9.1.4. Hạng mục cải tạo:

Cải tạo Nhà làm việc thành Nhà làm việc và tiếp dân: Điều chỉnh giảm không thi công một số nội dung công việc như hệ thống cửa, lát nền, thiết bị vệ sinh...

9.1.5. Hạng mục phá dỡ:

Nhà bếp nấu và nhà ăn tập thể: Điều chỉnh giữ lại không phá dỡ Nhà bếp nấu và nhà ăn tập thể để làm các kho lưu trữ.

9.1.6. Thiết bị TTLL và VTTH

- Bổ sung hệ thống đầu Camera 16 kênh + ổ cứng lưu trữ 4T + Switch 24 port cisco 10/100 (kết nối các Camera), 01 tivi 55 inch giám sát 10 Camera.

9.1.7. Hệ thống PCCC

- Bổ sung 132m ống nhựa HDPE D110A cấp nước chữa cháy theo thực tế.

9.2. Các nội dung còn lại: Thực hiện theo các giải pháp thiết kế được duyệt tại Quyết định số 5086/QĐ-BCA-H02 ngày 06/7/2022 và Quyết định số 8680/QĐ-BCA-H02 ngày 21/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh, bổ sung thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình: Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ thuộc Công an tỉnh Lai Châu.

10. Giá trị tổng dự toán xây dựng công trình điều chỉnh:

a) Giá trị dự toán điều chỉnh, bổ sung giảm: -589.693.003 (Bằng chữ: Năm trăm tám mươi chín triệu, sáu trăm chín mươi ba nghìn, không trăm linh ba đồng), trong đó:

Đơn vị tính: Đồng

TT	Khoản mục chi phí	Giá trị tại QĐ	Giá trị điều	Tăng, giảm so
----	-------------------	----------------	--------------	---------------

		8680/QĐ- BCA-H02	chỉnh bổ sung	với Quyết định số 8680/QĐ- BCA-H02
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (4) – (3)
I	Chi phí xây dựng	62.350.225.000	61.012.077.127	- 1.338.147.873
a	Phá dỡ	171.245.000	138.956.182	-32.288.818
b	Cải tạo	2.061.274.000	1.658.127.414	-403.146.586
1	Cải tạo Nhà làm việc thành Nhà làm việc + tiếp dân	1.039.278.000	654.713.160	-384.564.840
2	Cải tạo Nhà ở tập thể doanh trại	680.338.000	667.968.218	-12.369.782
3	Cải tạo Sân bê tông hiện trạng	315.587.000	309.849.055	-5.737.945
4	Cải tạo Hàng rào đặc hiện trạng	26.071.000	25.596.982	-474.018
c	Xây mới	27.666.164.000	27.208.322.164	-457.841.836
1	Nhà làm việc và để xe	10.315.372.000	10.172.999.109	-142.372.891
2	Nhà ăn bếp + ở doanh trại	6.073.603.000	5.963.173.855	-110.429.145
3	Nhà kho vật chứng	994.797.000	976.709.782	-18.087.218
4	Nhà tạm giữ 40 chỗ (02 nhà)	6.783.854.000	6.660.511.200	-123.342.800
5	Nhà bếp phạm (NTG-BN2)	770.423.000	756.415.309	-14.007.691
6	Nhà phụ trợ	1.772.629.000	1.740.399.382	-32.229.618
7	Vọng gác	83.321.000	81.806.073	-1.514.927
8	Tường rào bảo vệ	872.165.000	856.307.455	-15.857.545
d	Hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ	32.451.542.000	32.006.671.367	-444.870.633
1	Nhà thường trực	97.909.000	96.128.836	-1.780.164
2	Nhà để xe 02 bánh CBCS	123.264.000	121.022.836	-2.241.164
3	Nhà để xe 02 bánh khách	60.424.000	59.325.382	-1.098.618
4	San nền	14.819.221.000	14.549.780.618	-269.440.382
5	Kè đá	4.143.989.000	4.068.643.745	-75.345.255
6	Sân lát gạch	719.235.000	706.158.000	-13.077.000
7	Sân bê tông và kho bãi	1.712.728.000	1.579.170.772	-133.557.228
8	Cổng chính, cổng phụ	445.921.000	437.813.345	-8.107.655
9	Hàng rào thoáng	588.369.000	577.671.382	-10.697.618
10	Hàng rào đặc	156.945.000	154.091.455	-2.853.545
11	Hàng rào lưới thép	332.242.000	326.201.236	-6.040.764
12	Hàng rào phân khu chức năng	64.462.000	63.289.964	-1.172.036
13	Nhà để máy bơm, máy phát điện	105.749.000	103.826.291	-1.922.709
14	Hệ thống cấp thoát nước ngoài nhà	2.568.329.000	2.521.632.109	-46.696.891

15	Trạm xử lý nước thải (Phần xây dựng)	491.484.000	482.547.927	-8.936.073
16	Hệ thống cấp điện, chiếu sáng ngoài nhà	2.249.985.000	2.416.061.723	166.076.723
17	Bể nước 200 m3	694.587.000	681.958.145	-12.628.855
18	Hệ thống TTLL và VTTH	475.277.000	466.635.600	-8.641.400
19	Trạm biến áp 180kVA (phần xây dựng) và đường dây trung thế 35kV	654.642.000	642.739.418	-11.902.582
20	Hệ thống PCCC trong và ngoài nhà	1.642.199.000	1.652.929.418	10.730.418
21	Chống mối	304.581.000	299.043.164	-5.537.836
II	Chi phí thiết bị	4.045.826.000	4.024.308.562	-21.517.438
1	Thiết bị công trình	1.993.709.000	1.963.664.625	-30.044.375
2	Trạm xử lý nước thải 45m3/ngày đêm	1.090.404.000	1.070.578.473	-19.825.527
3	Thiết bị PCCC	375.476.000	368.649.164	-6.826.836
4	Thiết bị TTLL và VTTH	204.511.000	245.447.500	40.936.500
5	Thiết bị nội thất hội trường	316.646.000	310.888.800	-5.757.200
6	Thiết bị nhà ăn, bếp	65.080.000	65.080.000	
III	Chi phí quản lý dự án	1.270.060.000	1.246.968.000	-23.092.000
IV	Chi phí tư vấn	4.103.962.000	4.077.832.236	-26.129.764
1	Chi phí lập báo cáo NCKT	350.000.000	350.000.000	
2	Chi phí thẩm tra báo cáo NCKT	80.813.000	80.813.000	
3	Chi phí khảo sát địa hình	98.075.000	98.075.000	
4	Chi phí khảo sát địa chất	398.740.000	398.740.000	
5	Chi phí thiết kế BVTC và dự toán	1.390.000.000	1.390.000.000	
6	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	97.763.000	97.763.000	
7	Chi phí thẩm tra dự toán	94.313.000	94.313.000	
8	Chi phí lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế	11.051.000	11.051.000	
9	Chi phí lựa chọn nhà thầu tư vấn giám sát	10.836.000	10.836.000	
10	Chi phí lựa chọn nhà thầu quản lý dự án	11.241.000	11.241.000	
11	Chi phí lựa chọn nhà thầu xây lắp	109.840.000	109.840.000	
12	Chi phí lựa chọn nhà thầu thiết bị	14.153.000	14.153.000	

13	Chi phí giám sát thi công xây lắp	1.403.987.000	1.378.459.964	-25.527.036
14	Chi phí giám sát thi công lắp đặt thiết bị	33.150.000	32.547.273	-602.727
V	Chi phí khác	610.199.000	610.199.000	
1	Chi phí thẩm định dự án đầu tư	11.709.000	11.709.000	
2	Chi phí thẩm định thiết kế	57.508.000	57.508.000	
3	Chi phí thẩm định dự toán	55.910.000	55.910.000	
4	Chi phí thẩm duyệt thiết kế về PCCC	5.724.000	5.724.000	
5	Chi phí bảo hiểm	64.430.000	64.430.000	
6	Chi phí kiểm toán	321.393.000	321.393.000	
7	Chi phí kiểm tra phê duyệt quyết toán	93.525.000	93.525.000	
VI	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định tư	4.453.828.000	5.003.022.072	549.194.072
VII	Chi phí dự phòng	2.665.900.000	3.525.593.003	859.693.003

***) Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng:** Điều chỉnh bổ sung chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Phong Thổ đề nghị tại Văn bản số /TTPTQĐ ngày tháng năm 2024.

***) Các nội dung khác:** Điều chỉnh giảm thuế VAT 10% xuống 08% các chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác theo quy định của các Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022; Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30/06/2023; Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28/12/2023.

b) Giá trị tổng dự toán sau điều chỉnh: 79.500.000.000 (Bằng chữ: Bảy mươi chín tỷ, lăm trăm triệu đồng), trong đó:

- Chi phí xây dựng: 60.978.265.746 đồng;
- Chi phí thiết bị: 4.024.308.562 đồng;
- Chi phí quản lý dự án: 1.246.968.000 đồng;
- Chi phí tư vấn: 4.077.832.236 đồng;
- Chi phí khác: 644.010.381 đồng;
- Chi phí đền bù, GPMB: 5.003.022.072 đồng.
- Chi phí dự phòng: 3.525.893.003 đồng.

Điều 2. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung một số nội dung của Quyết định số 5086/QĐ-BCA-H02 ngày 06/7/2022 và Quyết định số 8680/QĐ-BCA-H02 ngày 21/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh, bổ sung thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán xây dựng công trình. Những nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 8680/QĐ-BCA-H02 ngày 21/12/2023.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Đồng chí Trưởng Phòng Hậu cần và Thủ trưởng các đơn vị liên quan trong Công an tỉnh Lai Châu chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. / *ph*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TK4 (để báo cáo Lãnh đạo Bộ);
- H01, H02 (để phối hợp);
- Lưu: VT, PH10 (Đ4).



GIÁM ĐỐC

Đại tá Nguyễn Viết Giang

BỘ CÔNG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **8063** /QĐ-BCA-H02

Hà Nội, ngày **06** tháng **10** năm **2021**

Kg PHUO.
Phuoy

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình
Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện
Công an tỉnh Lai Châu.

CÔNG AN TỈNH LAI CHÂU	
ĐẾN	Số:..... 5257
	Ngày:..... 12/10
	Phong Thổ thuộc.....
	Số và ký hiệu HS:.....

BỘ TRƯỞNG BỘ CÔNG AN

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 01/2018/NĐ-CP ngày 06/8/2018 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Công an;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2508/QĐ-BCA-H01 ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ thuộc Công an tỉnh Lai Châu;

Căn cứ Tờ trình số 2188/TTr-CAT-PH10 ngày 02 tháng 6 năm 2021 của Công an tỉnh Lai Châu về việc trình duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình và báo cáo kết quả thẩm định số **34-21** /BC-H02-P2 ngày **29** tháng **9** năm 2021 của Cục Quản lý xây dựng và doanh trại;

Theo đề nghị của đồng chí Cục trưởng Cục Quản lý xây dựng và doanh trại tại Phiếu trình số **214** /PT-H02-P2 ngày **29** tháng **9** năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình với nội dung sau:

1. Tên dự án: Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ thuộc Công an tỉnh Lai Châu.

2. Chủ đầu tư: Công an tỉnh Lai Châu.

3. Địa điểm xây dựng: Thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu.

4. Đơn vị tư vấn lập dự án: Công ty cổ phần kiến trúc và xây dựng AICOVINA.

5. Quy mô và mục tiêu đầu tư:

- Mục tiêu đầu tư: Đảm bảo điều kiện làm việc, ăn, ở, sinh hoạt cho cán bộ chiến sĩ Công an huyện Phong Thổ thuộc Công an tỉnh Lai Châu.

- Quy mô đầu tư: Xây mới nhà làm việc, nhà ở doanh trại, nhà ăn bếp đáp ứng quy mô 130 cán bộ chiến sĩ Công an huyện Phong Thổ và đảm bảo quy mô giam giữ 80 chỗ (theo quyết định số 4079/QĐ-BCA ngày 15/12/2009 của Bộ Công an) và các cơ sở hạ tầng kèm theo.

6. Hình thức đầu tư: Xây dựng mới, cải tạo nâng cấp.

7. Hình thức quản lý dự án: Theo quy định hiện hành.

8. Các giải pháp xây dựng công trình:

8.1. Tổng mặt bằng xây dựng công trình:

Thực hiện theo quyết định số 3217/QĐ-H02-P5 ngày 14/9/2021 của Cục trưởng H02 phê duyệt tổng mặt bằng xây dựng công trình Cải tạo, mở rộng, xây mới cơ sở làm việc Công an huyện Phong Thổ thuộc Công an tỉnh Lai Châu.

8.2. Giải pháp thiết kế các hạng mục công trình:

8.2.1. Phá dỡ:

Phá dỡ các hạng mục hiện trạng sau:

- Nhà bếp nấu: Nhà cấp IV, 01 tầng, diện tích xây dựng 70m², xây dựng năm 2005.

- Nhà ăn tập thể: Nhà cấp IV, 01 tầng, diện tích xây dựng 101m², xây dựng năm 2004.

- Nhà tạm giữ hành chính: Nhà cấp IV, 01 tầng, diện tích xây dựng 268m², xây dựng năm 2004.

- Nhà tạm giữ 18 chỗ: Nhà cấp IV, 01 tầng, diện tích xây dựng 148m², xây dựng năm 2004.

- Nhà tạm giữ 12 chỗ (02 nhà): Nhà cấp IV, 01 tầng, tổng diện tích xây dựng 234m², xây dựng năm 2006.

- Nhà hỏi cung, làm việc luật sư, trực quản giáo: Nhà cấp IV, 01 tầng, diện tích xây dựng 64m², xây dựng năm 2006.

- Nhà để xe: Nhà cấp IV, 01 tầng, diện tích xây dựng 200m², xây dựng năm 2004.

- Nhà thường trực: Nhà cấp IV, 01 tầng, diện tích xây dựng 11m², xây dựng năm 2004.

8.2.2. Hạng mục cải tạo:

a) Cải tạo nhà làm việc:

Cải tạo nhà làm việc hiện trạng (nhà 03 tầng, cấp III, diện tích sàn 762m²) thành Nhà làm việc + tiếp dân. Nội dung cải tạo gồm:

- Chuyển đổi công năng một số phòng ở tầng 1 thành phòng phục vụ tiếp dân.
- Sơn lại toàn bộ tường trong, ngoài nhà; sơn lại toàn bộ lan can, tay vịn.
- Thay thế một số vị trí gạch lát nền nhà, gạch ốp lát vệ sinh.
- Thay thế một số thiết bị điện, vệ sinh cũ hư hỏng.
- Thay mới một số cửa đi, cửa sổ hiện trạng đã hư hỏng, cong vênh.
- Thay mới mái tôn và ống thoát nước mái.
- Vệ sinh bậc tam cấp, bậc cầu thang.

b) Cải tạo nhà ở doanh trại:

Nhà hiện trạng 02 tầng, cấp III, diện tích sàn 439m². Nội dung cải tạo gồm:

- Sơn lại toàn bộ tường trong, ngoài nhà; sơn lại toàn bộ lan can, tay vịn.
- Thay thế một số vị trí gạch lát nền nhà, gạch ốp lát vệ sinh.
- Thay thế một số thiết bị điện, vệ sinh cũ hư hỏng.
- Thay mới một số cửa đi, cửa sổ hiện trạng đã hư hỏng, cong vênh.
- Thay mới mái tôn và ống thoát nước mái.
- Vệ sinh bậc tam cấp, bậc cầu thang.

8.2.3. Hạng mục xây mới:

a) Nhà làm việc và để xe:

- Kiến trúc: Xây dựng mới 01 nhà cấp III, 04 tầng. Diện tích sử dụng chính 785m², diện tích sàn 1.504m², trong đó diện tích để xe ở tầng 1 là 288m², các tầng còn lại dùng làm việc với diện tích 1.216m². Chiều cao nhà 16,95m, chiều cao tầng 1 là 3,0m, tầng 2,4 cao 3,6m, tầng 3 cao 3,9m. Hai thang bộ, thiết kế 01 hồ chờ thang máy, hành lang trước rộng 1,8m, kích thước gian chính (3,6x6,9)m.

- Kết cấu: Móng băng bê tông cốt thép (BTCT), khung sàn BTCT chịu lực, tường xây gạch; sàn mái BTCT, xây tường thu hồi, mái lợp tôn.

- Hoàn thiện, cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy (PCCC) và các giải pháp kỹ thuật khác: Theo tiêu chuẩn, phù hợp với cấp công trình.

b) Nhà ăn, bếp + ở doanh trại:

- Kiến trúc: Xây dựng mới 01 nhà cấp III, 03 tầng, diện tích sử dụng chính 494m², diện tích sàn 954m². Tầng 1 là diện tích bếp và phòng ăn, tầng 2 và tầng 3 là diện tích ở. Chiều cao nhà 13,65m, chiều cao tầng 1 là 3,9m, chiều cao tầng 2,3 là 3,6m. Hành lang trước rộng 1,8m, 02 thang bộ, kích thước gian chính (3,6x6,8)m.

- Kết cấu: Móng băng BTCT, khung sàn BTCT chịu lực, tường xây gạch; sàn mái BTCT, xây tường thu hồi, vì kèo thép, mái lợp tôn.

- Hoàn thiện, cấp điện, cấp thoát nước, và các giải pháp kỹ thuật khác: Theo tiêu chuẩn, phù hợp với cấp công trình.

c) Kho vật chứng:

Xây dựng mới 01 nhà theo mẫu Nhà kho loại 1 do Bộ Công an ban hành năm 2007; nhà cấp IV, 01 tầng, diện tích xây dựng 175m^2 . Kết cấu: Móng đơn BTCT; khung BTCT chịu lực, tường xây gạch, sàn mái BTCT kết hợp vì kèo thép, xà gồ thép, mái lợp tôn. Hoàn thiện và các giải pháp kỹ thuật khác theo tiêu chuẩn cấp công trình.

d) Nhà tạm giữ:

- Nhà tạm giữ 40 chỗ: Xây dựng mới 02 nhà tạm giữ 40 chỗ, cấp III, 02 tầng theo mẫu thiết kế do Bộ Công an ban hành năm 2019 (kí hiệu: NTG40C/2T/2019), diện tích sàn $498\text{m}^2/\text{nha}$. Kết cấu móng: Móng băng BTCT.

- Nhà bếp phạm: Xây dựng mới 01 nhà bếp phạm 01 tầng theo thiết kế mẫu do Bộ Công an ban hành năm 2014 (kí hiệu: NTG-BN2), cấp IV, diện tích xây dựng 124m^2 . Kết cấu móng: Móng đơn BTCT.

- Nhà phụ trợ: Xây dựng mới 01 nhà phụ trợ, 01 tầng theo thiết kế mẫu do Bộ Công an ban hành năm 2014 (kí hiệu: NTG-NPT2), cấp IV, diện tích xây dựng 262m^2 . Kết cấu móng: Móng đơn BTCT.

- Tường rào bảo vệ: Xây mới 180m tường rào bảo vệ theo thiết kế mẫu do Bộ Công an ban hành năm 2014 (kí hiệu: NTG-RBVB). Kết cấu móng: Móng đơn BTCT.

- Vọng gác: Xây mới 01 vọng gác theo mẫu do Bộ Công an ban hành năm 2019 (kí hiệu: VG/2019). Kết cấu móng đơn BTCT, phần thân dùng kết cấu thép, mái lợp tôn.

8.2.4. Các hạng mục phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật xây mới:

a) Nhà thường trực: Xây dựng 01 nhà cấp IV, 01 tầng, diện tích sử dụng 9m^2 , diện tích xây dựng 16m^2 , cao 4,2m. Kết cấu móng đơn BTCT, phần thân dùng khung, sàn mái BTCT, xây tường thu hồi, xà gồ thép, mái lợp tôn. Hoàn thiện và các giải pháp kỹ thuật khác theo cấp công trình.

b) Nhà để xe 02 bánh khách: Xây dựng 01 nhà cấp IV, 01 tầng, diện tích xây dựng 44m^2 , cao 3,13m. Kết cấu móng đơn BTCT, hệ cột, vì kèo, xà gồ thép, mái lợp tôn. Hoàn thiện và các giải pháp kỹ thuật khác: Theo tiêu chuẩn cấp công trình.

c) Nhà để xe CBCS: Xây dựng 01 nhà cấp IV, 01 tầng, diện tích xây dựng 145m^2 , cao 3,0m. Kết cấu móng đơn BTCT, hệ cột, vì kèo, xà gồ thép, mái lợp tôn. Hoàn thiện và các giải pháp kỹ thuật khác: Theo tiêu chuẩn cấp công trình.

d) Nhà để trạm bơm, máy phát điện: Xây dựng 01 nhà cấp IV, 01 tầng, diện tích xây dựng 19m^2 , cao 3,5m. Kết cấu móng đơn BTCT, phần thân dùng khung, sàn mái BTCT, xây tường thu hồi, xà gỗ thép, mái lợp tôn. Hoàn thiện và các giải pháp kỹ thuật khác theo cấp công trình.

e) San nền: Diện tích đào $12.772,6\text{m}^2$, khối lượng đào $66.600,6\text{m}^3$, diện tích đắp $307,15\text{m}^2$, khối lượng đắp $19,99\text{m}^3$, khối lượng đào taluy $15.293,3\text{m}^3$.

g) Kè đá: Tổng chiều dài 427,7m. Kè xây bằng đá hộc, chiều cao thân kè trung bình là 3,0m.

h) Cổng: Xây dựng 01 cổng chính và 01 cổng phụ:

- Cổng chính có 01 lối đi chính rộng thông thủy 5,87m và 02 lối đi phụ hai bên rộng 1,28m, trụ cổng bằng BTCT, bên ngoài xây gạch, dầm BTCT. Móng đơn BTCT.

- Cổng phụ có chiều rộng thông thủy 4,45m, trụ cổng BTCT, ngoài xây gạch kích thước $550 \times 550\text{mm}$, cao 3,25m, cánh cửa dùng thép hộp. Móng đơn BTCT.

i) Tường rào:

+ Tường rào thoáng: Chiều dài 207m, cao 2,4m, phần đế xây gạch cao 0,6m, phần trên gắn hoa sắt cao 1,4m. Móng đơn BTCT, trụ tường BTCT, khoảng cách giữa các trụ 3,3m.

+ Tường rào đặc: Chiều dài 60m. Tường xây gạch cao 2,1m, trụ tường BTCT, khoảng cách các trụ 3,3m. Móng đơn BTCT.

+ Tường rào lưới thép: Chiều dài 405m, cao 2,0m. Trụ BTCT, khoảng cách giữa các trụ 3,35m, giữa các trụ căng dây thép gai. Móng đơn BTCT.

+ Tường rào phân khu: Chiều dài 40m, cao 1,8m, cấu tạo bằng thép hình. Trụ liên kết với móng bê tông bằng bu lông + bản mã.

+ Cải tạo hàng rào hiện trạng với chiều dài 52m, nội dung cải tạo: Cạo bỏ lớp sơn cũ, trát vá lại các vị trí vữa bị bong tróc và sơn lại toàn bộ.

k) Sân, đường nội bộ và Kho bãi:

Tổng diện tích sân, đường là 8.476m^2 , trong đó:

- Sân lát gạch: Diện tích 1.785m^2 . Cấu tạo các lớp từ trên xuống: Gạch terrazzo, lớp bê tông mác 100 dày 100mm, lớp nilon lót chống thấm, đất nền đầm chặt.

- Sân bê tông và Kho bãi: Diện tích 4.728m^2 . Cấu tạo các lớp từ trên xuống: Lớp bê tông mác 200 dày 180mm, lớp nilon lót chống thấm, cấp phối đá dăm loại 1 dày 100mm, đất nền đầm chặt.

- Sân bê tông cải tạo: Diện tích 1.963m^2 . Cấu tạo: Làm mới 01 lớp bê tông mác 200 dày 100mm, 01 lớp nilon lót chống thấm lên trên nền hiện trạng.

l) Cấp, thoát nước ngoài nhà: Xây dựng mới 01 bể nước sinh hoạt + PCCC dung tích 200m^3 , kết cấu BTCT. Nguồn nước cấp được đầu nối từ nguồn nước sạch của khu vực vào bể nước 200m^3 , sau đó cấp đến hạng mục công trình. Xây

mới trạm xử lý nước thải với công suất 45m³/ngày đêm để xử lý nước thải sinh hoạt. Thoát nước ngoài nhà bằng hệ thống hố ga, rãnh thoát nước ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

m) Hệ thống cấp điện, chiếu sáng ngoài nhà: Xây dựng mới 01 trạm biến áp kios 35/0,4kV, công suất 180kVA; đường dây trung thế từ điểm đầu nối đến trạm biến áp; đường dây cấp điện từ trạm biến áp đến từng hạng mục công trình. Chiếu sáng ngoài nhà bằng đèn cao áp lắp trên cột đèn cao 8,0m.

n) Hệ thống PCCC:

- Lắp đặt hệ thống báo cháy tự động, chiếu sáng sự cố, chỉ dẫn thoát nạn và trang bị bình chữa cháy cho tất cả các hạng mục công trình.

- Lắp đặt hệ thống chữa cháy tự động sprinkler cho tầng 1 của Nhà làm việc và để xe.

- Chữa cháy ngoài nhà bằng họng nước.

o) Thông tin liên lạc: Lắp đặt hệ thống mạng điện thoại, internet trong nhà làm việc, nhà ở doanh trại và hệ thống mạng thông tin nội bộ ngành trong nhà làm việc.

p) Chống sét: Sử dụng hệ thống chống sét tia tiên đạo. Phạm vi bảo vệ của hệ thống chống sét được tính toán đảm bảo chống sét cho toàn bộ công trình.

q) Chống mối: Chống mối cho Nhà làm việc và để xe, Nhà bếp ăn + ở doanh trại.

8.3. Trang thiết bị công trình:

Đầu tư các trang thiết bị như sau:

- Trung tâm báo cháy tự động, bình chữa cháy, 03 máy bơm PCCC, tủ điều khiển bơm nước chữa cháy, hộp đựng phương tiện chữa cháy.

- Máy phát điện 100KVA.

- Trạm biến áp 180kVA (phần thiết bị trạm).

- 03 máy bơm nước sinh hoạt.

- Trạm xử lý nước thải công suất 45m³/ngày đêm.

- Điều hòa nhiệt độ cho phòng lãnh đạo Công an huyện, hội trường, phòng họp giao ban, phòng tiếp khách: 01 bộ công suất 34.000BTU, 05 bộ công suất 24.000BTU, 05 bộ công suất 18.000BTU, 04 bộ công suất 9.000BTU.

- Thiết bị thông tin liên lạc và viễn thông tin học.

- Nội thất Hội trường: Bàn, ghế, bộ khánh tiết, hệ thống âm thanh.

- Nội thất nhà ăn, bếp: Bàn, ghế ăn.

(Chi tiết tại phụ lục kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định của H02)

9. Tổng mức đầu tư xây dựng công trình: 79.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi chín tỷ, năm trăm triệu đồng), trong đó:

TT	Nội dung	Thành tiền (1,000đ)
a	Chi phí xây dựng (Gxd)	57.113.564
*	<i>Phá dỡ</i>	253.000
*	<i>Cải tạo</i>	
-	Cải tạo Nhà làm việc thành Nhà làm việc + tiếp dân	1.906.000
-	Cải tạo Nhà ở tập thể doanh trại	1.097.500
-	Cải tạo Sân bê tông hiện trạng	346.884
-	Cải tạo Hàng rào đặc hiện trạng	152.000
*	<i>Xây mới</i>	
-	Nhà làm việc và để xe	9.475.200
-	Nhà ăn bếp + ở doanh trại	5.617.152
-	Nhà kho vật chứng	1.040.200
-	Nhà tạm giữ 40 chỗ (02 nhà)	5.920.224
-	Nhà bếp phạm (NTG-BN2)	663.276
-	Nhà phụ trợ (NTG-NPT2)	1.557.328
-	Vọng gác	64.000
-	Tường rào bảo vệ	748.980
*	<i>Hạ tầng kỹ thuật, hạng mục phụ trợ</i>	
-	Nhà thường trực	100.800
-	Nhà để xe 02 bánh CBCS	258.535
-	Nhà để xe 02 bánh khách	78.452
-	San nền	11.252.418
-	Kè đá	3.327.550
-	Sân lát gạch	688.063
-	Sân bê tông và Kho bãi	1.829.582
-	Cổng chính	500.000
-	Cổng phụ và hàng rào thoáng	543.375
-	Hàng rào đặc	130.080
-	Hàng rào lưới thép	607.500
-	Hàng rào phân khu chức năng	86.720
-	Nhà để máy bơm, máy phát điện	67.754
-	Hệ thống cấp thoát nước ngoài nhà	2.215.783
-	Trạm xử lý nước thải (phần xây dựng)	648.275

-	Hệ thống cấp điện, chiếu sáng ngoài nhà	1.802.452
-	Bể nước 200m ³	800.000
-	Hệ thống TTLL và VTTH	600.491
-	Trạm biến áp 180kVA (phần xây dựng) và đường dây trung thế 35kV	854.431
-	Hệ thống PCCC trong và ngoài nhà	1.238.818
-	Chống mối	640.741
b	Chi phí thiết bị (Gtb)	3.856.559
c	Chi phí quản lý dự án (Gqlđ)	1.478.530
d	Chi phí tư vấn (Gtv)	4.086.632
-	Chi phí lập báo cáo NCKT	350.000
-	Chi phí thẩm tra báo cáo NCKT	80.813
-	Chi phí khảo sát địa hình	98.075
-	Chi phí khảo sát địa chất	398.740
-	Chi phí thiết kế BVTC và dự toán	1.411.276
-	Chi phí thẩm tra thiết kế BVTC	97.664
-	Chi phí thẩm tra dự toán	94.237
-	Chi phí lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế	11.051
-	Chi phí lựa chọn nhà thầu tư vấn giám sát thi công	10.836
-	Chi phí lựa chọn nhà thầu xây lắp	109.658
-	Chi phí lựa chọn nhà thầu thiết bị	14.154
-	Chi phí giám sát thi công xây lắp	1.377.579
-	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	32.549
e	Chi phí khác (Gk)	614.713
-	Phí thẩm định dự án đầu tư	11.709
-	Phí thẩm định thiết kế	62.276
-	Phí thẩm định dự toán	60.036
-	Chi phí thẩm duyệt thiết kế về PCCC	5.724
-	Chi phí bảo hiểm	62.825
-	Chi phí kiểm toán	319.143
-	Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán	93.000
g	Chi phí dự phòng (Gdp)	7.685.545
h	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Gbt,ht,tđc)	4.664.457
	TỔNG	79.500.000

10. Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách nhà nước cấp qua Bộ Công an.

11. Phương thức tổ chức thực hiện: Thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng và Luật Đấu thầu hiện hành.

12. Tiến độ thực hiện dự án:

- Khởi công giai đoạn 2021-2025.
- Hoàn thành theo quy định đối với dự án nhóm B.

13. Quy định khác:

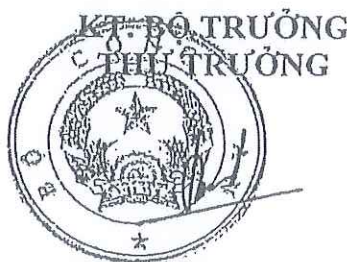
- Chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ thiết kế cơ sở theo yêu cầu tại báo cáo thẩm định số /BC-H02-P2 ngày tháng năm 2021 và gửi về H02 đóng dấu thẩm định trước khi triển khai các bước tiếp theo.

- Chủ đầu tư phải tuân thủ các nội dung của dự án được duyệt, khi có thay đổi phải báo cáo cấp thẩm quyền trước khi thực hiện (trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của Chủ đầu tư theo quy định).

Điều 2. Các đồng chí: Cục trưởng Cục Quản lý xây dựng và doanh trại, Cục trưởng Cục Kế hoạch và tài chính, Giám đốc Công an tỉnh Lai Châu và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Đ/c Bộ trưởng (dề b/c);
- Lưu: VT, H02 (P2, P3, P6).



Thượng tướng Nguyễn Văn Sơn



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): xã Phong ThổTên người được điều tra: Nguyễn Anh HùngĐịa chỉ ⁽¹⁾: TDP Pa So; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²Nguồn thông tin: Điều tra trực tiếp

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: ~ 800 m²- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: TDP Pa So - xã Phong Thổ

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☒.- Mục đích sử dụng ⁽³⁾: Đất trồng cây hàng năm khác- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): thích hợp- Địa hình: Bằng phẳng- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Tiếp giáp mặt đường giao thông

- Thông tin khác (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Ngô; Năm trồng (nuôi trồng): 2022-2024

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian Nội dung	Bình quân năm 2022	Bình quân năm 2023	Bình quân năm 2024	Trung bình 03 năm liên tiếp
Thu nhập	<u>2.784.000</u>	<u>2.992.000</u>	<u>2.592.000</u>	<u>2.789.333</u>
Chi phí	<u>1.218.000</u>	<u>1.167.000</u>	<u>1.135.000</u>	<u>1.173.333</u>

xã Phong Thổ, ngày 14 tháng 10 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú: - ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.- ⁽²⁾ Ghi rõ tên xứ đồng.- ⁽³⁾ Ghi rõ loại đất.Mã Ngọc Bích

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): xã Phong ThổTên người được điều tra: Nguyễn Mạnh HàĐịa chỉ ⁽¹⁾ TDP Pa So; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²Nguồn thông tin: Điều tra trực tiếp

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:, diện tích: ~ 870 m²- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: TDP Pa So - xã Phong Thổ

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☐.- Mục đích sử dụng ⁽³⁾: Đất trồng cây hàng năm khác- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): Thích hợp- Địa hình: Bằng phẳng- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Cách đường giao thông khoảng 50m

- Thông tin khác (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Ngô; Năm trồng (nuôi trồng): 2022-2024

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian Nội dung	Bình quân năm 2022	Bình quân năm 2023	Bình quân năm 2024	Trung bình 03 năm liên tiếp
Thu nhập	<u>3.024.000</u>	<u>3.264.000</u>	<u>2.808.000</u>	<u>3.032.000</u>
Chi phí	<u>1.320.000</u>	<u>1.270.000</u>	<u>1.231.000</u>	<u>1.273.667</u>

xã Phong Thổ, ngày 14 tháng 10 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú: - ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.- ⁽²⁾ Ghi rõ tên xứ đồng.- ⁽³⁾ Ghi rõ loại đất.

 Nào Ngọc Bích

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): xã Phong Thổ
 Tên người được điều tra: Phạm Thị Lan
 Địa chỉ ⁽¹⁾ TDP Pa So; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:
 Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản
 Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²
 Nguồn thông tin: Điều tra trực tiếp

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:, diện tích: ~ 680 m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: TDP Pa So - xã Phong Thổ
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
- Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☐.
- Mục đích sử dụng ⁽³⁾: Đất trồng cây hàng năm khác
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): Thích hợp
- Địa hình: Bằng phẳng
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Tiếp giáp đường giao thông
- Thông tin khác (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Ngô; Năm trồng (nuôi trồng): 2022 - 2024
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian Nội dung	Bình quân năm 2022	Bình quân năm 2023	Bình quân năm 2024	Trung bình 03 năm liên tiếp
Thu nhập	<u>2.368.000</u>	<u>2.550.000</u>	<u>2.195.000</u>	<u>2.371.333</u>
Chi phí	<u>1.030.000</u>	<u>995.000</u>	<u>967.000</u>	<u>997.333</u>

xã Phong Thổ, ngày 14 tháng 10 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

- Ghi chú:**
- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
 - ⁽²⁾ Ghi rõ tên xứ đồng.
 - ⁽³⁾ Ghi rõ loại đất.

Mã
Ma Ngoc Binh