

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 “Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ”.

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 “Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ”.

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: 629/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Kè chống sạt lở bảo vệ

khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ;

Căn cứ Quyết định số: 906/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ;

Căn cứ Quyết định số: 908/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt dự án: Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ;

Căn cứ Quyết định số: 27/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: Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ;

Căn cứ Quyết định số: 28/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: Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ số: 14 /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: Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ;

Căn cứ 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: Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ, 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 hằng năm khác	xã Phong Thổ	3.929,0	- Vị trí 1 – Cách đường giao thông Phong Thổ - Sin Suối Hồ khoảng 100m đến 200m; - Các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 29 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 qua 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.

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

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
10	Quý I/2025	4,7	4,7	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
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 và đất ở tại đô thị, 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 trồng ngô trong 03 năm 2022, 2023, 2024 thu được kết quả như sau:

* Thừa đất so sánh 1 của hộ: Trần Văn Thụng, có địa chỉ thửa đất tại thôn Tây An, 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 1.500 m² như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
1	Sản lượng bình quân	Kg/năm	653	660	675
2	Giá bán bình quân	Đồng/kg	8.000	8.500	7.200
3	Tổng thu nhập	Đồng	5.224.000	5.610.000	4.860.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng	2.285.000	2.188.000	2.130.000
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:

$$\frac{5.224.000 + 5.610.000 + 4.860.000}{3} = 5.231.333 \text{ (đồng)}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{2.285.000 + 2.188.000 + 2.130.000}{3} = 2.201.000 \text{ (đồng)}$$

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

$$5.231.333 - 2.201.000 = 3.030.333 \text{ (đồng)}$$

- 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:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{3.030.333}{5,491} \times 100 = 55.184.764 \text{ (đồng)}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{55.184.764}{1.500} = 36.790 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

(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: Trần Thị Phụng, có địa chỉ thửa đất tại thôn Tây An, 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 2.000 m² như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
1	Sản lượng bình quân	Kg/năm	870	880	900
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	6.960.000	7.480.000	6.480.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng	3.042.000	2.918.000	2.836.000
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:

$$\frac{6.960.000 + 7.480.000 + 6.480.000}{3} = 6.973.333 \text{ (đồng)}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{3.042.000 + 2.918.000 + 2.836.000}{3} = 2.932.000 \text{ (đồng)}$$

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

$$6.973.333 - 2.932.000 = 4.041.333 \text{ (đồng)}$$

- 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:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{4.041.333}{5,491} \times 100 = 73.595.872 \text{ (đồng)}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{73.595.872}{2.000} = 36.798 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

(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: Lê Xuân Bắc, có địa chỉ thửa đất tại thôn Tây An, 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 2.300 m² như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
1	Sản lượng bình quân	Kg/năm	1.001	1.012	1.035
2	Giá bán bình quân	Đồng/kg	8.000	8.500	7.200
3	Tổng thu nhập	Đồng	8.008.000	8.602.000	7.452.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng	3.498.000	3.358.000	3.259.000

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
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:

$$\frac{8.008.000 + 8.602.000 + 7.452.000}{3} = 8.020.667 \text{ (đồng)}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{3.498.000 + 3.358.000 + 3.259.000}{3} = 3.371.667 \text{ (đồng)}$$

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

$$8.020.667 - 3.371.667 = 4.649.000 \text{ (đồng)}$$

- 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:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{4.649.000}{5,491} \times 100 = 84.661.962 \text{ (đồng)}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{84.661.962}{2.300} = 36.810 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

(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 trên địa bàn xã Phong Thổ - Vị trí 1 thuộc phạm vi dự án có giá là: 36.800 (đồng/m²)

9.2. Đề xuất phương án định giá đất cụ thể

Giá đất cụ thể của các loại đất thuộc dự án “Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ” 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 (Thị trấn Phong thổ; các xã Mường So, Khổng Lào)	Vị trí 1	35.000	36.800

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

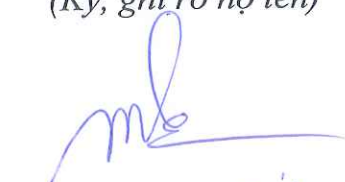
Việc xây dựng giá đất cụ thể đối với loại đất bị ảnh hưởng bởi dự án “Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ” dựa trên kết quả khảo sát, thu thập thông tin, phân tích, điều chỉnh của Công ty Cổ phần ứng dụng công nghệ tài nguyên và môi trường phản ánh 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 “Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ” 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: “Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ”./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN

(Ký, ghi rõ họ tên)


Mao 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

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LAI CHÂU

Số: 629 /QĐ-UBND

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

Lai Châu, ngày 09 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Thông báo số 443-TB/VPTU ngày 02/4/2025 của Văn phòng Tỉnh ủy về kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại cuộc họp ngày 02/4/2025;

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 437/TTr-SNNMT ngày 31/3/2025 và Báo cáo thẩm định số 86/BC-STC ngày 31/3/2025 của Sở Tài chính về kết quả thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ như sau:

1. Mục tiêu đầu tư: Chống sạt lở bờ suối, bảo vệ an toàn cho khoảng 20 hộ dân và cơ sở hạ tầng của phòng khám đa khoa khu vực Mường So, trường mầm non xã Mường So; bảo vệ ổn định cho khoảng 10 ha đất sản xuất nông nghiệp của Nhân dân khu vực thôn Tây An, xã Mường So; tạo quỹ đất ở, đất thương mại dịch vụ, quỹ đất dự trữ cho phát triển theo quy hoạch xã Mường So.

2. Quy mô đầu tư:

- Chiều dài tuyến kè khoảng $L = 800m$, một số đoạn thiết kế kè đứng kết hợp kè mái nghiêng, chiều cao tường kè khoảng từ 4,0 -:- 6,0m; kết cấu bê tông, bê tông cốt thép.

- Các công trình trên kè: Lan can, đường trên đỉnh kè, cống thoát nước thân kè,....

3. Nhóm dự án: Nhóm C.
4. Tổng mức đầu tư, cơ cấu nguồn vốn, kế hoạch vốn:
- Tổng mức đầu tư: 40.000 triệu đồng.
 - Nguồn vốn: Vốn ngân sách địa phương (*nguồn tăng thu, tiết kiệm chi ngân sách cấp tỉnh năm 2024 chuyển nguồn sang năm 2025*).
 - Thời gian bố trí vốn: Năm 2025.
5. Địa điểm đầu tư: Xã Mường So, huyện Phong Thổ.
6. Thời gian, tiến độ thực hiện dự án: Năm 2025.

Điều 2. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường khẩn trương phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giao đơn vị lập báo cáo nghiên cứu khả thi và triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Kho bạc nhà nước khu vực IX; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Phong Thổ và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. Tỉnh ủy (B/c);
- TT. HĐND tỉnh (B/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, Kt6.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Hà Trọng Hải

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LAI CHÂU

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

Số: 906/QĐ-UBND

Lai Châu, ngày 30 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ.

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1440/TTr-SNNMT ngày 30/5/2025 và Báo cáo thẩm định số 158/BC-STC ngày 30/5/2025 của Sở Tài chính về kết quả thẩm định Báo cáo đề xuất điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ như sau:

1. Mục tiêu, địa điểm đầu tư đã phê duyệt (tại Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 9/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu):

- Mục tiêu đầu tư: Chống sạt lở bờ suối, bảo vệ an toàn cho khoảng 20 hộ dân và cơ sở hạ tầng của Phòng khám đa khoa khu vực Mường So, Trường mầm non xã Mường So; bảo vệ ổn định cho khoảng 10 ha đất sản xuất nông nghiệp của Nhân dân khu vực thôn Tây An, xã Mường So; tạo quỹ đất ở, đất thương mại dịch vụ, quỹ đất dự trữ cho phát triển theo quy hoạch xã Mường So.

- Địa điểm đầu tư: Xã Mường So, huyện Phong Thổ.

2. Mục tiêu, địa điểm đầu tư sau điều chỉnh:

- Mục tiêu đầu tư: Chống sạt lở bờ suối, bảo vệ an toàn cho khoảng 20 hộ dân và cơ sở hạ tầng của Phòng khám đa khoa khu vực Mường So, Trường mầm non xã Mường So; bảo vệ ổn định cho khoảng 10ha đất sản xuất nông nghiệp của Nhân dân khu vực xã Mường So và xã Khổng Lào; tạo quỹ đất ở, đất thương mại dịch vụ, quỹ đất dự trữ cho phát triển theo quy hoạch xã Mường So và xã Khổng Lào.

- Địa điểm đầu tư: Xã Mường So, xã Khổng Lào, huyện Phong Thổ.

Điều 2. Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Kho bạc nhà nước khu vực IX; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Phong Thổ; Giám đốc Ban QLDA ĐTXD các công trình Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. Tỉnh ủy (B/c);
- TT. HĐND tỉnh (B/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, Kt6

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Hà Trọng Hải

Số: 908/QĐ-UBND

Lai Châu, ngày 30 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt dự án: Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất
xã Mường So, huyện Phong Thổ**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 29 tháng 11 năm 2024;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 175/2024/NĐ-CP ngày 30
tháng 12 năm 2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây
dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm
2021 về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 về quản lý chi phí đầu tư xây
dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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 quyết số 23/NQ-HĐND ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Hội
đồng nhân dân tỉnh về việc bổ sung danh mục dự án và kế hoạch vốn đầu tư
công trung hạn nguồn ngân sách địa phương giai đoạn 2021-2025 từ nguồn
tăng thu, tiết kiệm chi ngân sách cấp tỉnh năm 2024 chuyển nguồn sang năm
2025;

Căn cứ Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2025 và
Quyết định số 906/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân
tỉnh về việc phê duyệt, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Kè chống sạt lở bảo
vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất xã Mường So, huyện Phong Thổ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số
1442/TTr-SNNMT ngày 30/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt dự án với các nội dung như sau:

1. Tên dự án: Kè chống sạt lở bảo vệ khu dân cư, hạ tầng và đất sản xuất
xã Mường So, huyện Phong Thổ.

2. Địa điểm xây dựng: Xã Mường So, xã Khổng Lào, huyện Phong Thổ.
3. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu.
4. Chủ đầu tư: Ban QLDA đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Lai Châu.
5. Tổ chức lập báo cáo nghiên cứu khả thi, khảo sát xây dựng, thẩm tra
 - 5.1. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty cổ phần tư vấn Xuân Trường.
 - 5.2. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Thành.
 - 5.3. Nhà thầu thẩm tra: Công ty TNHH Trường Thành Lai Châu thực hiện thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.
6. Loại, nhóm, cấp công trình: Công trình Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, nhóm C, cấp IV.
7. Mục tiêu dự án: Chống sạt lở bờ suối, bảo vệ an toàn cho khoảng 20 hộ dân và cơ sở hạ tầng của Phòng khám đa khoa khu vực Mường So, Trường mầm non xã Mường So; bảo vệ ổn định cho khoảng 10ha đất sản xuất nông nghiệp của Nhân dân khu vực xã Mường So và xã Khổng Lào; tạo quỹ đất ở, đất thương mại dịch vụ, quỹ đất dự trữ cho phát triển theo quy hoạch xã Mường So và xã Khổng Lào.
8. Quy mô đầu tư xây dựng
 - 8.1. Tuyến kè: Tổng chiều dài khoảng $L = 890\text{m}$, xây dựng bên bờ tả suối Nậm Lùm, gồm 2 loại:
 - Kè đứng kết hợp mái nghiêng: Chiều dài khoảng 717m, trong đó:
 - + Kè đứng: Chiều cao tường kè khoảng $(3,5 \div 5)\text{m}$, chiều rộng đỉnh tường khoảng 0,5m, chiều rộng đáy tường khoảng $(1,8 \div 2,3)\text{m}$, móng kè rộng khoảng $(3,4 \div 4,5)\text{m}$, dày khoảng $(1,25 \div 1,8)\text{m}$. Kết cấu: Kè đứng bê tông; trên thân kè bố trí các ống thoát nước, phía trong thân kè bố trí tầng lọc ngược; một số đoạn xung yếu gia cố chân kè bằng rọ đá.
 - + Kè mái nghiêng bằng tấm lát BTCT đặt trong hệ khung dầm BTCT dày 15cm. Trên thân kè bố trí các ống thoát nước, phía trong thân kè bố trí tầng lọc ngược.
 - Kè bản chống: Chiều dài khoảng 173m. Tường kè cao khoảng 5m, chiều rộng đỉnh tường khoảng 0,4m, chiều rộng đáy tường khoảng 0,82m, bản đáy rộng khoảng 5m, dày 0,8m; chiều sâu chân khay $h = 2,2\text{m}$. Trên thân kè bố trí các ống

thoát nước, phía trong thân kè bố trí tầng lọc ngược; gia cố chân kè bằng rọ đá. Kết cấu bê tông cốt thép.

8.2. Đường giao thông trên đỉnh kè: Bề rộng nền đường khoảng 4m, bề rộng mặt đường khoảng 3,5m, lề đường rộng khoảng 0,5m. Kết cấu bê tông.

8.3. Công trình trên tuyến: Hệ thống lan can trên đỉnh kè; cống thoát nước; bậc lên xuống; khóa đầu, cuối kè,... Phía bờ hữu tuyến kè đoạn xung yếu được gia cố bờ suối bằng rọ đá, chiều dài khoảng $L = 60\text{m}$.

8.4. Công trình phụ trợ thi công: Đường công vụ kết hợp làm đê quây dẫn dòng để phục vụ thi công công trình; thanh thải lòng suối để tăng khả năng thoát lũ....

9. Bản vẽ thiết kế cơ sở được đóng dấu xác nhận kèm theo Quyết định này.

10. Số bước thiết kế, danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn.

10.1. Số bước thiết kế: 02 bước.

10.2. Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được áp dụng.

- Quy chuẩn 04-05:2022/BNNPTNT Công trình thủy lợi - Các quy định về thiết kế;

- TCVN 12845:2020: Công trình thủy lợi - thành phần nội dung lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi và báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

- TCVN 8477:2018: Công trình thủy lợi - yêu cầu về thành phần, khối lượng khảo sát địa chất trong các giai đoạn lập dự án và thiết kế;

- TCVN 8478:2018: Công trình thủy lợi - yêu cầu về thành phần, khối lượng khảo sát địa hình trong các giai đoạn lập dự án và thiết kế;

- Các tiêu chuẩn xây dựng hiện hành liên quan.

11. Tổng mức đầu tư: **40.000 triệu đồng** (Bằng chữ: Bốn mươi tỷ đồng chẵn), trong đó:

- Chi phí đền bù, GPMB (TT):	500	triệu đồng
- Chi phí xây dựng:	33.827	triệu đồng
- Chi phí quản lý dự án:	791	triệu đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:	3.180	triệu đồng
- Chi phí khác:	480	triệu đồng
- Chi phí dự phòng:	1.222	triệu đồng

12. Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2025.

13. Nguồn vốn đầu tư: Vốn ngân sách địa phương (*nguồn tăng thu, tiết kiệm chi ngân sách cấp tỉnh năm 2024 chuyển nguồn sang năm 2025*).

14. Hình thức tổ chức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý, điều hành dự án.

Điều 2. Căn cứ Quyết định này, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án theo quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực IX; Giám đốc Ban QLDA đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Phong Thổ và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. Tỉnh ủy; (b/c)
- TT. HĐND tỉnh; (b/c)
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, Kt6.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hà Trọng Hải

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): xã Phong Thổ
 Tên người được điều tra: Lô Thuý Khương, Vãng Văn Nam
 Địa chỉ ⁽¹⁾ Thôn Tây An; 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: 1.500 m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Thôn Tây An - 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: Đồi thoải
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Cách đường giao thông khoảng 100 m
- 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): 2022-2023
- 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>5.224.000</u>	<u>5.610.000</u>	<u>4.860.000</u>	<u>5.231.333</u>
Chi phí	<u>2.285.000</u>	<u>2.188.000</u>	<u>2.130.000</u>	<u>2.201.000</u>

xã Phong Thổ, ngày 14 tháng 10 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Mào Ngọc Bích

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

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: Trần Thị Phương
 Địa chỉ ⁽¹⁾ Thôn Tây An; 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: 2.000 m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Thôn Tây An - 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 hằng năm khác
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): Thích hợp
- Địa hình: Đồi thoải
- 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>6.960.000</u>	<u>7.480.000</u>	<u>6.480.000</u>	<u>6.973.333</u>
Chi phí	<u>3.042.000</u>	<u>2.918.000</u>	<u>2.836.000</u>	<u>2.932.000</u>

xã Phong Thổ ngày 14 tháng 10 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Mao Ngọc Bích

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

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Xã Phong Thổ
 Tên người được điều tra: Le Xuân Bắc, Hoàng Thị Nhung
 Địa chỉ ⁽¹⁾ Thôn Tày An; 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: 2.300 m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Thôn Tày An - 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 hằng năm khác
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): Thích hợp
- Địa hình: Đồi thoải
- 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>8.008.000</u>	<u>8.602.000</u>	<u>7.452.000</u>	<u>8.020.667</u>
Chi phí	<u>3.498.000</u>	<u>3.358.000</u>	<u>3.259.000</u>	<u>3.371.667</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.

Mao Ngọc Bích