

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. Thửa đất, khu đất cần định giá

Các thửa đất bị thu hồi để thực hiện dự án “Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng (Hạng mục: Nâng cấp, cải tạo đoạn tuyến đường từ Km6+855 khu vực Pô Tô đến Km13)”.

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 “Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng (Hạng mục: Nâng cấp, cải tạo đoạn tuyến đường từ Km6+855 khu vực Pô Tô đến Km13)”.

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 1290/QĐUBND ngày 01/10/2021 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng;

Căn cứ Quyết định số 637/QĐUBND ngày 14/6/2022 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung dự án đầu tư xây dựng công trình: Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng;

Căn cứ Quyết định số 1204/QĐUBND ngày 19/8/2024 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung dự án: Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng;

Căn cứ Quyết định số 2228/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 của UBND tỉnh Lai Châu về việc giao chi tiết kế hoạch đầu tư vốn ngân sách trung ương năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 16/NQ-HĐND ngày 17/7/2024 của HĐND tỉnh Lai Châu quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Hạ Tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng;

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: 31/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: Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng (Hạng mục: Nâng cấp, cải tạo đoạn tuyến đường từ Km6+855 khu vực Pô Tô đến Km13);

Căn cứ Quyết định số: 32/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: Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng (Hạng mục: Nâng cấp, cải tạo đoạn tuyến đường từ Km6+855 khu vực Pô Tô đến Km13);

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ số: 16/HĐ-ĐGĐ 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: Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng (Hạng mục: Nâng cấp, cải tạo đoạn tuyến đường từ Km6+855 khu vực Pô Tô đến Km13).

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: Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng (Hạng mục: Nâng cấp, cải tạo

đoạn tuyến đường từ Km6+855 khu vực Pô Tô đến Km13), 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	6.769,6	- Vị trí 1 – Tiếp giáp đường Pa Tần – Huổi Luông – Pa Nậm Cúm; - Các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 46, 47, 56, 57, 67, 68, 236, 242, 250 bản đồ trích đo phục vụ công tác GPMB công trình.	50 năm
2	Đất trồng cây lâu năm	xã Phong Thổ	1.851,0	- Vị trí 1 – Tiếp giáp đường Pa Tần – Huổi Luông – Pa Nậm Cúm; - Các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 46, 56, 67, 78 bản đồ trích đo phục vụ công tác GPMB công trình.	50 năm
3	Đất trồng lúa nước 01 vụ	xã Phong Thổ	84,0	- Vị trí 1 – Tiếp giáp đường Pa Tần – Huổi Luông – Pa Nậm Cúm; - Các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 223 bản đồ trích đo phục vụ công tác GPMB công trình.	50 năm
4	Đất ở tại nông thôn	xã Phong Thổ	73,6	- Khu vực I - Vị trí 1 (xã Huổi Luông cũ) - Tiếp giáp đường Pa Tần - Huổi Luông - Pa Nậm Cúm; - Các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 250, 242 bản đồ trích đo phục vụ công tác GPMB công trình.	Lâu dài

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.

** Đối với đất phi nông nghiệp:*

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;

- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

Qua điều tra thực tế khu vực đất cần thu hồi của dự án với các thửa đất so sánh. Đơn vị tư vấn khảo sát thông tin về

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;

- Diện tích, mặt tiền, chiều sâu của thửa đất, thời hạn sử dụng đất;

- Giao thông, Hình Thể, Chỉ tiêu về quy hoạch xây dựng được duyệt, Hiện trạng các yếu tố hạ tầng, Hiện trạng môi trường an ninh,

- Giá đất thị trường của các thửa đất so sánh có điều kiện tương đồng với các thửa đất cần định giá

- Loại bỏ các trường hợp giá quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung

Giá đất thị trường được xác định bằng bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí, khu vực được khảo sát.

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: 14 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.

$$\begin{array}{l} \text{Công thức tính:} \\ \text{Thu nhập ròng bình quân năm} = \frac{\text{Thu nhập bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm}} - \text{Chi phí bình quân năm} \end{array}$$

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

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
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.

*** Đối với nhóm đất phi nông nghiệp**

Trong 24 tháng tính từ tháng 10/2023 đến tháng 10/2025: Các thửa đất ở thuộc Khu vực I - Vị trí 1 - Tiếp giáp đường Pa Tần - Huổi Luông - Pa Nậm Cúm (Khu vực xã Huổi Luông cũ) và các khu vực tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất với khu vực trên không có đủ tối thiểu 03 hợp đồng chuyển nhượng hoặc trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá. Do đó không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh theo quy định tại Điểm a, Khoản 6, Điều 158 Luật đất đai 2024. Từ đó, đơn vị tư vấn đã tiến hành thu thập thông tin qua khảo sát trực tiếp theo quy định tại Điểm c, Khoản 3, Điều 158 Luật Đất đai 2024 và áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất theo quy định tại Điểm d, Khoản 6, Điều 158 Luật đất đai 2024.

Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp xác định giá được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường. Giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định

bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.

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 nông thôn, 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: 14 phiếu

- Đất trồng cây hằng năm khác: 03 phiếu;
- Đất trồng cây lâu năm: 03 phiếu;
- Đất trồng lúa nước 01 vụ: 03 phiếu;
- Đất ở tại nông thôn: 05 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: Liều A Đơ, có địa chỉ thửa đất tại bản Pô Tô, 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 720 m² như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
1	Sản lượng bình quân	Kg/năm	281	284	295
2	Giá bán bình quân	Đồng/kg	8.000	8.500	7.200
3	Tổng thu nhập	Đồng	2.248.000	2.414.000	2.124.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng	1.096.000	1.050.000	1.022.000
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:

$$\frac{2.248.000 + 2.414.000 + 2.124.000}{3} = 2.262.000 \quad (\text{đồng})$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{1.096.000 + 1.050.000 + 1.022.000}{3} = 1.056.000 \quad (\text{đồng})$$

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

$$2.262.000 - 1.056.000 = 1.206.000 \quad (\text{đồng})$$

- 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:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{1.206.000}{5,491} \times 100 = 21.962.213 \quad (\text{đồng})$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{21.962.213}{720} = 30.503 \quad (\text{đồng/m}^2)$$

(Làm tròn: 30.500 đồng/m²)

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 30.500 đồng/m²

* Thửa đất so sánh 2 của hộ: Lìu A Xiu, có địa chỉ thửa đất tại bản Pô Tô, 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 650 m² như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
1	Sản lượng bình quân	Kg/năm	254	258	265
2	Giá bán bình quân	Đồng/kg	8.000	8.500	7.200
3	Tổng thu nhập	Đồng	2.032.000	2.193.000	1.908.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng	992.000	950.000	925.000
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 liên tiếp 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:

$$\frac{2.032.000 + 2.193.000 + 1.908.000}{3} = 2.044.333 \quad (\text{đồng})$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{992.000 + 950.000 + 925.000}{3} = 955.667 \quad (\text{đồng})$$

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

$$2.044.333 - 955.667 = 1.088.667 \quad (\text{đồng})$$

- 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:

$$\frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{\text{cần định giá}} = \frac{1.088.667}{5,491} \times 100 = 19.825.480 \quad (\text{đồng})$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\frac{\text{Giá đất của thửa đất cần định giá}}{\text{cần định giá}} = \frac{19.825.480}{650} = 30.501 \quad (\text{đồng/m}^2)$$

(Làm tròn: 30.500 đồng/m²)

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 30.500 đồng/m²

* Thửa đất so sánh 3 của hộ: Lý A Xà, có địa chỉ thửa đất tại bản Sì Thầu Chải, 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 1000 m² như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
1	Sản lượng bình quân	Kg/năm	386	396	415
2	Giá bán bình quân	Đồng/kg	8.000	8.500	7.200
3	Tổng thu nhập	Đồng	3.088.000	3.366.000	2.988.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng	1.526.000	1.464.000	1.430.000
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:

$$\frac{3.088.000 + 3.366.000 + 2.988.000}{3} = 3.147.333 \quad (\text{đồng})$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{1.526.000 + 1.464.000 + 1.430.000}{3} = 1.473.333 \quad (\text{đồng})$$

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

$$3.147.333 - 1.473.333 = 1.674.000 \text{ (đồng)}$$

- 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:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{1.674.000}{5,491} \times 100 = 30.484.862 \text{ (đồng)}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{30.484.862}{1000} = 30.485 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

(Làm tròn: 30.500 đồng/m²)

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 30.500 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: 30.500 (đồng/m²)

9.2. Đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1

Theo khảo sát thực tế thì đơn vị tư vấn nhận thấy đất trồng cây lâu năm tại khu vực bị ảnh hưởng bởi dự án các hộ dân thường trồng các loại cây ăn quả. Trong đó, Xoài là cây trồng có khả năng sinh trưởng và phát triển tốt, thích hợp với loại đất và khí hậu ở khu vực này nên được người dân trồng phổ biến hơn cả. Vì vậy, đơn vị tư vấn chọn cây Xoài là cây trồng chính và tính thu nhập từ trồng Xoài để định giá đơn giá đất trồng cây lâu năm.

Giai đoạn kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc) của cây Xoài từ 03 đến 04 năm. Sau khi trồng mới và chăm sóc thời kỳ đầu, trong các năm thu hoạch tiếp theo ngoài chi phí nhân công thu hoạch sẽ phát sinh thêm các chi phí về phân bón, chi phí lao động để tái tạo lại sức sống cho cây và cho nhiều quả hơn vào vụ sau.

Qua điều tra, khảo sát và phỏng vấn trực tiếp người dân về thu nhập và chi phí đối với việc trồng Xoài hàng năm tại khu vực cần định giá thuộc địa phận xã Phong Thổ, đơn vị tư vấn tính toán được thu nhập bình quân hàng năm và chi phí bình quân hàng năm từ việc trồng Xoài của người dân đối với các thửa đất vị trí 01 trên cụ thể như sau:

*Thửa đất so sánh 1: hộ gia đình ông Liều A Đơ, có địa chỉ thửa đất tại bản Pô Tô, xã Phong Thổ, với diện tích đất trồng Xoài điều tra, khảo sát là: 1.600 m² cụ thể chi phí và thu nhập từ việc trồng Xoài bình quân trong 03 năm của hộ gia đình như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Bình quân 03 năm
2	Doanh thu bình quân trong 01 năm khai thác	Đồng/năm	12.670.000	12.740.000	12.690.000	12.700.000
	Sản lượng bình quân 1 năm	Kg	1.267	1.274	1.269	1.270
	Đơn giá bán	Đồng/kg	10.000	10.000	10.000	10.000

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Bình quân 03 năm
3	Chi phí bình quân hàng năm thời kỳ khai thác	Đồng/năm	8.176.000	8.616.000	9.139.000	8.643.667
	Vật tư, dụng cụ Bao gồm: Phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, vật tư, dụng cụ khác	Đồng/năm	2.896.000	3.016.000	3.219.000	3.043.667
	Nhân công	Đồng/năm	2.880.000	3.200.000	3.200.000	3.093.333
	Máy bao gồm: máy thu hoạch, phương tiện vận chuyển	Đồng/năm	2.400.000	2.400.000	2.720.000	2.506.667
4	Thu nhập ròng bình quân 1 năm	Đồng/năm	4.494.000	4.124.000	3.551.000	4.056.333
5	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng	(%)	6,896	4,878	4,700	5,491
6	Giá trị đất và cây	Đồng	65.169.395	84.545.012	75.553.191	75.089.199
7	Giá trị QSD đất	Đồng	42.213.395	61.589.012	52.597.191	52.133.199
8	Giá đất của thửa đất cần định giá	Đồng/m ²	26.383	38.493	32.873	32.583
9	Làm tròn		26.400	38.500	32.900	32.600

- Doanh thu bình quân hàng năm thời kỳ khai thác:

$$\frac{12.670.000 + 12.740.000 + 12.690.000}{3} = 12.700.000 \text{ (đồng)}$$

- Chi phí bình quân hàng năm thời kỳ khai thác:

$$\frac{8.176.000 + 8.616.000 + 9.139.000}{3} = 8.643.667 \text{ (đồng)}$$

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

$$12.700.000 - 8.643.667 = 4.056.333 \text{ (đồng)}$$

- 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:

$$\text{Giá trị của thửa đất và cây cần định giá} = \frac{4.056.333}{5,491} = 75.089.199 \text{ (đồng)}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị thửa đất cần định giá} &= \text{Giá trị của thửa đất (bao gồm chi phí kiến thiết cơ bản)} - \text{Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)} \\
 &= 75.089.199 - 22.956.000 \\
 &= 52.133.199 \text{ (đồng)}
 \end{aligned}$$

- Đơn giá quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá là:

$$\begin{aligned}
 \text{Đơn giá của thửa đất cần định giá} &= \frac{52.133.199}{1.600} = 32.583 \text{ (đồng/m}^2\text{)} \\
 &\text{Làm tròn: } 32.600 \text{ đồng/m}^2
 \end{aligned}$$

Chi phí kiến thiết cơ bản ban đầu cho diện tích 1.600 m² được tính toán chi tiết dưới bảng sau:

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Kiến thiết cơ bản trong 3 năm đầu
1	Cây giống	Đồng	2.240.000
2	Vật tư, dụng cụ Bao gồm: Cây giống, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, vật tư, dụng cụ khác	Đồng	6.636.000
3	Nhân công	Đồng	8.000.000
4	Máy bao gồm: máy thu hoạch, phương tiện vận chuyển	Đồng	1.600.000
5	Chi phí khác (Chi phí quản lí...)	Đồng	4.480.000
Tổng		Đồng	22.956.000

*Thửa đất so sánh 2: hộ gia đình ông Lý A Xà, có địa chỉ thửa đất tại bản Pô Tô, xã Phong Thổ với diện tích đất trồng Xoài điều tra, khảo sát là: 2.000 m² cụ thể chi phí và thu nhập từ việc trồng Xoài bình quân trong 03 năm của hộ gia đình như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Bình quân 03 năm
2	Doanh thu bình quân trong 01 năm khai thác	Đồng/năm	15.840.000	15.920.000	15.860.000	15.873.333
	Sản lượng bình quân 1 năm	Kg	1.584	1.592	1.586	1.587
	Đơn giá bán	Đồng/kg	10.000	10.000	10.000	10.000
3	Chi phí bình quân hàng năm thời kỳ khai thác	Đồng/năm	10.220.000	10.770.000	11.410.000	10.800.000
	Vật tư, dụng cụ Bao gồm: Phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, vật tư, dụng cụ khác	Đồng/năm	3.620.000	3.770.000	4.010.000	3.800.000
	Nhân công	Đồng/năm	3.600.000	4.000.000	4.000.000	3.866.667

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Bình quân 03 năm
	Máy bao gồm: máy thu hoạch, phương tiện vận chuyển	Đồng/năm	3.000.000	3.000.000	3.400.000	3.133.333
4	Thu nhập ròng bình quân 1 năm	Đồng/năm	5.620.000	5.150.000	4.450.000	5.073.333
5	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng	(%)	6,896	4,878	4,700	5,491
6	Giá trị đất và cây	Đồng	81.497.997	105.578.761	94.680.851	93.919.203
7	Giá trị QSD đất	Đồng	52.801.997	76.882.761	65.984.851	65.223.203
8	Giá đất của thửa đất cần định giá	Đồng/m ²	26.401	38.441	32.992	32.612
9	Làm tròn		26.400	38.400	33.000	32.600

- Doanh thu bình quân hàng năm thời kỳ khai thác:

$$\frac{15.840.000 + 15.920.000 + 15.860.000}{3} = 15.873.333 \text{ (đồng)}$$

- Chi phí bình quân hàng năm thời kỳ khai thác:

$$\frac{10.220.000 + 10.770.000 + 11.410.000}{3} = 10.800.000 \text{ (đồng)}$$

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

$$15.873.333 - 10.800.000 = 5.073.333 \text{ (đồng)}$$

- 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:

$$\text{Giá trị của thửa đất và cây cần định giá} = \frac{5.073.333}{5,491\%} = 93.919.203 \text{ (đồng)}$$

$$\begin{aligned} \text{Giá trị thửa đất cần định giá} &= \text{Giá trị của thửa đất (bao gồm chi phí kiến thiết cơ bản)} - \text{Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)} \\ &= 93.919.203 - 28.696.000 \\ &= 65.223.203 \text{ (đồng)} \end{aligned}$$

- Đơn giá quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Đơn giá của thửa đất cần định giá} = \frac{65.223.203}{2.000} = 32.612 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

Làm tròn: 32.600 đồng/m²

Chi phí kiến thiết cơ bản ban đầu cho diện tích 2.000 m² được tính toán chi tiết dưới bảng sau:

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)
1	Cây giống	Đồng	2.800.000

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)
2	Vật tư, dụng cụ Bao gồm: Cây giống, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, vật tư, dụng cụ khác	Đồng	8.296.000
3	Nhân công	Đồng	10.000.000
4	Máy bao gồm: máy thu hoạch, phương tiện vận chuyển	Đồng	2.000.000
5	Chi phí khác (Chi phí quản lí...)	Đồng	5.600.000
Tổng		Đồng	28.696.000

*Thửa đất so sánh 3: hộ gia đình ông Lù A Xạ, có địa chỉ thửa đất tại bản Pô Tô, xã Phong Thổ, với diện tích đất trồng Xoài điều tra, khảo sát là: 2.400 m² cụ thể chi phí và thu nhập từ việc trồng Xoài bình quân trong 03 năm của hộ gia đình như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Bình quân 03 năm
1	Doanh thu bình quân trong 01 năm khai thác	Đồng/năm	19.010.000	19.100.000	19.050.000	19.053.333
	Sản lượng bình quân 1 năm	Kg	1.901	1.910	1.905	1.905
	Đơn giá bán	Đồng/kg	10.000	10.000	10.000	10.000
2	Chi phí bình quân hàng năm thời kỳ khai thác	Đồng/năm	12.264.000	12.924.000	13.708.000	12.965.333
	Vật tư, dụng cụ Bao gồm: Phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, vật tư, dụng cụ khác	Đồng/năm	4.344.000	4.524.000	4.828.000	4.565.333
	Nhân công	Đồng/năm	4.320.000	4.800.000	4.800.000	4.640.000
	Máy bao gồm: máy thu hoạch, phương tiện vận chuyển	Đồng/năm	3.600.000	3.600.000	4.080.000	3.760.000
3	Thu nhập ròng bình quân 1 năm	Đồng/năm	6.746.000	6.176.000	5.342.000	6.088.000
4	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng	(%)	6,896	4,878	4,700	5,491
5	Giá trị đất và cây	Đồng	97.826.599	126.612.511	113.659.574	112.699.561
6	Giá trị QSD đất	Đồng	63.391.599	92.177.511	79.224.574	78.264.561

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Bình quân 03 năm
7	Giá đất của thửa đất cần định giá	Đồng/m ²	26.413	38.407	33.010	32.610
8	Làm tròn		26.400	38.400	33.000	32.600

- Doanh thu bình quân hàng năm thời kỳ khai thác:

$$\frac{19.010.000 + 19.100.000 + 19.050.000}{3} = 19.053.333 \text{ (đồng)}$$

- Chi phí bình quân hàng năm thời kỳ khai thác:

$$\frac{12.264.000 + 12.924.000 + 13.708.000}{3} = 12.965.333 \text{ (đồng)}$$

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

$$19.053.333 - 12.965.333 = 6.088.000 \text{ (đồng)}$$

- 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:

$$\text{Giá trị của thửa đất và cây cần định giá} = \frac{6.088.000}{5,491\%} = 112.699.561 \text{ (đồng)}$$

$$\begin{aligned} \text{Giá trị thửa đất cần định giá} &= \text{Giá trị của thửa đất (bao gồm chi phí kiến thiết cơ bản)} - \text{Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)} \\ &= 112.699.561 - 34.435.000 \\ &= 78.264.561 \text{ (đồng)} \end{aligned}$$

- Đơn giá quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Đơn giá của thửa đất cần định giá} = \frac{78.264.561}{2.400} = 32.610 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

Làm tròn: 32.600 đồng/m²

Chi phí kiến thiết cơ bản ban đầu cho diện tích 2.400 m² được tính toán chi tiết dưới bảng sau:

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)
1	Cây giống	Đồng	3.360.000
2	Vật tư, dụng cụ Bao gồm: Cây giống, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, vật tư, dụng cụ khác	Đồng	9.955.000
3	Nhân công	Đồng	12.000.000
4	Máy bao gồm: máy thu hoạch, phương tiện vận chuyển	Đồng	2.400.000
5	Chi phí khác (Chi phí quản lí...)	Đồng	6.720.000
Tổng		Đồng	34.435.000

Vậy đất trồng cây lâu năm trên địa bàn xã Phong Thổ - Vị trí 1 thuộc phạm vi dự án có giá là: 32.600 đồng/m²

9.3. Đất trồng lúa nước 01 vụ

Qua tham khảo số liệu thống kê theo các báo cáo phát triển kinh tế - xã hội các năm 2022, 2023, 2024 và khảo sát thực tế thu thập thông tin của người dân trên địa bàn xã Phong Thổ, đối với loại đất trồng lúa 01 vụ nhân dân có thể trồng một vụ lúa; hoặc trồng một vụ lúa, một vụ màu. Tuy nhiên do điều kiện thời tiết và hệ thống tưới tiêu chưa hoàn thiện nên thường người dân chỉ trồng 01 vụ lúa, thời gian còn lại để đất trồng. Vì vậy, để xác định giá trị của thửa đất cần định giá đơn vị tư vấn sử dụng phương pháp thu nhập tính toán tổng thu nhập ròng dựa trên thu nhập ròng có được từ việc trồng 01 vụ lúa.

Việc điều tra được thực hiện đối với đất trồng lúa nước 01 vụ - Vị trí 1 tại khu vực định giá thuộc xã Phong Thổ, tỉnh Lai Châu cho kết quả về thu nhập và chi phí từ trồng lúa của người dân trong 03 năm 2022, 2023, 2024 thu được kết quả như sau:

* Thửa đất so sánh 1 của hộ: Lù A Lù, có địa chỉ thửa đất tại bản Pô Tô, xã Phong Thổ có kết quả về thu nhập và chi phí từ trồng lúa nước 01 vụ trong 03 năm 2022, 2023, 2024 tính trên diện tích 950 m² như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
1	Sản lượng bình quân	Kg/năm	470	474	481
2	Giá bán bình quân	Đồng/kg	8.800	9.000	11.000
3	Tổng thu nhập	Đồng	4.136.000	4.266.000	5.291.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng	2.658.000	2.711.000	3.223.000
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:

$$\frac{4.136.000 + 4.266.000 + 5.291.000}{3} = 4.564.333 \quad (\text{đồng})$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{2.658.000 + 2.711.000 + 3.223.000}{3} = 2.864.000 \quad (\text{đồng})$$

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

$$4.564.333 - 2.864.000 = 1.700.333 \quad (\text{đồng})$$

- 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:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{1.700.333}{5,491} \times 100 = 30.964.413 \text{ (đồng)}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{30.964.413}{950} = 32.594 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

(Làm tròn: 32.600 đồng/m²)

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 32.600 đồng/m²

* Thửa đất so sánh 2 của hộ: Lý A Minh, có địa chỉ thửa đất tại bản Pô Tô, xã Phong Thổ có kết quả về thu nhập và chi phí từ trồng lúa nước 01 vụ trong 03 năm 2022, 2023, 2024 tính trên diện tích 820 m² như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
1	Sản lượng bình quân	Kg/năm	405	409	415
2	Giá bán bình quân	Đồng/kg	8.800	9.000	11.000
3	Tổng thu nhập	Đồng	3.564.000	3.681.000	4.565.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng	2.296.000	2.341.000	2.769.000
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:

$$\frac{3.564.000 + 3.681.000 + 4.565.000}{3} = 3.936.667 \text{ (đồng)}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{2.296.000 + 2.341.000 + 2.769.000}{3} = 2.468.667 \text{ (đồng)}$$

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

$$3.936.667 - 2.468.667 = 1.468.000 \text{ (đồng)}$$

- 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:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{1.468.000}{5,491} \times 100 = 26.733.440 \text{ (đồng)}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{26.733.440}{820} = 32.602 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

Làm tròn: 32.600 (đồng/m²)

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 32.600 đồng/m²

* Thửa đất so sánh 3 của hộ: Vàng A Dế, có địa chỉ thửa đất tại bản Pô Tô, xã Phong Thổ có kết quả về thu nhập và chi phí từ trồng lúa nước 01 vụ trong 03 năm 2022, 2023, 2024 tính trên diện tích 340 m² như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
1	Sản lượng bình quân	Kg/năm	165	170	172
2	Giá bán bình quân	Đồng/kg	8.800	9.000	11.000
3	Tổng thu nhập	Đồng	1.452.000	1.530.000	1.892.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng	950.000	960.000	1.137.000
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:

$$\frac{1.452.000 + 1.530.000 + 1.892.000}{3} = 1.624.667 \text{ (đồng)}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{950.000 + 960.000 + 1.137.000}{3} = 1.015.667 \text{ (đồng)}$$

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

$$1.624.667 - 1.015.667 = 609.000 \text{ (đồng)}$$

- 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:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{609.000}{5,491} \times 100 = 11.090.371 \text{ (đồng)}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{11.090.371}{340} = 32.619 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

(Làm tròn: 32.600 đồng/m²)

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 32.600 đồng/m²

Vậy đất trồng lúa nước 01 vụ trên địa bàn xã Phong Thổ - Vị trí 1 thuộc phạm vi dự án có giá là: 32.600 (đồng/m²)

9.4. Đất ở tại nông thôn Khu vực I- Vị trí 1(xã Huổi Luông cũ)

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

STT	Vị trí	Diện tích (m ²)	Loại đất	Thời hạn sử dụng
1	Các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 250, 242 -Tiếp giáp đường Pa Tần - Huổi Luông - Pa Nậm Cúm Khu vực 1- Vị trí 1 (xã Huổi Luông cũ)	73,6	Đất ở nông thôn	Lâu dài

b. Thông tin thu thập qua điều tra khảo sát thực tế.

STT	Tên chủ sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Vị trí	Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Giá đất khảo sát (đồng/m ²)
1	Lý A Hành	160 (mặt tiền 15m, chiều sâu 8m)	Khu vực 1- Vị trí 1	- cách trường học 880m; cách UBND xã 900m; cách trạm y tế 170m - Tiếp giáp đường Pa Tần - Huổi Luông - Pa Nậm Cúm.	378.000
2	Liều A Sinh	150 (mặt tiền 15m, chiều sâu 7,3m)	Khu vực 1- Vị trí 1	- cách trường học 800m; cách UBND xã 930m; cách trạm y tế 200m - Tiếp giáp đường Pa Tần - Huổi Luông - Pa Nậm Cúm.	373.000
3	Hoàng A Cà	120 (mặt tiền 12m, chiều sâu 8,3m)	Khu vực 1- Vị trí 1	- cách trường học 880m; cách UBND xã 900m; cách trạm y tế 170m - Tiếp giáp đường Pa Tần - Huổi Luông - Pa Nậm Cúm.	378.000

STT	Tên chủ sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Vị trí	Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Giá đất khảo sát (đồng/m ²)
4	Giàng A Thanh	150 (mặt tiền 9m, chiều sâu 13,3m)	Khu vực 1- Vị trí 1	- cách trường học 650m; cách UBND xã 700m; cách trạm y tế 35m - Tiếp giáp đường Pa Tần - Huổi Luông - Pa Nậm Cúm.	383.000
5	Giàng A Dụ	200 (mặt tiền 10m, chiều sâu 8,5m)	Khu vực 1- Vị trí 1	- cách trường học 650m; cách UBND xã 700m; cách trạm y tế 40m - Tiếp giáp đường Pa Tần - Huổi Luông - Pa Nậm Cúm.	385.000

c. Giá đất thị trường của khu vực cần định giá là:

$$(378.0000+373.000+378.000+383.000+385.000) : 5 = 379.400 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

d. Hệ số điều chỉnh giá đất: $379.400/330.000=1,15$

Vậy, giá trị đất tại Khu vực I – Vị trí 1 trên địa bàn xã Bản Bo (xã Nà Tầm cũ) là: $330.000 \times 1,15 = 379.500 \text{ đồng/m}^2$

9.5. Đề xuất phương án định giá đất cụ thể

Giá đất cụ thể của các loại đất thuộc dự án “Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng (Hạng mục: Nâng cấp, cải tạo đoạn tuyến đường từ Km6+855 khu vực Pô Tô đến Km13)” 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	29.000	30.500
2	Đất trồng cây lâu năm	xã Phong Thổ	Vị trí 1	31.000	32.600
3	Đất trồng lúa nước 01 vụ	xã Phong Thổ	Vị trí 1	31.000	32.600
4	Đất ở tại nông thôn	xã Phong Thổ (xã Huổi Luông cũ)	Khu vực I - Vị trí 1	330.000	379.500

9.6. 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 “Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng (Hạng mục: Nâng cấp, cải tạo đoạn tuyến đường từ Km6+855 khu vực Pô Tô đến Km13)” 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 “Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng (Hạng mục: Nâng cấp, cải tạo đoạn tuyến đường từ Km6+855 khu vực Pô Tô đến Km13)” 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: “Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng (Hạng mục: Nâng cấp, cải tạo đoạn tuyến đường từ Km6+855 khu vực Pô Tô đến Km13)”./.

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

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LAI CHÂU**

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

Số: 1290/QĐ-UBND

Lai Châu, ngày 01 tháng 10 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình:
Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

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 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 Quyết định số 25/2021/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2021 của
Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành quy định một số nội dung về quản lý
đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu;

Căn cứ Nghị quyết số 49/NQ-HĐND ngày 13 tháng 12 năm 2020 của Hội
đồng nhân dân tỉnh Lai Châu quyết định chủ trương đầu tư các dự án sử dụng vốn
ngân sách nhà nước dự kiến khởi công mới năm 2021; Nghị quyết số 41/NQ-
HĐND ngày 10 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lai Châu phê
duyet, điều chỉnh chủ trương đầu tư các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước
dự kiến khởi công mới trong giai đoạn 2021-2025;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1203/TTr-SXD
ngày 30 tháng 9 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Hạ tầng thiết yếu khu
kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng với các nội dung chủ yếu sau:

ay

1. Tên dự án: Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng.
2. Người quyết định đầu tư: Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu.
3. Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp.

4. Mục tiêu đầu tư: Từng bước đầu tư cơ sở hạ tầng khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng lên cửa khẩu Quốc tế, thành khu kinh tế động lực của tỉnh; tạo điều kiện phát triển kinh tế biên mậu, chế biến hàng hóa xuất khẩu, phát triển đô thị, thương mại và dịch vụ; góp phần phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao đời sống dân cư vùng biên giới, gắn với đảm bảo quốc phòng - an ninh.

5. Nội dung, quy mô chủ yếu của dự án

5.1. San nền: San nền diện tích khu đất khoảng: 209.380m^2 . Đất đào được ưu tiên điều phối sang để đắp; độ chặt đầm nén yêu cầu $K=0,90$.

5.2. Giao thông: Tổng chiều dài $2,55\text{km}$ (tính cả nút giao). Trong đó, quy mô mặt cắt ngang đường:

- Tuyến TĐ1: Bề rộng nền đường $B_n=32\text{m}$; bề rộng mặt đường $B_m=2\times 10,5\text{m}$; bề rộng vỉa hè $B_{vh}=2\times 4\text{m}$; bề rộng dải phân cách $B_{pc}=3\text{m}$.

- Tuyến TĐ2, TĐ3: Bề rộng nền đường $B_n=16,5\text{m}$; bề rộng mặt đường $B_m=10,5\text{m}$; bề rộng vỉa hè $B_{vh}=2\times 3\text{m}$.

- Tuyến TĐ4: Bề rộng nền đường $B_n=21\text{m}$; bề rộng mặt đường $B_m=15\text{m}$; bề rộng vỉa hè $B_{vh}=2\times 3\text{m}$.

- Tuyến TĐ5, TĐ6: Bề rộng nền đường $B_n=9,5\text{m}$; bề rộng mặt đường $B_m=5,5\text{m}$; bề rộng vỉa hè $B_{vh}=2\times 2\text{m}$.

- Kết cấu mặt đường gồm: Bê tông nhựa hạt mịn dày 7cm ; tuổi nhựa thấm bảm; cấp phối đá dăm tiêu chuẩn loại 1; cấp phối đá dăm tiêu chuẩn loại 2.

- Vỉa hè: Lát gạch Terrazzo, nền bê tông.

- Hệ thống an toàn giao thông được đầu tư đồng bộ.

5.3. Hệ thống thoát nước mặt

- Rãnh thoát nước dọc đường: Được bố trí dưới vỉa hè, có tổng chiều dài khoảng $L=2.646\text{m}$. Trong đó: Rãnh (100×100) có chiều dài $L=975\text{m}$, rãnh (80×100) có chiều dài $L=732\text{m}$, rãnh (60×80) có chiều dài $L=831\text{m}$, rãnh (200×150) có chiều dài $L=108\text{m}$. Kết cấu rãnh bê tông cốt thép.

- Cổng D400 qua đường có tổng chiều dài khoảng $L=356\text{m}$. Kết cấu cổng bê tông cốt thép.

5.4. Hệ thống thoát nước thải: Tổng chiều dài khoảng $L=1.128\text{m}$, sử dụng ống HDPE D300 đi dưới vỉa hè. Hồ ga đầu nổi, ga thăm kết cấu gạch xây vữa xi măng, tấm đan bê tông cốt thép.

5.5. Cấp nước sinh hoạt, cứu hỏa: Nguồn cấp lấy từ nguồn cấp nước sạch của trạm nước sạch cửa khẩu, điểm đầu nổi tại đầu cầu Km1 đi Pô Tô. Chiều dài tuyến ống khoảng $L=1524\text{m}$; trong đó tuyến cấp nước phân phối chính ống HDPE đường kính D110mm có chiều dài $L=637\text{m}$; tuyến ống cấp nước dịch vụ ống HDPE đường kính ống D50 có chiều dài $L=887\text{m}$. Hệ thống trụ cứu hỏa được bố trí khoảng cách nhau không quá 150m dọc theo trục đường 32m.

5.6. Cấp điện

- Đường dây 35kV: Đường dây 35kV được đầu nối tại cột số lộ E21 nhánh rẽ trạm biến áp Cửa khẩu, có chiều dài khoảng 812m được thiết kế đi nổi trên cột bê tông ly tâm.

- Trạm biến áp: Trạm biến áp được thiết kế theo kiểu trạm treo trên 2 cột bê tông ly tâm. Tổng số trạm biến áp là 02 trạm, công suất 400kVA 35/0,4kV.

- Đường dây hạ thế 0,4kV: Tổng chiều dài đường dây hạ thế 1.567m được thiết kế đi nổi trên cột bê tông ly tâm.

- Hệ thống điện chiếu sáng:

+ Thiết kế hệ thống điện chiếu sáng, trang trí đi ngầm dọc trục tuyến đường 32m. Sử dụng hệ thống cột đèn bát giác đối với hệ thống đèn chiếu sáng và cột đèn gang đối với điện trang trí.

+ Hệ thống điện chiếu sáng đi nổi được thiết kế trên các trục đường còn lại. Sử dụng bộ cần đèn kiểu chụp trên cột bê tông ly tâm của đường dây 0,4kV và dùng bộ cần đèn kiểu gá trên cột bê tông ly tâm của đường dây 35kV.

5.7. Trạm kiểm soát Liên hợp: Được bố trí tại khu vực cầu đa năng (*vị trí cụ thể cần chờ hội đàm với Trung Quốc*). Công trình cấp III, 3 tầng; diện tích xây dựng $S=3.010\text{m}^2$. Tổng diện tích sàn $S_s=6.490\text{m}^2$. Kết cấu móng, dầm, cột bê tông cốt thép chịu lực; sàn các tầng và sàn mái bằng bê tông cốt thép; tường nhà xây gạch, hai bên khu vực làm thủ tục sử dụng giàn thép lợp tôn. Nền nhà lát gạch Cremic, tường nhà trát vữa xi măng, bả matit lăn sơn, hệ thống cửa, hệ thống chống sét, cấp điện, cấp nước và phòng cháy chữa cháy đồng bộ.

5.8. Quốc môn: Được bố trí tại khu vực cầu đa năng (*vị trí cụ thể cần chờ hội đàm với Trung Quốc*). Kích thước Quốc môn $(36,67 \times 8,1) \times 19,05\text{m}$; kết cấu móng, cột, dầm, sàn bê tông cốt thép; tường xây gạch. Trát tường, cột, dầm, trần vữa xi măng và lu sơn 3 nước.

5.9. Bãi kiểm hóa xuất nhập khẩu (khu vực cầu đa năng): Bố trí tại khu cầu đa năng (*vị trí cụ thể cần chờ hội đàm với Trung Quốc*). Diện tích bãi kiểm hóa khoảng $S=10.000m^2$. Kết cấu bê tông, móng cấp phối đá dăm.

5.10. Kè chỉnh trị suối: Tuyến kè được bố trí dọc suối Nậm Na bao quanh bảo vệ khu mặt bằng mở rộng của cửa khẩu, điểm cuối tuyến kè là khu vực cầu Km1 đi Pô Tô. Tuyến kè có tổng chiều dài khoảng $L=994m$. Kết cấu tuyến kè bao gồm chân kè là tường bê tông cốt thép có chân khay chống xói; hệ thống khung dầm mái nghiêng kết cấu bê tông cốt thép M200, gia cố ô địa geoCell kết hợp trồng cỏ nhung nhật, chiều cao mái thay đổi theo địa hình.

5.11. Kè gia cố taluy dương: Tuyến kè chạy dọc theo tuyến đường TĐ3 bảo vệ mái taluy dương, chiều dài tuyến kè khoảng $L=190m$. Kết cấu móng, thân kè bê tông trọng lực.

5.12. Kè ốp mái khu cổng chính: Tuyến kè chạy dọc khu cổng chính cửa khẩu. Chiều dài tuyến kè khoảng $L=391m$. Kết cấu tuyến kè ốp mái khung dầm bê tông cốt thép, mái ốp tấm bản bê tông cốt thép; vỉa hè kết cấu bê tông, mặt lát gạch terrazzo.

5.13. Đường từ Km2+800 đến km6+855m (khu vực Pô Tô): Tuyến đường có chiều dài $L=4.055m$ được thiết kế theo tiêu chuẩn đường cấp A GTNT miền núi (TCVN 10380-2014) với các thông số kỹ thuật chính: Tốc độ thiết kế $V = 20$ km/h; bề rộng nền đường $B_n = (6,5+W)m$; bề rộng mặt đường: $B_m = (3,5+W)m$; bề rộng lề đường: $B_l = 2 \times 1,5m$ (trong đó lề gia cố $2 \times 1m$, kết cấu lề gia cố như kết cấu mặt đường). Xây dựng đồng bộ hệ thống công trình thoát nước và hệ thống cọc tiêu, biển báo, cột km, hộ lan ... Kết cấu mặt đường bê tông nhựa hạt trung trên lớp móng cấp phối đá dăm.

6. Tổ chức tư vấn khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án

- Nhà thầu khảo sát: Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng Tây Bắc.
- Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần đầu tư ASEAN.

7. Địa điểm xây dựng: Huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu.

8. Nhóm dự án, loại công trình, thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế

- Dự án nhóm B, Công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế: 20 năm.

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

- a) Số bước thiết kế: 02 bước.

b) Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

- QCVN 01:2021/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 06:2021/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình.
- QCVN 07-2016/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- TCVN 2737: 1995. Tải trọng và tác động. Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 4601: 2012. Công sở cơ quan hành chính nhà nước - yêu cầu thiết kế.
- TCXDVN 104:2007. Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế.
- TCVN 4054:2005. Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế.
- TCVN 4116: 1995. Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép thủy công - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9152: 2012. Công trình thủy lợi – Quy trình thiết kế tường chắn công trình thủy lợi.
- TCVN 8419: 2010. Công trình thủy lợi – Thiết kế công trình bảo vệ bờ sông để chống lũ.
- 22TCN 211-06. Áo đường mềm – Các yêu cầu và chỉ dẫn kỹ thuật.
- TCVN 5574:2018. Kết cấu bê tông cốt thép. Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCXDVN 33:2006. Tiêu chuẩn cấp nước - Mạng lưới đường ống.
- TCVN 9758-2008. Tiêu chuẩn thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình.
- TCVN 2622-1995. PCCC cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế.
- Các quy phạm, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

10. Tổng mức đầu tư: 200.000 triệu đồng. Trong đó:

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ TĐC: 3.000 triệu đồng.
- Chi phí xây dựng: 182.266 triệu đồng.
- Chi phí quản lý dự án: 2.481 triệu đồng.
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 8.844 triệu đồng.
- Chi phí khác: 1.934 triệu đồng.
- Chi phí dự phòng: 1.475 triệu đồng.

11. Thời gian thực hiện: Năm 2021-2024.
12. Nguồn vốn đầu tư: Vốn ngân sách trung ương.
13. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.
14. Nội dung khác: Để đảm bảo sự kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực của các dự án trong khu vực cửa khẩu, Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu chủ đầu tư trước mắt chỉ thực hiện đầu tư hạng mục Đường từ Km2+800 đến km6+855m (khu vực Pô Tô); các hạng mục còn lại chỉ triển khai sau khi có ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh.

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 kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp; Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- TT HĐND tỉnh (để B/c);
- UBND tỉnh: U1 (để B/c);
- Lưu: VT, KT5.



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LAI CHÂU**

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

Số: 637 /QĐ-UBND

Lai Châu, ngày 14 tháng 6 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung dự án đầu tư xây dựng công trình
Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*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 Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

*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 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 Quyết định số 25/2021/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2021 của
Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành Quy định một số nội dung về quản lý
đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu;*

*Căn cứ Nghị quyết số 41/NQ-HĐND ngày 10 tháng 8 năm 2021 của Hội
đồng nhân dân tỉnh Lai Châu phê duyệt, điều chỉnh chủ trương đầu tư các dự án sử
dụng vốn ngân sách nhà nước dự kiến khởi công mới trong giai đoạn 2021-2025;*

*Căn cứ Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2021 của
Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công
trình: Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng;*

*Căn cứ Công văn số 986/UBND-KTN ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Chủ
tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc điều chỉnh, bổ sung nội dung đầu tư
dự án: Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 592/TTr-SXD
ngày 09 tháng 6 năm 2022.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung dự án đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng như sau:

1. Các nội dung quy mô đầu tư dự án đã phê duyệt: Theo Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Nội dung quy mô dự án đầu tư sau khi điều chỉnh bổ sung

2.1. Trạm kiểm soát liên hợp: Được bố trí tại khu vực cầu đa năng (vị trí cụ thể cần chờ hội đàm với Trung Quốc), quy mô theo Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

2.2. Quốc môn: Được bố trí tại khu vực cầu đa năng (vị trí cụ thể cần chờ hội đàm với Trung Quốc), quy mô theo Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

2.3. Bãi kiểm hóa xuất nhập khẩu: Bố trí tại khu vực cầu đa năng (vị trí cụ thể cần chờ hội đàm với Trung Quốc), quy mô theo Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

2.4. Đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp thoát nước, cứu hỏa, thoát nước, cấp điện (đầu tư cùng hạng mục Trạm kiểm soát liên hợp, Quốc môn và Bãi kiểm hóa xuất nhập khẩu sau khi hội đàm thống nhất với phía Trung Quốc).

2.5. Đường từ km2+800 đến km6+855m (khu vực Pô Tô) đang thực hiện, quy mô theo Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

2.6. Kè ốp mái khu cổng chính: Chiều dài tuyến kè khoảng: $L=391m$ (bao gồm cả công trình trên tuyến); kết cấu khung dầm bê tông kích thước $b \times h = (0.2 \text{--} 0.4) \times (0.2 \text{--} 0.6)$ kết hợp bản mái tấm lát BTCT M200, đỉnh kè bố trí lan can kè và đường dạo kết cấu thảm bê tông nhựa dày 7cm, cấp phối đá dăm lớp trên dày 18cm, lớp dưới dày 20cm; vỉa hè lát đá tự nhiên kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan.

2.7. Kè chỉnh trị suối khu đất mở rộng khu đầu mối của khẩu (khu 30ha): Tuyến kè được bố trí dọc suối Nậm Na bao quanh bảo vệ khu mặt bằng mở rộng của cửa khẩu, điểm cuối tuyến kè là khu vực cầu Km1 đi Pô Tô; tuyến kè chiều dài khoảng $L=850m$; kết cấu chân kè là tường bê tông cốt thép trọng lực dạng bản góc có chân khay chống xói. Hệ thống thoát nước sau kè ống UPVC đường kính D75.

2.8. Kè chỉnh trị suối khu vực 43ha, san lấp tạo mặt bằng: Tuyến kè được bố trí dọc suối Nậm Na bao quanh bảo vệ khu mặt bằng cửa khẩu hiện tại, vị trí khu vực bãi 43ha; tuyến kè có tổng chiều dài khoảng $L=1.015m$; kết cấu chân kè là tường bê tông cốt thép trọng lực dạng bản góc có chân khay chống xói; hệ

thống khung dầm mái nghiêng $m=1/1,5$ kết cấu bê tông cốt thép M200, mái nghiêng gia cố tấm bê tông cốt thép M200 dày 15cm, chiều cao mái thay đổi theo địa hình, sau kè đứng và mái nghiêng bố trí hệ thống thoát nước ống UPVC đường kính D75.

3. Tổng mức đầu tư dự án sau khi điều chỉnh bổ sung: 200.000 triệu đồng.
Trong đó:

Đơn vị: triệu đồng

STT	Hạng mục chi phí	Tổng mức đầu tư đã phê duyệt (QĐ số 1290/QĐ-UBND ngày 01/10/2021)	Tổng mức đầu tư sau điều chỉnh bổ sung
1	Chi bồi thường hỗ trợ tái định cư	3.000	3.000
2	Chi phí xây dựng	182.266	180.230
3	Chi phí quản lý dự án	2.481	2.823
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	8.844	9.730
5	Chi phí khác	1.934	1.910
6	Chi phí dự phòng	1.475	2.307

4. Các nội dung khác: Các nội dung khác không điều chỉnh tại Quyết định này thực hiện theo Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

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 kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp, Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh: U1 (để B/c);
- VP UBND tỉnh: V2, V3;
- Lưu: VT, KT1, KT5.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Giăng A Tính

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH LAI CHÂU

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

Số: *16* /NQ-HĐND

Lai Châu, ngày *17* tháng 7 năm 2024

NGHỊ QUYẾT

**Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án
Hạ tầng thiết yếu khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU
KHÓA XV, KỲ HỌP THỨ HAI MƯƠI MỐT**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

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

*Căn cứ Nghị định số 40/2020/NĐ-CP ngày 06 tháng 4 năm 2020 của
Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công;*

*Căn cứ Nghị quyết số 41/NQ-HĐND ngày 10 tháng 8 năm 2021 của Hội
đồng nhân dân tỉnh về phê duyệt, điều chỉnh chủ trương đầu tư các dự án sử dụng
vốn ngân sách nhà nước dự kiến khởi công mới trong giai đoạn 2021 - 2025;*

*Xét Tờ trình số 2597/TTr-UBND ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban
nhân dân tỉnh về đề nghị ban hành Nghị quyết điều chỉnh chủ trương đầu tư một
số dự án đầu tư công giai đoạn 2021-2025; Báo cáo thẩm tra số 299/BC-HĐND
ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân
tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Hạ tầng thiết yếu
khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng như sau:

1. Phạm vi đầu tư: Bổ sung nâng cấp, cải tạo các hạng mục: Hạ tầng Trạm
kiểm soát tại Km6 Quốc lộ 12 và khoảng 5,2 km từ km 6+855 (thuộc tuyến
đường từ km1 đến khu vực Pô Tô) đến km13 (thuộc tuyến đường Pa Tần - Huổi
Luông - Pa Nặm Cúm); không đầu tư các hạng mục: San nền, các tuyến giao
thông nội bộ, thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, cấp điện, điện chiếu sáng
(khu 30 ha); khu vực kiểm soát, bãi hàng hóa.

2. Quy mô đầu tư:

- Điều chỉnh giảm các hạng mục: San nền, các tuyến giao thông nội bộ, thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, cấp điện, điện chiếu sáng (khu 30 ha); trạm kiểm soát liên hợp; quốc môn; bãi kiểm hóa xuất nhập khẩu (khu vực cầu đa năng).

- Đầu tư bổ sung các hạng mục:

+ Nâng cấp, cải tạo đoạn tuyến đường từ Km6 + 855 khu vực Pô Tô (thuộc tuyến đường từ Km1 đến khu vực Pô Tô) đến Km13 (thuộc tuyến đường Pa Tân - Huổi Luông - Pa Nậm Cúm), chiều dài khoảng 5,2 km.

+ Nâng cấp, cải tạo hạ tầng Trạm kiểm soát tại Km6 Quốc lộ 12 gồm các hạng mục: Thảm bê tông nhựa bãi đỗ xe diện tích khoảng 14.500 m² và các hạng mục phụ trợ.

3. Các nội dung không điều chỉnh tại Nghị quyết này, thực hiện theo Phụ lục 34 ban hành kèm theo Nghị quyết số 41/NQ-HĐND ngày 10 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh về phê duyệt, điều chỉnh chủ trương đầu tư các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước dự kiến khởi công mới trong giai đoạn 2021 - 2025.

Điều 2. Hội đồng nhân dân tỉnh giao

1. Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân tỉnh Lai Châu khóa XV, kỳ họp thứ hai mươi một thông qua ngày 17 tháng 7 năm 2024 và có hiệu lực từ ngày thông qua./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ;
- Các bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQVN tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- Thường trực HĐND, UBND các huyện, thành phố;
- Công báo tỉnh, Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT.



Giàng Páo Mỹ

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: Liều A Đơ
 Địa chỉ ⁽¹⁾ Bản Lồ Tô; 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: ≈ 720 m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Bản Lồ Tô 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 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): 2022-2023
- 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>2.248.000</u>	<u>2.414.000</u>	<u>2.124.000</u>	<u>2.262.000</u>
Chi phí	<u>1.096.000</u>	<u>1.050.000</u>	<u>1.022.000</u>	<u>1.056.000</u>

Xã Phong Thổ, ngày 15 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.

Mào Ngọc Bích

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: Liều A Xau
 Địa chỉ ⁽¹⁾ Bản Pô Tô; 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: ≈ 650 m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Bản Pô Tô - 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 thềm
- 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>2.032.000</u>	<u>2.193.000</u>	<u>1.908.000</u>	<u>2.044.333</u>
Chi phí	<u>992.000</u>	<u>950.000</u>	<u>925.000</u>	<u>955.667</u>

Xã Phong Thổ, ngày 15 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

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: Lý A Xá
 Địa chỉ ⁽¹⁾ Bản Pô Tô; 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: ~ 1000 m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Bản Pô Tô - 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>3.088.000</u>	<u>3.366.000</u>	<u>2.988.000</u>	<u>3.147.333</u>
Chi phí	<u>1.526.000</u>	<u>1.464.000</u>	<u>1.430.000</u>	<u>1.478.333</u>

xã Phong Thổ, ngày 15 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 THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Xã Phong ThổTên người được điều tra: Liều A.Đ.Địa chỉ ⁽¹⁾ Bản Pò Tò; 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: ≈ 1.600 m²- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Bản Pò Tò - 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 lâu năm- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): Thích hợp- Địa hình: Đồi thềm- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Tiếp giáp đường giao thông- Thông tin khác (nếu có): Chi phí kiến thiết cơ bản 03 năm đầu: 8.176.000đ

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Xoài; Năm trồng (nuôi trồng): 2020

- 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):

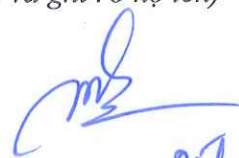
3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

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>12.670.000</u>	<u>12.740.000</u>	<u>12.690.000</u>	<u>12.700.000</u>
Chi phí	<u>8.176.000</u>	<u>8.616.000</u>	<u>9.139.000</u>	<u>8.643.667</u>

Xã Phong Thổ, ngày 15 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

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: Lý A XáĐịa chỉ ⁽¹⁾ Bản Pô Tô; 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: ~ 2.000 m²- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Bản Pô Tô - 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 lâu năm- 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): Chi phí kiến thiết cơ bản 23 năm đầu: 28.596.000 đ

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Xoài; Năm trồng (nuôi trồng): 2020

- 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>15.840.000</u>	<u>15.920.000</u>	<u>15.860.000</u>	<u>15.873.333</u>
Chi phí	<u>10.220.000</u>	<u>10.770.000</u>	<u>11.410.000</u>	<u>10.800.000</u>

Xã Phong Thổ, ngày 15 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
Mao Ngọc Bích

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: Lưu A Xa
 Địa chỉ ⁽¹⁾ Bản Pô Tô; 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: ≈ 2400 m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Bản Pô Tô 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 lâu năm
- 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 20m
- Thông tin khác (nếu có): Chi phí kiến thiết cơ bản 03 năm đầu 34.435.000

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): xoài; Năm trồng (nuôi trồng): 2020
- 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>19.010.000</u>	<u>19.100.000</u>	<u>19.050.000</u>	<u>19.053.333</u>
Chi phí	<u>12.264.000</u>	<u>12.924.000</u>	<u>13.708.000</u>	<u>12.965.333</u>

Xã Phong Thổ, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Mã
Ma 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: Lưu A Lữ
 Địa chỉ ⁽¹⁾ Bản Pô Tô; 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: ~ 950 m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Bản Pô Tô - 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 lúa nước 01 vụ
- 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 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): Lúa; 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>4.136.000</u>	<u>4.266.000</u>	<u>5.291.000</u>	<u>4.564.333</u>
Chi phí	<u>2.658.000</u>	<u>2.711.000</u>	<u>3.223.000</u>	<u>2.864.000</u>

Xã Phong Thổ, ngày 15 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 Ngọc Bích

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: Lý A Minh
 Địa chỉ ⁽¹⁾ Bản Pô Tô; 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: ~ 820 m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Bản Pô Tô - 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 lúa nước 01 vụ
- 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 400 m
- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Lúa; 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>3.564.000</u>	<u>3.681.000</u>	<u>4.565.000</u>	<u>3.936.667</u>
Chi phí	<u>2.296.000</u>	<u>2.341.000</u>	<u>2.769.000</u>	<u>2.468.667</u>

Xã Phong Thổ, ngày 15 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

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: Vàng A Dế
 Địa chỉ ⁽¹⁾ Bản Pô Tô; thời điểm chuyển nhượng/trúng đầu giá:
 Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đầu giá: triệu đồng/bất động sản
 Giá đất chuyển nhượng/trúng đầu 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: ~ 340 m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Bản Pô Tô - 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 lúa nước 01 vụ
- 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): Lúa; 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>1.452.000</u>	<u>1.530.000</u>	<u>1.892.000</u>	<u>1.624.667</u>
Chi phí	<u>950.000</u>	<u>960.000</u>	<u>1.137.000</u>	<u>1.015.667</u>

Xã Phong Thổ, ngày 15 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
Nào Ngọc Bích

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Xã Phong ThổTên người được điều tra: Giảng A Du- Địa chỉ⁽¹⁾: bản Pô Tô; 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- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phỏng vấn trực tiếp (cấp khảo sát: 385.000/m²)

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 2.00 m².- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: bản Pô Tô - Xã Phong Thổ- Kích thước mặt tiền: 10 m m; kích thước chiều sâu thửa đất: 8,5 m- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.- Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 6,700 m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;+ Cơ sở giáo dục: 6,50 m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;+ Cơ sở y tế: 40 m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3,5 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường:+ Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt+ Điều kiện về cấp điện: ổn định

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: ... Cấp IV ...; cấp nhà:; năm xây dựng: ...
- Diện tích xây dựng: ... 8.5 ... m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: ... 8.5 ... m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

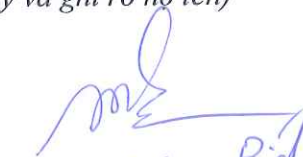
2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Xã phong Thổ, ngày 15 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 đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.


Nào Ngọc Bích

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Xã Phong Thổ

Tên người được điều tra: Giang A. Thanh

- Địa chỉ⁽¹⁾: bah pò tò; 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- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phỏng vấn' Direct tiếp' (giá khảo sát: 383.000\$/m²)

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 150 m².- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: bản pò tò' xã Phong Thổ

- Kích thước mặt tiền: 9 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 13,3 m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở' nông thôn

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: cũ 700 m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: 6.50 m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: 35 m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3,5 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:; tiếp giáp với mặt đường:

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Đất;

+ Điều kiện về cấp điện: chỉ dẫn;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: Nhà Sắt; cấp nhà:; năm xây dựng: ...
- Diện tích xây dựng: 120 m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

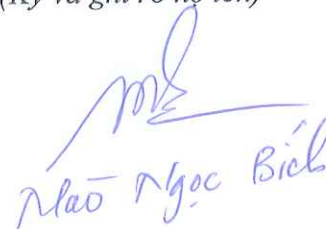
2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Xã Phong Thổ, ngày 15 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 đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.


Nào Ngọc Bích

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Xã Phong ThổTên người được điều tra: Hoàng A Cờ- Địa chỉ⁽¹⁾: bản pò tở; 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- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phỏng vấn trực tiếp (giá khảo sát: 378.000 đ/m²)

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 120 m².- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: bản pò tở - xã Phong Thổ- Kích thước mặt tiền: 12 m m; kích thước chiều sâu thửa đất: 8,3 m- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.- Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 900 m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;+ Cơ sở giáo dục: 880 m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;+ Cơ sở y tế: 170 m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3,5 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường:+ Điều kiện về cấp thoát nước: Đất+ Điều kiện về cấp điện: cấp điện

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: *Nhà cấp IV*; cấp nhà:; năm xây dựng: ...
- Diện tích xây dựng: *100* m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

xã Phong Thổ, ngày *15* 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 đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

Mào Ngọc Bích

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Xã Phong ThổTên người được điều tra: Liên A Sinh- Địa chỉ⁽¹⁾: hẻm phố; 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- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phong bản trực tiếp (giá khảo sát: 373.000 đ/m²)

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 150 m².- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: hẻm phố - xã Phong Thổ- Kích thước mặt tiền: 15 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 7.3 m- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.- Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 930 m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;+ Cơ sở giáo dục: 800 m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;+ Cơ sở y tế: 200 m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3.5 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường:+ Điều kiện về cấp thoát nước: đốt+ Điều kiện về cấp điện: đốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: Nhà cấp IV; cấp nhà:; năm xây dựng: ...
- Diện tích xây dựng: 110 m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

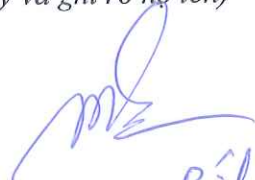
2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Xã Phong Thổ ngày 15 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 đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.


Mao Ngọc Bích

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): xã Phong ThổTên người được điều tra: Lý A Hân- Địa chỉ⁽¹⁾: bah pò tò; 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- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phỏng vấn trực tiếp (gđ khảo sát: 378.000 đ/m²)

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 100 m².- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: bah pò tò - xã Phong Thổ- Kích thước mặt tiền: 15 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 8 m- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất:

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 900 m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;+ Cơ sở giáo dục: 880 m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;+ Cơ sở y tế: 1700 m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3,5 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường:+ Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt;+ Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng:;

+ Hạ tầng không gian:;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:;

+ Hạ tầng môi trường:;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: ...Cấp IV...; cấp nhà:; năm xây dựng: ...
- Diện tích xây dựng: ...12.0...m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Xã Phong Thổ, ngày 15 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 đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.


Nào Ngọc Bích