

Số: 292/BC-UBND

Pác Miêu, ngày 20 tháng 11 năm 2024

BÁO CÁO
Thuyết minh điều chỉnh bảng giá các loại đất
năm 2020-2024 trên địa bàn thị trấn Pác Miêu

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Căn cứ Luật Đất đai số ngày 18/1/2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 28/2021/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng về việc ban hành Quy định bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng;

Thực hiện Công văn số 2854/UBND-NDD ngày 24/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng về việc thực hiện quy trình xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

II. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT

2.1. Mục tiêu của dự án

- Điều tra thu thập thông tin về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tại thị trấn Pác Miêu để điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn huyện Bảo Lâm phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương theo quy định của Luật đất đai năm 2024, phục vụ công tác quản lý nhà nước trên địa bàn huyện.

- Góp phần tạo môi trường thu hút đầu tư, phục vụ cho nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

2.2. Yêu cầu

- Thực hiện theo đúng với các quy định của pháp luật.

- Phải phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất tại địa phương.

- Phù hợp với các điều kiện về địa lý, kết cấu hạ tầng, giao thông, thương mại, dịch vụ trên địa bàn của địa phương.

III. PHƯƠNG PHÁP VÀ TRÌNH TỰ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT

3.1. Phương pháp xây dựng giá đất

Các phương pháp định giá đất, xây dựng bảng giá đất, gồm có:

- Phương pháp so sánh trực tiếp: Áp dụng với việc xác định giá đất cho đất ở;
- Phương pháp chiết trừ: Áp dụng trong quá trình xác định giá đất ở tại nông thôn đối với những thửa đất có tài sản trên đất, sử dụng phương pháp chiết trừ để triệt tiêu giá trị các tài sản trên đất;
- Phương pháp thu nhập: Áp dụng với việc xác định giá đất cho các loại đất nông nghiệp.

3.2. Trình tự thực hiện xây dựng bảng giá đất

Trình tự thực hiện xây dựng bảng giá đất cấp huyện, bao gồm các bước sau:

Bước 1: Xác định loại đất, vị trí đất cần điều chỉnh trong bảng giá đất;

Bước 2: Điều tra, thu thập thông tin chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương;

Bước 3: Điều tra, thu thập, thông tin về giá thị trường và thông tin khác có liên quan phục vụ việc điều chỉnh bảng giá đất;

Bước 4: Tổng hợp, phân tích kết quả điều tra, khảo sát giá đất; điều chỉnh bảng giá đất năm 2020-2024.

IV. ĐÁNH GIÁ VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI

4.1. Điều kiện tự nhiên

4.1.1. Vị trí địa lý

Thị trấn Pác Miầu là trung tâm hành chính của huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng, địa hình đặc trưng bởi đồi núi cao, nhiều thung lũng và suối. Đây là khu vực có khí hậu mát mẻ, cảnh quan thiên nhiên đẹp, và đời sống văn hóa đậm nét của các dân tộc như Tày, Nùng, Mông, Dao. Sám Chỉ, Lô Lô, Kinh.

- Phía Bắc: Giáp với Trung Quốc qua biên giới quốc tế.
- Phía Nam: Giáp xã Thái Sơn và xã Nam Quang, huyện Bảo Lâm.
- Phía Đông: Giáp xã Mông Ân, huyện Bảo Lâm.
- Phía Tây: Giáp xã Lý Bôn, huyện Bảo Lâm.

4.1.2. Địa hình, địa mạo:

Địa hình đồi núi cao xen kẽ với các thung lũng sâu và hẹp. Độ cao trung bình từ 600 - 1.800 mét so với mực nước biển. Một số khu vực núi cao có độ dốc lớn. Địa hình chia cắt mạnh do quá trình kiến tạo địa chất và xâm thực mạnh mẽ, khu vực thị trấn Pác Miầu có địa hình chia cắt sâu, tạo nên nhiều khe suối, sườn đồi dốc và thung lũng nhỏ, xen kẽ giữa các dãy núi là những thung lũng hẹp và dòng suối nhỏ, cung cấp nguồn nước quan trọng cho cư dân địa

phương. Thung lũng thường là nơi tập trung canh tác nông nghiệp, chủ yếu trồng lúa nước và các loại cây lương thực.

4.1.3. Khí hậu, thời tiết

Khí hậu của thị trấn Pác Miầu mang nét đặc trưng của vùng núi cao miền Bắc Việt Nam, mát mẻ quanh năm, nhiệt độ trung bình năm khoảng 18-22°C, lượng mưa hàng năm khoảng 1.400 - 1.800 mm, Độ ẩm cao trung bình năm thường từ 85-90%.

4.1.4. Thủy văn

Thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng, thuộc vùng núi cao với hệ thống thủy văn gắn liền với đặc điểm địa hình chia cắt và khí hậu nhiệt đới gió mùa. Có 1 con sông lớn chảy qua (sông Gâm) và nhiều suối nhỏ, là nguồn cung cấp nước cho sinh hoạt, sản xuất nông nghiệp, và chăn nuôi. Do địa hình đá vôi phổ biến nên có nhiều mạch nước ngầm chảy dưới lòng đất là nguồn nước quan trọng cho người dân sử dụng, đặc biệt trong mùa khô khi các suối nhỏ giảm lưu lượng.

4.1.5. Đất đai

Theo số liệu thống kê đất đai năm 2023, Tổng diện tích tự nhiên của huyện thị trấn Pác Miầu năm 2023 là: 3692,627 ha.

Trong đó:

- Nhóm đất nông nghiệp là: 3193,904971 ha, chiếm 86,50 % diện tích đất tự nhiên trên địa bàn thị trấn
- Nhóm đất phi nông nghiệp là: 259,959055 ha, chiếm 7,04% diện tích đất tự nhiên trên địa bàn thị trấn
- Nhóm đất chưa sử dụng là: 238,765187 ha, chiếm 6,46% diện tích đất tự nhiên trên địa bàn thị trấn

4.2. Thực trạng phát triển kinh tế- xã hội

4.2.1. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế

Ngành nghề chính là sản xuất nông nghiệp, các sản phẩm nông nghiệp chính là cây lúa và cây ngô, tự cung tự cấp là chủ yếu, chưa thành hàng hóa; ngoài ra, tại 04 khu trung tâm thị trấn Pác Miầu còn phát triển thương mại và các loại dịch vụ.

4.2.2. Dân số lao động và đời sống dân cư

Thị trấn Pác Miầu có 04 khu, và 05 xóm với tổng số hộ 1.127 với 5.177 nhân khẩu, bao gồm 07 dân tộc cùng sinh sống: Kinh: 259 nhân khẩu (chiếm 5%; Tày: 1.543 nhân khẩu (chiếm 29,80%); Nùng: 920 nhân khẩu (chiếm 17,77%); Mông: 1.990 nhân khẩu (Chiếm 38,43%); Dao: 423 nhân khẩu (chiếm 8,17%); Sán Chỉ: 19 nhân khẩu (chiếm 0,36%); Lô Lô: 12 nhân khẩu (chiếm 0,23%). Thị trấn Pác Miầu có 312 hộ nghèo, chiếm 28,62%; hộ cận nghèo 184 hộ, chiếm 16,88%. Tình hình an ninh chính trị ổn định, trật tự an toàn xã hội cơ bản được giữ vững. Tệ nạn xã hội còn

tồn tại như ma túy ở một số ít thanh, thiếu niên, mặc dù các ngành chức năng đã có nhiều biện pháp ngăn chặn quyết liệt nhưng chưa triệt để.

4.2.3. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng

Về cơ sở hạ tầng: điện, đường, trường, trạm, công trình thủy lợi, hệ thống nước sinh hoạt ở trung tâm thị trấn Pác Miầu đã được Nhà nước đầu tư xây dựng. Hệ thống điện lưới quốc gia đã được đầu tư đến các khu, xóm trên địa bàn, 96% hộ gia đình được sử dụng điện lưới quốc gia. Thị trấn có 03 trường học gồm Trường MN thị trấn Pác Miầu, Trường TH thị trấn Pác Miầu, trường THCS thị trấn với 11 điểm trường. Các trường học trực thuộc từ Mẫu giáo đến trung học cơ sở đã được xây dựng kiên cố hóa, được công nhận đạt chuẩn quốc gia mức độ I. Công trình thủy lợi được xây kiên cố đáp ứng trên 90% diện tích đất ruộng

4.3. Tình hình quản lý, sử dụng đất

4.3.1. Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Thực hiện Luật đất đai năm 2013. UBND huyện Bảo Lâm đã lập quy hoạch sử dụng đất và được UBND tỉnh ban hành:

- Quyết định số 1823/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến 2030 huyện Bảo Lâm;

Đồng thời từ năm 2021 đến nay hàng năm UBND huyện đã lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm theo quy định và được UBND tỉnh ban hành Quyết định phê duyệt. UBND huyện đã triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo đúng quy định.

Công tác lập Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 đã hoàn thành theo các Bước quy định của Thông tư 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được UBND tỉnh phê duyệt;

- Quy hoạch tỉnh Cao Bằng đến năm 2030, định hướng đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1486/QĐ-TTg ngày 24/11/2023 đã thay đổi một số chỉ tiêu loại đất phân bổ cho cấp huyện; Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng đã ban hành Công văn số 2898/UBND-NĐ ngày 08/11/2022 Về việc cho chủ trương điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cấp huyện. Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm đã triển khai thực hiện lập: Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Bảo Lâm.

- Phương án Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Bảo Lâm được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 965/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 và đã được UBND huyện thông báo công khai theo quy định của pháp luật (Thông báo số 2655/TB-UBND ngày 15/8/2024).

4.3.2. Xác định và quản lý hồ sơ địa giới hành chính

Đến nay, địa giới hành chính các xã, thị trấn trong huyện cũng như các xã thuộc huyện giáp ranh đã được thống nhất rõ ràng, xác định bằng yếu tố địa

vật cố định hoặc mốc giới và được chuyển vẽ lên bản đồ. Hồ sơ về địa giới hành chính đều được lưu trữ, quản lý cả ở dạng giấy và ở dạng số để đảm bảo hiệu quả cao nhất trong quản lý và sử dụng. Việc sử dụng các loại hồ sơ, tư liệu đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Việc quản lý, lưu trữ và khai thác sử dụng hồ sơ địa giới hành chính trên địa bàn tỉnh được thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 119/CP ngày 16 tháng 9 năm 1994 của Chính phủ và Thông tư số 06/2006/TTLT-BTNMT-BNV-BNG-BQP ngày 13 tháng 6 năm 2006 giữa Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ, Bộ Ngoại giao và Bộ Quốc phòng.

Bộ hồ sơ, bản đồ địa giới hành chính được lưu trữ, quản lý sử dụng tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

4.3.3. Đo đạc lập bản đồ

Thị trấn Pác Miều đã phối hợp cùng các cấp hoàn thành công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính. Công tác khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính của thị trấn được triển khai khá tốt, cơ bản đáp ứng được mục tiêu đề ra.

Bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019 của huyện đã được lập trên cơ sở kết quả điều tra kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương và đảm bảo đúng theo Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định.

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 được lập trên cơ sở bản đồ kiểm kê đất đai năm 2019 được UBND tỉnh phê duyệt, đã định hướng và bố trí quỹ đất phù hợp cho các ngành, các cấp, các nhà đầu tư trong và ngoài nước đầu tư trên địa bàn thị trấn.

4.4. Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Nhìn chung, hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn không nhiều, qua tổng hợp trong năm 2024 trên địa bàn huyện thực hiện giao dịch 32 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua nghiên cứu cho thấy vẫn tồn tại các trường hợp thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy nhiên không làm thủ tục chuyển nhượng, không thực hiện biến động quyền sử dụng đất, có trường hợp xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất gây khó khăn cho cơ quan thụ lý, giải quyết tranh chấp đất đai. Về các hồ sơ giao dịch chuyển nhượng, người sử dụng đất thường kê khai trên hồ sơ không đúng với thực tế gây khó khăn cho việc xác định giá đất phù hợp với giá đất thị trường.

V. TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, THU THẬP THÔNG TIN GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG; KẾT QUẢ THỰC HIỆN BẢNG GIÁ ĐẤT NĂM 2020-2024

5.1. Tình hình và kết quả điều tra giá đất

Tổ công tác của huyện thành lập tiến hành thu thập các hồ sơ giao dịch thành công trên thị trường trong 02 năm trở lại đây, kết quả đạt được: Tại một số

vị trí, tuyến đường trên địa bàn thị trấn Pác Miầu có các thông tin giao dịch chuyển nhượng:

- Đường phố loại III: Đoạn đường từ ngã ba đầu cầu (nhà ông Long Văn Tiến (thửa đất số 74, tờ bản đồ 147) đến hết đất của Kho bạc Nhà nước (02 thông tin); Đường từ Kho Bạc Nhà nước đến ngã ba đường rẽ lên UBND huyện (đến hết thửa đất 59 tờ bản đồ số 136) (01 thông tin);

- Đường phố loại IV:

- + Đoạn đường tiếp ngã ba đầu cầu (nhà ông Long Văn Tiến (thửa đất số 74, tờ bản đồ 147) theo Quốc lộ 34 đi tỉnh Hà Giang đến cổng chào khu 2 (02 thông tin);

- + Đoạn đường tiếp từ đường rẽ lên UBND huyện (từ thửa đất số 4 tờ bản đồ số 141) đến cổng chào Khu 4 (06 thông tin);

- + Đoạn đường từ ngã ba rẽ lên ủy ban nhân dân huyện đến đường đi khu Loỏng Khinh (từ thửa đất số 51 tờ bản đồ số 136 đến hết thửa đất số 16 tờ bản đồ số 137) (01 thông tin);

- Đường phố loại V:

- + Đoạn đường từ ngã ba rẽ đi xã Mông Ân đến đường rẽ vào mỏ đá Tu Lũng (Khu 1) (từ thửa đất số 47 tờ bản đồ 154 đến đường rẽ vào mỏ đá Tu Lũng (Khu 1) (02 thông tin);

- + Đất mặt tiền từ ngã ba đường rẽ vào mỏ nước đến nhà ông Bàn Văn Đức (từ thửa đất số 28 tờ bản đồ số 152 đến hết thửa đất số 75 tờ bản đồ số 153) (02 thông tin);

- + Đất mặt tiền rẽ vào khu Loỏng Giảng đến hết đất nhà ông Hoàng Văn Quyết (từ thửa đất số 48 tờ bản đồ số 153 đến hết thửa đất số 03 tờ bản đồ số 154) (02 thông tin);

- + Đoạn đường từ nhà bà Lãnh Thị Nguyệt (từ thửa đất số 3, tờ bản đồ số 96) đi đến hết cổng sau Công ty CKC (08 thông tin)

- + Đất khu tái Định cư Pác Bang (từ thửa đất số 09 tờ bản đồ 42 đến hết thửa đất số 157 tờ bản đồ số 48) (06 thông tin);

- Về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Năm 2022 UBND huyện tổ chức bán đấu giá (03 lần) đối với 03 thửa đất cạnh trường Trung học phổ thông Bảo Lâm thuộc khu 1, thị trấn Pác Miầu và 04 thửa đất tại khu tái định cư cạnh chợ nông sản khu 2, thị trấn Pác Miầu cả 03 lần không có hồ sơ tham gia đấu giá; Năm 2023 UBND huyện tiếp tục tổ chức bán đấu giá 03 thửa đất tại khu tái định cư cạnh chợ nông sản khu 2, thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm 02 lần đều không có hồ sơ tham gia đấu giá.

5.2. Tổng hợp, phân tích giá đất thị trường

Tình hình hoạt động thị trường bất động sản trên địa bàn thị trấn Pác Miầu từ năm 2020 đến nay có nhiều khó khăn do dịch bệnh, thiên tai, đặc biệt dịch

Covid-19 đã ảnh hưởng không nhỏ đến việc phát triển kinh tế, xã hội. Tuy nhiên, tình hình hoạt động thị trường bất động sản trên địa bàn thời gian gần đây đã có khởi sắc, cơ sở hạ tầng được quan tâm đầu tư có sức lan tỏa đã tạo đà cho những năm tiếp theo như: Cầu và đường kết nối giữa Quốc lộ 34 với các xã Nam Quang, Nam Cao, Quảng Lâm, Thạch Lâm; Đường nội thị thị trấn Pác Miầu, đường kết nối QL 34 xuống chợ nông sản, chợ bò trung tâm thị trấn, Chợ trung tâm thị trấn Pác Miầu, Quảng trường trung tâm thị trấn Pác Miầu...

Giá bất động sản tại khu vực trung tâm thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm được đánh giá là một trong những khu vực có giá bất động sản thuộc mức cao theo mặt bằng chung so với các huyện trên địa bàn tỉnh.

5.3. Đánh giá tình hình thực hiện bảng giá đất đang hiện hành

Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng được HĐND tỉnh Cao Bằng thông qua tại Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND ngày 29/07/2021, UBND tỉnh Cao Bằng ban hành Quyết định số 28/2021/QĐ-UBND ngày 15/10/2021 quy định bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng. Bảng giá các loại đất ban hành áp dụng đến nay đã được hơn 04 năm. Tuy nhiên, thực tế giá đất trên thị trường thường cao hơn giá đất được quy định trong bảng giá, đặc biệt ở trung tâm thị trấn Pác Miầu, các vùng quy hoạch hoặc dự kiến phát triển đô thị giá đất thường đẩy lên cao, giá nông nghiệp tiến sát giá đất ở nhất là vùng ven thị trấn và các vùng khu dân cư thị trấn. Trong khi các hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các khu vực này, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên lập theo giá quy định trong Bảng giá các loại đất của tỉnh ban hành. Đây là sự bất cập trong việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, người dân ở các khu vực này thường đòi hỏi được bồi thường bằng giá đất tương đương đất ở.

VI. PHƯƠNG ÁN GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT NĂM 2020-2024 (BẢNG GIÁ ĐẤT ĐIỀU CHỈNH).

6.1. Giá đất nông nghiệp

Đề xuất giữ nguyên giá đất nông nghiệp theo bảng giá đất các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng được HĐND tỉnh Cao Bằng thông qua tại Nghị quyết số 58/2021/NQ-HĐND ngày 29/07/2021, UBND tỉnh Cao Bằng ban hành Quyết định số 28/2021/QĐ-UBND ngày 15/10/2021 quy định bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

6.2. Giá đất phi nông nghiệp

6.2.1. Giá đất ở tại đô thị

Số TT	Tên đơn vị hành chính	Tên đoạn đường	Giá đất (ĐVT 1.000 đ)			
			VT1	VT2	VT3	VT4
I	Thị trấn Pác Miầu					
1	Đường phố loại III	Đoạn đường từ ngã ba đầu cầu (nhà ông Long Văn Tiến (thừa đất	1.768	1.326	995	697

		số 74, tờ bản đồ 147) đến hết đất của Kho bạc Nhà nước;				
2	Đường phố loại III	Đoạn đường từ Kho Bạc Nhà nước đến ngã ba đường rẽ lên UBND huyện (đến hết thửa đất 59 tờ bản đồ số 136).	1.768	1.326	995	697
3	Đường phố loại III	Các vị trí đất mặt tiền xung quanh khu vực chợ nông sản	1.768	1.326	995	697
4	Đường phố loại IV	Đoạn đường tiếp từ đường rẽ lên UBND huyện (từ thửa đất số 4 tờ bản đồ số 141) đến cổng chào Khu 4	1.178	884	662	464
5	Đường phố loại IV	Đoạn đường tiếp ngã ba đầu cầu (nhà ông Long Văn Tiến (thửa đất số 74, tờ bản đồ 147) lên chân dốc lên trường tiểu học-Trung học cơ sở (đến hết thửa đất số 100 tờ bản đồ số 153)	1.178	884	662	464
6	Đường phố loại IV	Đoạn đường tiếp ngã ba đầu cầu (nhà ông Long Văn Tiến (thửa đất số 74, tờ bản đồ 147) theo Quốc lộ 34 đi tỉnh Hà Giang đến cổng chào khu 2	1.178	884	662	464
7	Đường phố loại IV	Đoạn đường từ ngã ba rẽ lên ủy ban nhân dân huyện đến đường đi khu Loỏng Kinh (từ thửa đất số 51 tờ bản đồ số 136 đến hết thửa đất số 16 tờ bản đồ số 137)	1.178	884	662	464
8	Đường phố loại V	Đoạn đường từ chân dốc lên trường tiểu học-Trung học cơ sở (tiếp đất nhà bà sấm Thị Tươi - thửa đất số 115, tờ bản đồ số 153) đến ngã ba đường đi xã Mông ân đi tiếp vào trường Nội trú.	852	640	479	336
9	Đường phố loại V	Đoạn đường từ ngã ba rẽ đi xã Mông Ân đến đường rẽ vào mỏ đá Tu Lũng (Khu 1) (từ thửa đất số 47 tờ bản đồ 154 đến đường rẽ vào mỏ đá Tu Lũng (Khu 1)	852	640	479	336
10	Đường phố loại V	Đoạn đường từ nhà bà Lãnh Thị Nguyệt (từ thửa đất số 3, tờ bản đồ số 96) đi đến hết cổng sau Công ty CKC	672	504	378	265
11	Đường phố loại V	Đoạn đường giao thông đi xóm Mạ Rại bắt đầu từ ngã ba rẽ vào khu tập thể UBND huyện (thường gọi là khu tập thể Mạ Rại) đến trung tâm xóm Mạ Rại (đến hết thửa đất số 39 tờ bản đồ số 40)	672	504	378	265

12	Đường phố loại V	Đoạn đường từ Quốc lộ 34 đi xóm Phiêng Phay, đến trung tâm xóm Phiêng Phay (từ thửa đất số 36 tờ bản đồ 69 đến hết thửa đất số 70 tờ bản đồ số 102).	672	504	378	265
13	Đường phố loại V	Đoạn đường từ cổng chào Khu 4 theo Quốc lộ 34 đi xóm Nà Ca, tới trung tâm xóm Nà Ca (hết thửa đất số 66 tờ bản đồ số 09)	672	504	378	265
14	Đường phố loại V	Đoạn từ trung tâm xóm Nà Ca theo Quốc lộ 34 (hướng đi Bảo Lạc) (từ thửa đất số 07 tờ bản đồ số 09) đến hết địa giới hành chính của thị trấn (giáp xã Lý Bôn)	672	504	378	265
15	Đường phố loại V	Đoạn đường từ cổng chào khu 2 theo Quốc Lộ 34 hướng đi Hà Giang đến hết đất nhà bà Lãnh Thị Nguyệt (hết thửa đất số 3, tờ bản đồ số 96)	672	504	378	265
16	Đường phố loại V	Đoạn đường tiếp từ đường rẽ vào mỏ đá Tu Lũng (từ thửa đất số 15 tờ bản đồ số 61) đến hết địa giới thị trấn Pác Miầu (giáp xã Mông Ân)	672	504	378	265
17	Đường phố loại V	Đoạn đường từ cổng sau Công ty CKC (từ thửa đất số 15 tờ bản đồ số 126) đến giáp ranh xã Thái Học	672	504	378	265
18	Đường phố loại V	Đất khu tái Định cư Pác Bang (từ thửa đất số 09 tờ bản đồ 42 đến hết thửa đất số 157 tờ bản đồ số 48)	672	504	378	265
19	Đường phố loại V	Đất mặt tiền từ ngã ba đường rẽ vào mỏ nước đến nhà ông Bàn Văn Đức (từ thửa đất số 28 tờ bản đồ số 152 đến hết thửa đất số 75 tờ bản đồ số 153)	672	504	378	265
20	Đường phố loại V	Đất mặt tiền rẽ vào khu Loỏng Giăng đến hết đất nhà ông Hoàng Văn Quyết (từ thửa đất số 48 tờ bản đồ số 153 đến hết thửa đất số 03 tờ bản đồ số 154)	672	504	378	265
21	Đường phố loại V	Đất mặt tiền từ đường rẽ xuống sân vận động đến ngã rẽ đi xóm Bản Mỏ (hết thửa đất số 06 tờ bản đồ số 72)	672	504	378	265

6.2.2. Giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.

STT	Tên đơn vị hành chính	Tên đoạn đường	Giá đất (ĐVT 1.000 đ)			
			VT1	VT2	VT3	VT4

I	Thị trấn Pác Miầu					
1	Đường phố loại III	Đoạn đường từ ngã ba đầu cầu (nhà ông Long Văn Tiến (thửa đất số 74, tờ bản đồ 147) đến hết đất của Kho bạc Nhà nước;	1.414	1.061	796	557
2	Đường phố loại III	Đoạn đường từ Kho Bạc Nhà nước đến ngã ba đường rẽ lên UBND huyện (đến hết thửa đất 59 tờ bản đồ số 136).	1.414	1.061	796	557
3	Đường phố loại III	Các vị trí đất mặt tiền xung quanh khu vực chợ nông sản	1.414	1.061	796	557
4	Đường phố loại IV	Đoạn đường tiếp từ đường rẽ lên UBND huyện (từ thửa đất số 4 tờ bản đồ số 141) đến công chào Khu 4	943	708	530	372
5	Đường phố loại IV	Đoạn đường tiếp ngã ba đầu cầu (nhà ông Long Văn Tiến (thửa đất số 74, tờ bản đồ 147) lên chân dốc lên trường tiểu học-Trung học cơ sở (đến hết thửa đất số 100 tờ bản đồ số 153)	943	708	530	372
6	Đường phố loại IV	Đoạn đường tiếp ngã ba đầu cầu (nhà ông Long Văn Tiến (thửa đất số 74, tờ bản đồ 147) theo Quốc lộ 34 đi tỉnh Hà Giang đến công chào khu 2	943	708	530	372
7	Đường phố loại IV	Đoạn đường từ ngã ba rẽ lên ủy ban nhân dân huyện đến đường đi khu Loông Khinh (từ thửa đất số 51 tờ bản đồ số 136 đến hết thửa đất số 16 tờ bản đồ số 137)	943	708	530	372
8	Đường phố loại V	Đoạn đường từ chân dốc lên trường tiểu học-Trung học cơ sở (tiếp đất nhà bà sầm Thị Tươi - thửa đất số 115, tờ bản đồ số 153) đến ngã ba đường đi xã Mông ăn đi tiếp vào trường Nội trú.	682	512	383	269
9	Đường phố loại V	Đoạn đường từ ngã ba rẽ đi xã Mông Ân đến đường rẽ vào mỏ đá Tu Lũng (Khu 1) (từ thửa đất số 47 tờ bản đồ 154 đến đường rẽ vào mỏ đá Tu Lũng (Khu 1)	682	512	383	269
10	Đường phố loại V	Đoạn đường từ nhà bà Lãnh Thị Nguyệt (từ thửa đất số 3, tờ bản đồ số 96) đi đến hết công sau Công ty CKC	538	403	302	212
11	Đường phố loại V	Đoạn đường giao thông đi xóm Mạy Rại bắt đầu từ ngã ba rẽ vào khu tập thể UBND huyện (thường gọi là khu tập thể Mạy Rại) đến	538	403	302	212

		trung tâm xóm Mạ Rại (đến hết thửa đất số 39 tờ bản đồ số 40)				
12	Đường phố loại V	Đoạn đường từ Quốc lộ 34 đi xóm Phiêng Phay, đến trung tâm xóm Phiêng Phay (từ thửa đất số 36 tờ bản đồ 69 đến hết thửa đất số 70 tờ bản đồ số 102).	538	403	302	212
13	Đường phố loại V	Đoạn đường từ cổng chào Khu 4 theo Quốc lộ 34 đi xóm Nà Ca, tới trung tâm xóm Nà Ca (hết thửa đất số 66 tờ bản đồ số 09)	538	403	302	212
14	Đường phố loại V	Đoạn từ trung tâm xóm Nà Ca theo Quốc lộ 34 (hướng đi Bảo Lạc) (từ thửa đất số 07 tờ bản đồ số 09) đến hết địa giới hành chính của thị trấn (giáp xã Lý Bôn)	538	403	302	212
15	Đường phố loại V	Đoạn đường từ cổng chào khu 2 theo Quốc Lộ 34 hướng đi Hà Giang đến hết đất nhà bà Lãnh Thị Nguyệt (hết thửa đất số 3, tờ bản đồ số 96)	538	403	302	212
16	Đường phố loại V	Đoạn đường tiếp từ đường rẽ vào mỏ đá Tu Lũng (từ thửa đất số 15 tờ bản đồ số 61) đến hết địa giới thị trấn Pác Miầu (giáp xã Mông Ân)	538	403	302	212
17	Đường phố loại V	Đoạn đường từ cổng sau Công ty CKC (từ thửa đất số 15 tờ bản đồ số 126) đến giáp ranh xã Thái Học	538	403	302	212
18	Đường phố loại V	Đất khu tái Định cư Pác Bang (từ thửa đất số 09 tờ bản đồ 42 đến hết thửa đất số 157 tờ bản đồ số 48)	538	403	302	212
19	Đường phố loại V	Đất mặt tiền từ ngã ba đường rẽ vào mỏ nước đến nhà ông Bàn Văn Đức (từ thửa đất số 28 tờ bản đồ số 152 đến hết thửa đất số 75 tờ bản đồ số 153)	538	403	302	212
20	Đường phố loại V	Đất mặt tiền rẽ vào khu Loỏng Giăng đến hết đất nhà ông Hoàng Văn Quyết (từ thửa đất số 48 tờ bản đồ số 153 đến hết thửa đất số 03 tờ bản đồ số 154)	538	403	302	212
21	Đường phố loại V	Đất mặt tiền từ đường rẽ xuống sân vận động đến ngã rẽ đi xóm Bản Mỏ (hết thửa đất số 06 tờ bản đồ số 72)	538	403	302	212

6.2.3. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị - Biểu số 12

Số TT	Tên đơn vị hành chính	Tên điều chỉnh	Giá đất (ĐVT 1.000 đ)			
			VT1	VT2	VT3	VT4
I	Thị trấn Pác Miều					
1	Đường phố loại III	Đoạn đường từ ngã ba đầu cầu (nhà ông Long Văn Tiến (thửa đất số 74, tờ bản đồ 147) đến hết đất của Kho bạc Nhà nước;	1.061	796	597	418
2	Đường phố loại III	Đoạn đường từ Kho Bạc Nhà nước đến ngã ba đường rẽ lên UBND huyện (đến hết thửa đất 59 tờ bản đồ số 136).	1.061	796	597	418
3	Đường phố loại III	Các vị trí đất mặt tiền xung quanh khu vực chợ nông sản	1.061	796	597	418
4	Đường phố loại IV	Đoạn đường tiếp từ đường rẽ lên UBND huyện (từ thửa đất số 4 tờ bản đồ số 141) đến cổng chào Khu 4	707	531	397	279
5	Đường phố loại IV	Đoạn đường tiếp ngã ba đầu cầu (nhà ông Long Văn Tiến (thửa đất số 74, tờ bản đồ 147) lên chân dốc lên trường tiểu học-Trung học cơ sở (đến hết thửa đất số 100 tờ bản đồ số 153)	707	531	397	279
6	Đường phố loại IV	Đoạn đường tiếp ngã ba đầu cầu (nhà ông Long Văn Tiến (thửa đất số 74, tờ bản đồ 147) theo Quốc lộ 34 đi tỉnh Hà Giang đến cổng chào khu 2	707	531	397	279
7	Đường phố loại IV	Đoạn đường từ ngã ba rẽ lên ủy ban nhân dân huyện đến đường đi khu Loòng Kinh (từ thửa đất số 51 tờ bản đồ số 136 đến hết thửa đất số 16 tờ bản đồ số 137)	707	531	397	279
8	Đường phố loại V	Đoạn đường từ chân dốc lên trường tiểu học-Trung học cơ sở (tiếp đất nhà bà sầm Thị Tươi - thửa đất số 115, tờ bản đồ số 153) đến ngã ba đường đi xã Mông ân đi tiếp vào trường Nội trú.	511	384	287	202
9	Đường phố loại V	Đoạn đường từ ngã ba rẽ đi xã Mông Ân đến đường rẽ vào mỏ đá Tu Lũng (Khu 1) (từ thửa đất số 47 tờ bản đồ 154 đến đường rẽ vào mỏ đá Tu Lũng (Khu 1)	511	384	287	202
10	Đường phố loại V	Đoạn đường từ nhà bà Lãnh Thị Nguyệt (từ thửa đất số 3, tờ bản đồ số 96) đi đến hết cổng sau Công ty CKC	403	302	227	159
11	Đường phố loại V	Đoạn đường giao thông đi xóm Mạ Rại bắt đầu từ ngã ba rẽ vào khu tập thể UBND huyện (thường gọi là khu tập thể Mạ Rại) đến trung tâm xóm	403	302	227	159

		Mạ Rại (đến hết thửa đất số 39 tờ bản đồ số 40)				
12	Đường phố loại V	Đoạn đường từ Quốc lộ 34 đi xóm Phiêng Phay, đến trung tâm xóm Phiêng Phay (từ thửa đất số 36 tờ bản đồ 69 đến hết thửa đất số 70 tờ bản đồ số 102).	403	302	227	159
13	Đường phố loại V	Đoạn đường từ cổng chào Khu 4 theo Quốc lộ 34 đi xóm Nà Ca, tới trung tâm xóm Nà Ca (hết thửa đất số 66 tờ bản đồ số 09)	403	302	227	159
14	Đường phố loại V	Đoạn từ trung tâm xóm Nà Ca theo Quốc lộ 34 (hướng đi Bảo Lạc) (từ thửa đất số 07 tờ bản đồ số 09) đến hết địa giới hành chính của thị trấn (giáp xã Lý Bôn)	403	302	227	159
15	Đường phố loại V	Đoạn đường từ cổng chào khu 2 theo Quốc Lộ 34 hướng đi Hà Giang đến hết đất nhà bà Lãnh Thị Nguyệt (hết thửa đất số 3, tờ bản đồ số 96)	403	302	227	159
16	Đường phố loại V	Đoạn đường tiếp từ đường rẽ vào mỏ đá Tu Lũng (từ thửa đất số 15 tờ bản đồ số 61) đến hết địa giới thị trấn Pác Miêu (giáp xã Mông Ân)	403	302	227	159
17	Đường phố loại V	Đoạn đường từ cổng sau Công ty CKC (từ thửa đất số 15 tờ bản đồ số 126) đến giáp ranh xã Thái Học	403	302	227	159
18	Đường phố loại V	Đất khu tái Định cư Pác Bang (từ thửa đất số 09 tờ bản đồ 42 đến hết thửa đất số 157 tờ bản đồ số 48)	403	302	227	159
19	Đường phố loại V	Đất mặt tiền từ ngã ba đường rẽ vào mỏ nước đến nhà ông Bàn Văn Đức (từ thửa đất số 28 tờ bản đồ số 152 đến hết thửa đất số 75 tờ bản đồ số 153)	403	302	227	159
20	Đường phố loại V	Đất mặt tiền rẽ vào khu Loòng Giàng đến hết đất nhà ông Hoàng Văn Quyết (từ thửa đất số 48 tờ bản đồ số 153 đến hết thửa đất số 03 tờ bản đồ số 154)	403	302	227	159
21	Đường phố loại V	Đất mặt tiền từ đường rẽ xuống sân vận động đến ngã rẽ đi xóm Bản Mỏ (hết thửa đất số 06 tờ bản đồ số 72)	403	302	227	159

VII. ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP CỦA DỰ THẢO BẢNG GIÁ ĐẤT ĐẾN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI, MÔI TRƯỜNG ĐẦU TƯ, VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI VÀ THU NHẬP, ĐỜI SỐNG CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT

1. Ảnh hưởng đến tình hình kinh tế - xã hội

- *Tác động tích cực*: Nếu bảng giá đất phản ánh đúng giá trị thực tế thị trường và được xây dựng trên cơ sở khoa học, minh bạch, sẽ giúp thúc đẩy sự phát triển kinh tế, quản lý đất đai hiệu quả, và ngăn chặn tình trạng đầu cơ đất. Đảm bảo nguồn thu ngân sách từ thuế đất, phí và lệ phí liên quan.

- *Tác động tiêu cực*: Giá đất quá cao có thể gây khó khăn cho các hoạt động sản xuất, kinh doanh, đặc biệt là các ngành sử dụng nhiều đất như nông nghiệp, công nghiệp. Giá đất không hợp lý có thể tạo ra bất bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai giữa các nhóm dân cư hoặc làm gia tăng khiếu nại, tranh chấp đất đai.

2. Tác động đến môi trường đầu tư

- *Khuyến khích đầu tư*: Bảng giá đất phù hợp với thị trường sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư khi tiếp cận đất đai, tăng tính minh bạch và giảm rủi ro pháp lý. Môi trường đầu tư minh bạch giúp thu hút các dự án quy mô lớn, tạo việc làm và phát triển kinh tế địa phương.

- *Cản trở đầu tư*: Giá đất tăng cao đột ngột hoặc không phù hợp với giá trị thực tế có thể khiến chi phí đầu tư ban đầu trở nên đắt đỏ, giảm sức hấp dẫn của khu vực đối với các nhà đầu tư.

3. Ảnh hưởng đến chính sách tài chính về đất đai

- *Thuế và nguồn thu ngân sách*: Bảng giá đất là cơ sở tính các loại thuế, phí liên quan đến đất đai như thuế sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền sử dụng đất. Giá đất phù hợp sẽ giúp ổn định nguồn thu ngân sách. Tuy nhiên, giá đất quá cao có thể gây khó khăn cho người dân và doanh nghiệp trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- *Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng*: Giá đất được điều chỉnh tăng sẽ làm tăng chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng khi thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội. Điều này có thể gây chậm trễ trong triển khai các dự án.

4. Tác động đến thu nhập và đời sống của hộ gia đình, cá nhân

- *Tích cực*: Nếu giá đất được điều chỉnh phù hợp với giá thị trường, hộ gia đình, cá nhân có đất trong vùng quy hoạch sẽ được hưởng lợi từ việc bán hoặc cho thuê đất, cải thiện thu nhập và đời sống. Giá đất hợp lý cũng đảm bảo tính công bằng trong việc thực hiện chính sách đền bù, giải phóng mặt bằng.

- *Tiêu cực*: Giá đất tăng cao có thể dẫn đến tăng chi phí sinh hoạt (như giá nhà ở, tiền thuê đất), gây khó khăn cho người dân, đặc biệt là nhóm thu nhập thấp. Một số hộ gia đình có thể đối mặt với nguy cơ mất đất sản xuất hoặc phải di dời khi không đủ khả năng tài chính để đáp ứng chi phí tăng cao.

VIII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Đề xuất cải thiện dự thảo bảng giá đất đảm bảo minh bạch và công bằng cần có cơ chế xây dựng bảng giá đất dựa trên khảo sát giá thị trường và sự tham vấn ý kiến của cộng đồng, tổ chức, doanh nghiệp. Phân vùng giá đất theo mục đích sử dụng và đặc điểm kinh tế - xã hội của từng khu vực để đảm bảo tính phù hợp.

- Hỗ trợ các nhóm yếu thế, có chính sách hỗ trợ, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai cho các nhóm hộ nghèo, thu nhập thấp hoặc hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi quy hoạch, giải tỏa.

- Cân nhắc tác động đến đầu tư, giá đất cần được điều chỉnh hợp lý để không làm tăng quá mức chi phí đầu tư, đảm bảo sức hấp dẫn của địa phương đối với các nhà đầu tư.

Điều chỉnh định kỳ bảng giá đất cần được điều chỉnh định kỳ (3-5 năm) để phù hợp với diễn biến thị trường, tránh chênh lệch quá lớn giữa giá đất trong bảng và giá thị trường.

Trên đây là báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá các loại đất năm 2020-2024 trên địa bàn thị trấn Pác Miều, Kính gửi Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm tổng hợp, xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- UBND Huyện;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện;
- Đảng ủy thị trấn Pác Miều
- TT UBND, TT HĐND thị trấn Pác Miều;
- Lưu: VT.ĐC.

CHỦ TỊCH

Ma Thế Sỹ