

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

## CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Số: 79/CT-ĐGD ngày 14/5/2025)

Mục đích định giá: Tư vấn xác định giá đất cụ thể để GPMB Dự án Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (Bổ sung)

Địa điểm: Thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình

Đơn vị đề nghị: Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Bố Trạch

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN: TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG  
ĐỊA CHỈ: SỐ 15 ĐƯỜNG QUANG TRUNG - TP. ĐÔNG HỚI - TỈNH QUẢNG BÌNH  
ĐIỆN THOẠI: (0232) 3857 368 FAX: (0232) 3857 368

THÁNG 5/2025

Số: 79 /CT-ĐGD

Quảng Bình, ngày 14 tháng 5 năm 2025

## CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Bố Trạch

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

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

Căn cứ Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024;

Căn cứ Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024;

Căn cứ Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc Quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 24/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ công văn số 986/SNNMT-QLĐĐ ngày 29/4/2025 về việc xin chủ trương hỗ trợ khác đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở;

Căn cứ Hợp đồng tư vấn số 13-BT/2025/HĐ-ĐGD ngày 17 tháng 4 năm 2025 giữa Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Bố Trạch và Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

## 1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi do GPMB Dự án Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (Bổ sung)

## 2. Thời điểm định giá đất:

Tại thời điểm định giá đất (ngày 17 tháng 4 năm 2025)

## 3. Cơ sở định giá đất

- Thông báo số 2511a/TB-UBND ngày 29/11/2024 của UBND huyện Bố Trạch về việc thu hồi đất để giải phóng mặt bằng Dự án Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (thực hiện đợt 2);

- Kết quả chỉnh lý địa chính thị trấn Hoàn Lão (phục vụ thu hồi đất), tờ BĐĐC số 5; 6; 9; 10; 12; 17; 21; 22; 24; 25, khu đất: Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch (Thực hiện đợt 1) do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 23/6/2023 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 29/6/2023;

- Kết quả chỉnh lý địa chính thị trấn Hoàn Lão (phục vụ thu hồi đất), tờ BĐĐC số 5; 6; 9; 10, khu đất: Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch (Thực hiện đợt 2) do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 30/9/2024 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 07/10/2024;

- Thông báo số 2535/TB-UBND ngày 02/12/2024 của UBND huyện Bố Trạch về việc điều chỉnh một số nội dung tại Thông báo số 1420/TB-UBND ngày 21/7/2023 của UBND huyện;

- Kết quả chỉnh lý địa chính thị trấn Hoàn Lão (phục vụ thu hồi đất) (điều chỉnh, bổ sung), tờ BĐĐC số 5; 6; 9; 10; 17; 21; 22; 24; 25; 31; 12, khu đất: Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch (Thực hiện đợt 1) do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/7/2024 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 07/10/2024;

- Công văn số 89/DAXD ngày 12/5/2025 của Ban QLDA Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Bố Trạch về việc báo cáo vướng mắc về giá đất khi GPMB các công trình, dự án trên địa bàn huyện;

- Căn cứ giá đất phổ biến giao dịch thành công trên thị trường.

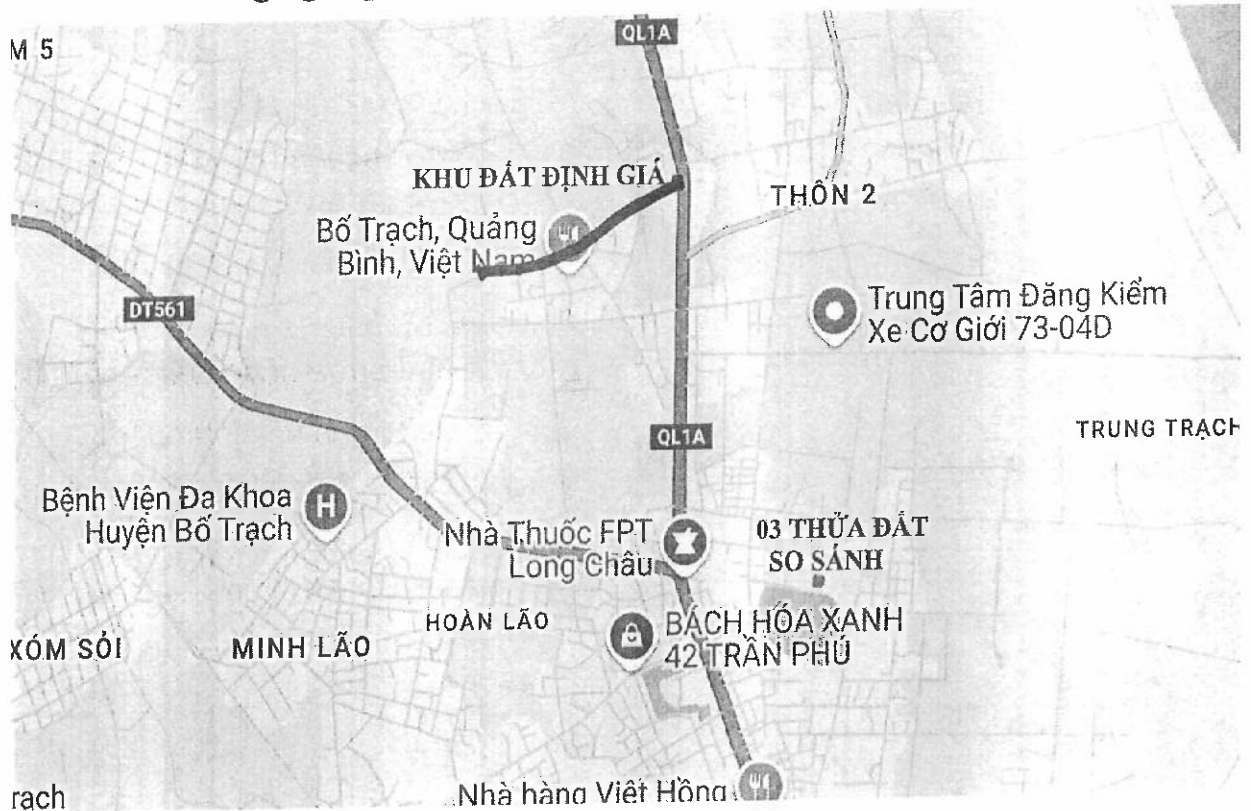
## 4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất

### 4.1. Thửa đất, khu đất cần định giá

- Vị trí: 05 thửa đất cần định giá để GPMB Dự án Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng

Bình (Bổ sung), thuộc tờ bản đồ địa chính số 5; 6; 9, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình;

- Tổng diện tích: 781,3 m<sup>2</sup>.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT), đất trồng cây hằng năm khác (HNK); đất chuyên trồng lúa (LUC).
- Thời hạn sử dụng đất:
  - + Đất ở: Lâu dài.
  - + Đất nông nghiệp: Không xét.



**Sơ đồ: Vị trí các thửa đất cần định giá để GPMB thực hiện Dự án Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (Bổ sung)**

#### 4.2. Nhà

Không có.

#### 4.3. Tài sản khác gắn liền với đất

Không thuộc phạm vi định giá đất cụ thể.

### 5. Phương pháp định giá đất

Áp dụng phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập.

### 6. Kết quả xác định giá đất

*6.1. Kết quả áp dụng phương pháp so sánh*

+ Giá đất ở cụ thể: 13.248.000 đồng/m<sup>2</sup>.

*6.2. Kết quả áp dụng phương pháp thu nhập*

+ Giá đất chuyên trồng lúa (LUC), vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch: 46.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Giá đất trồng cây hàng năm khác (HNK), vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch: 46.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Đối với các thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất của thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở được xác định bằng 50% giá đất ở của thửa đất đó. Cụ thể:

+ Giá đất trồng cây hàng năm khác (HNK) - đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, thị trấn Hoàn Lão: 6.624.000 đồng/m<sup>2</sup>.

**\* Giá trị quyền sử dụng đất của các thửa đất cần định giá (làm tròn):  
1.235.436.000 đồng**

*(Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu, bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng chẵn./.)*

*(Giá của từng thửa đất có Phụ lục chi tiết kèm theo)*

**\* Những lưu ý về kết quả định giá:**

- Kết quả định giá chỉ sử dụng cho mục đích đã được đề cập tại Mục 1 của chứng thư này;

- Thời hạn có hiệu lực của Chứng thư định giá đất là 180 ngày kể từ ngày phát hành, trong trường hợp có thay đổi về các thông số tính toán (loại đất, số thửa đất ... của thửa đất định giá) thì kết quả tính toán giá đất nêu trên không còn giá trị sử dụng;

- Kết quả định giá nêu trên được xác định tại thời điểm định giá, với các quy định hiện hành của Nhà nước. Số liệu tính toán được Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường sử dụng là các thông tin khảo sát trên thị trường tại thời điểm định giá;

- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được định giá đã cung cấp cho đơn vị chúng tôi trong quá trình định giá tài sản. Trung tâm chúng tôi không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của bản sao những văn bản pháp lý có liên quan đến tài sản định giá do khách hàng và các bên liên quan cung cấp so với bản gốc;

- Chứng thư định giá đất được phát hành 04 bản chính, cấp cho khách hàng 03 bản và lưu tại Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường 01 bản có giá trị pháp lý như nhau;

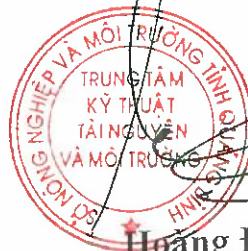
- Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do đơn vị phát hành. Các trường hợp bản sao văn bản không có xác nhận của đơn vị hoặc của các văn phòng Công chứng đều không có giá trị./.

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**



**Trần Thị Hải Yến**  
(CCĐGD số: 0180424)

**KT. GIÁM ĐỐC**   
**PHÓ GIÁM ĐỐC** 



**Hoàng Đức Phụng**

Phụ lục :

**GIÁ ĐẤT CỤ THỂ CÁC THỪA ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN BỊ THU HỒI ĐỀ GPMB DỰ ÁN  
HOÀN THIỆN CÁC TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI THỊ TẠI THỊ TRẤN HOÀN LÃO, HUYỆN BỐ TRẠCH,  
TỈNH QUẢNG BÌNH (BỐ SUNG)**

Địa điểm: Thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 79 /CT-DGD ngày 14 tháng 5 năm 2025  
của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường)

STT	Tờ BDD C số	Thửa đất số	Diện tích thu hồi (m <sup>2</sup> )	Mục đích sử dụng	Khu vực/ Loại xã	Vị trí	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình)			Giá đất đề nghị (đ/m <sup>2</sup> )	Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)	Ghi chú	
							Giá đất quy định theo khu vực, vị trí (đ/m <sup>2</sup> )	Hệ số tăng giảm yếu tố 02 mặt tiền	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (bao gồm các yếu tố tăng giảm) (đ/m <sup>2</sup> )				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)=(8)x(9)	(11)	(12)=(4)x(11)	(13)	
1	5	199(1)	161,9	LUC	Thị trấn Hoàn Lão	1			46.000	46.000	7.447.400		
2	5	200(1)	275,9	HNK	Thị trấn Hoàn Lão	1			46.000	46.000	12.691.400		
3	9	7	211,5	HNK	Thị trấn Hoàn Lão	1			46.000	46.000	9.729.000		
4	6	300(1)	50,0	ODT	Đường Hùng Vương (đoạn từ Lâm trường Rừng Thông đến giáp Đồng Trạch)	1	8.955.000	1,0	8.955.000	13.248.000	662.400.000		
			76,3	HNK	Đường Hùng Vương (đoạn từ Lâm trường Rừng Thông đến giáp Đồng Trạch)	1	4.477.500	1,0	4.477.500	6.624.000	505.411.200	Thửa đất NN trong cùng thửa đất ở	
5	6	300(2-1)	5,7	HNK	Đường Hùng Vương (đoạn từ Lâm trường Rừng Thông đến giáp Đồng Trạch)	1	4.477.500	1,0	4.477.500	6.624.000	37.756.800	Thửa đất NN trong cùng thửa đất ở	
Cộng: (05 thửa)			781,3								1.235.435.800		
Làm tròn												1.235.436.000	

Bảng chữ: Một tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu, bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng./.

Ghi chú:

- Đối với Cột (8) và Cột (10): Giá đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở bằng 50% giá đất ở thửa đất đó.
- Đối với Cột (9): Thửa đất áp dụng hệ số 1,2 (tăng 20%) đối với trường hợp tối thiểu một tuyến đường có chiều rộng từ 10,5 mét trở lên và tuyến đường còn lại có chiều rộng lớn hơn 3,5 mét và đã có cơ sở hạ tầng (đổ nhựa hoặc bê tông); áp dụng hệ số 1,1 (tăng 10%) đối với đường có chiều rộng dưới 10,5 mét và tuyến đường còn lại có chiều rộng lớn hơn 3,5 mét và đã có cơ sở hạ tầng (đổ nhựa hoặc bê tông).

## BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 79 /CT-ĐGD ngày 14 / 5 /2025  
của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường)

### 1. Thừa đất, khu đất cần định giá

Các thửa đất cần định giá gồm 05 thửa đất để GPMB Dự án Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (Bổ sung). Cụ thể:

- Vị trí: 05 thửa đất cần định giá thuộc tờ bản đồ địa chính số 5; 6; 9, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình;

- Tổng diện tích: 781,3 m<sup>2</sup>.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT), đất trồng cây hằng năm khác (HNK); đất chuyên trồng lúa (LUC).

### 2. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi do GPMB Dự án Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (Bổ sung)

### 3. Thời điểm định giá đất:

Tại thời điểm định giá đất (ngày 17 tháng 4 năm 2025)

### 4. Căn cứ định giá đất

#### 4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

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

- Căn cứ Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024;

- Căn cứ Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc Sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024;

- Căn cứ Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 08 ngày 01 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc Quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

- Căn cứ Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 03 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 24/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình;

- Căn cứ công văn số 986/SNNMT-QLĐĐ ngày 29/4/2025 về việc xin chủ trương hỗ trợ khác đổi với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở.

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

- Thông báo số 2511a/TB-UBND ngày 29/11/2024 của UBND huyện Bố Trạch về việc thu hồi đất để giải phóng mặt bằng Dự án Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (thực hiện đợt 2);

- Kết quả chỉnh lý địa chính thị trấn Hoàn Lão (phục vụ thu hồi đất), tờ BĐĐC số 5; 6; 9; 10; 12; 17; 21; 22; 24; 25, khu đất: Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch (Thực hiện đợt 1) do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 23/6/2023 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 29/6/2023;

- Kết quả chỉnh lý địa chính thị trấn Hoàn Lão (phục vụ thu hồi đất), tờ BĐĐC số 5; 6; 9; 10, khu đất: Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch (Thực hiện đợt 2) do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 30/9/2024 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 07/10/2024;

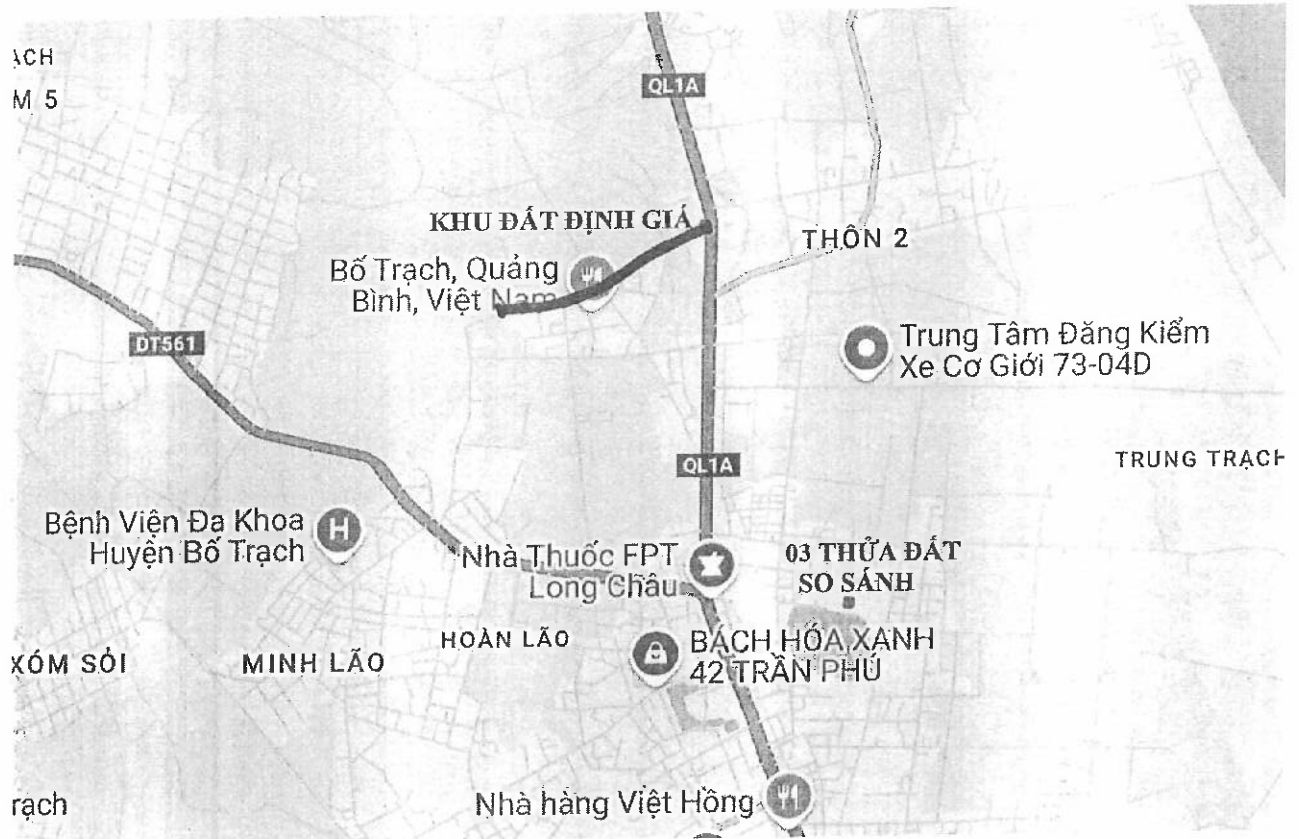
- Thông báo số 2535/TB-UBND ngày 02/12/2024 của UBND huyện Bố Trạch về việc điều chỉnh một số nội dung tại Thông báo số 1420/TB-UBND ngày 21/7/2023 của UBND huyện;

- Kết quả chỉnh lý địa chính thị trấn Hoàn Lão (phục vụ thu hồi đất) (điều chỉnh, bổ sung), tờ BĐĐC số 5; 6; 9; 10; 17; 21; 22; 24; 25; 31; 12, khu đất: Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch (Thực hiện đợt 1) do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/7/2024 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 07/10/2024;

- Công văn số 89/DAXD ngày 12/5/2025 của Ban QLDA Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Bố Trạch về việc báo cáo vướng mắc về giá đất khi GPMB các công trình, dự án trên địa bàn huyện;

- Hợp đồng tư vấn số 13-BT/2025/HĐ-ĐGD ngày 17 tháng 4 năm 2025 giữa Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Bồ Trạch và Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

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



**Sơ đồ: Vị trí các thửa đất cần định giá để GPMB thực hiện Dự án Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình (Bổ sung)**

#### • Vị trí, địa điểm, diện tích, mục đích sử dụng đất

- Vị trí: 05 thửa đất cần định giá để GPMB Dự án Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình (Bổ sung), thuộc tờ bản đồ địa chính số 5; 6; 9, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình;

- Tổng diện tích: 781,3 m<sup>2</sup>.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT), đất trồng cây hằng năm khác (HNK); đất chuyên trồng lúa (LUC).

- Thời hạn sử dụng đất:

+ Đất ở: Lâu dài.

+ Đất nông nghiệp: Theo kết quả điều tra, các thửa đất cần định giá thuộc trường hợp là đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp. Căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 8 Nghị định 71/2024/NĐ-CP, đơn vị tư vấn không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất để điều chỉnh giá đất.

**• Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành**

- Theo quy định tại Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 24/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình, tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, giá đất được quy định như sau:

- Đối với đất ở:

+ Giá đất ở tại đô thị (ODT), vị trí 1, đường Hùng Vương (đoạn từ Lâm trường Rừng Thông đến giáp Đồng Trạch), thị trấn Hoàn Lão là 8.955.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Đối với đất nông nghiệp:

+ Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK), vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch là 46.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Giá đất chuyên trồng lúa (LUC), vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch là 46.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, tại Điểm 1.1, Khoản 1, Mục III, Phụ lục II của Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định giá đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở bằng 50% giá đất ở thửa đất đó.

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

*6.1. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của các thửa đất ở cần định giá.*

- Vị trí, địa điểm:

+ Tại thị trấn Hoàn Lão: Thửa đất cần định giá Tiếp giáp trục đường Quốc lộ 1A, thị trấn Hoàn Lão (đoạn từ Trụ sở lâm trường Rừng Thông đến giáp thị trấn Hoàn Lão), thị trấn Hoàn Lão, cách UBND thị trấn Hoàn Lão khoảng 1.700m, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 2.000m.

- Giao thông: Tiếp giáp đường bê tông nhựa và đường đất.

- Hiện trạng các yếu tố hạ tầng: Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định

- Hiện trạng môi trường, an ninh: Tốt

- Yếu tố khác: Bình thường

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

*6.2. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất nông nghiệp cần định giá*

- Vị trí, địa điểm: Các thửa đất nông nghiệp cần định giá thuộc vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão, nằm ven trục đường giao thông chính (xe ô tô vào được);

- Giao thông: Tiếp giáp đường giao thông;

- Thời hạn sử dụng đất: Theo kết quả điều tra, các thửa đất cần định giá thuộc trường hợp là đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp. Căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 8 Nghị định 71/2024/NĐ-CP, đơn vị tư vấn không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất để điều chỉnh giá đất;

- Yếu tố khác: Bình thường.

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

Công tác thu thập thông tin, điều tra, khảo sát giá đất trên thị trường được tiến hành ở khu vực thị trấn Hoàn Lão và các địa bàn lân cận bao gồm các thửa đất ở tại đô thị và đất nông nghiệp đã giao dịch thành công trên thị trường trong thời gian qua (trúng đấu giá QSD đất, chuyển nhượng QSD đất thành công trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước).

Kết quả điều tra:

- Về đất ở:

+ Tại thị trấn Hoàn Lão: Có 01 thửa đất trúng đấu giá QSD đất các lô đất ở tại dự án khai thác quỹ đất khu vực phía Tây đoạn từ cầu Hói đến ngã ba bệnh viện Đa khoa Bố Trạch, 02 thửa đất trúng đấu giá QSD đất các lô đất ở tại Dự án khai thác quỹ đất khu vực Nam sông phường Bún, 12 thửa đất trúng đấu giá QSD đất các lô đất ở tại Thôn 5 tại thời điểm năm 2023.

+ Tại xã Trung Trạch: Có 09 thửa đất trúng đấu giá QSD các lô đất ở tại xã Trung Trạch theo Quyết định số 1437/QĐ-UBND ngày 26/4/2023 của UBND huyện Bố Trạch; Có 01 thửa đất trúng đấu giá QSD các lô đất ở tại xã Trung Trạch theo Quyết định số 4892/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND huyện Bố Trạch; Có 15 thửa đất trúng đấu giá QSD các lô đất ở tại Dự án hạ tầng phát triển quỹ đất khu vực Ngã ba thị trấn Hoàn Lão, xã Trung Trạch theo Quyết định số 5974/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch.

- Về đất nông nghiệp:

+ Đối với đất trồng cây hằng năm khác và đất chuyên trồng lúa: Tình hình giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra không đáng kể, chủ yếu thông qua việc bồi thường giải phóng mặt bằng khi thực hiện các dự án đầu tư.

Đơn vị tư vấn đã thu thập được thông tin về các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá.

Ngoài ra, đơn vị tư vấn còn tham khảo ý kiến của Lãnh đạo UBND, cán bộ địa chính thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, cán bộ Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Bố Trạch, cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bố

Trạch, cán bộ Ban QLDA Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Bồ Trạch về giá đất thị trường trên địa bàn xã trong những năm qua.

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

Theo quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định về trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

a) *Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, 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.*

b) *Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá.*

c) *Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án.*

d) *Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.”*

Đối chiếu với kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất:

#### **- Đối với đất ở tại đô thị (ODT):**

Đơn vị tư vấn đã thu thập được 03 thửa đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Căn cứ điểm a khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, giá đất cụ thể tại khu vực này áp dụng phương pháp so sánh để xác định.

Cụ thể, tại điểm a khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *“Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã 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 thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.”*

#### **- Đối với đất trồng cây hằng năm khác (HNK) và đất chuyên trồng lúa**

Đơn vị tư vấn không thu thập được tối thiểu 03 thửa đất đã giao dịch thành công theo quy định có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, vì vậy, giá đất cụ thể tại khu vực này không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh để xác định.

Bên cạnh đó, đơn vị tư vấn đã thu thập được thông tin về các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá. Căn cứ điểm b khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, giá đất cụ thể tại khu vực này áp dụng phương pháp thu nhập để xác định.

Cụ thể, tại điểm b khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *“Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một 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 đất.”*

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

### *9.1. Trình tự xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng*

#### *9.1.1. Phương pháp so sánh*

- *Bước 1:* Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá
- *Bước 2:* Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:
  - + Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất
  - + Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất
  - + Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh
- *Bước 3:* Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (nếu có). Sau đó xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất so sánh} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất so sánh - Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

- *Bước 4:* Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

Giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	=	Giá đất của từng thửa đất so sánh	±	Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá
--	---	-----------------------------------	---	---

- *Bước 5*: Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 15%.

#### 9.1.2. Phương pháp thu nhập

- *Bước 1*: Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá

+ Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để so sánh.

Trường hợp không thu thập được thông tin từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng thì thu thập thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;

+ Đối với đất nông nghiệp thì khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn, cụ thể như sau:

- Trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác;

- Tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây lâu năm;

- Trong một chu kỳ khai thác trước thời điểm định giá đối với đất trồng rừng sản xuất theo quy định của pháp luật có liên quan.

Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn thì thu thập thông tin về thu nhập thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

*Bước 2:* Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí của thửa đất, khu đất cần định giá

+ Đối với đất phi nông nghiệp

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất là các khoản chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất.

Trường hợp chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất chưa có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin đối với các chi phí nêu trên ghi trong báo cáo tài chính; trường hợp báo cáo tài chính không thể hiện rõ chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thì khảo sát chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường.

+ Đối với đất nông nghiệp

Chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn và thực hiện theo quy định như đối với việc khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập đối với đất nông nghiệp.

Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn thì thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

*Bước 3:* Xác định thu nhập ròng bình quân năm được thực hiện như sau:

$$\text{Thu nhập ròng bình quân năm} = \text{Thu nhập bình quân năm} - \text{Chi phí bình quân năm}$$

Trong đó:

a) Thu nhập bình quân năm là trung bình cộng thu nhập trong thời gian 01 năm. Đối với trường hợp thu nhập được xác định từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng của 03 thửa đất thì giá cho thuê đất, cho thuê mặt bằng để tính thu nhập bình quân năm xác định theo trình tự, nội dung như xác định giá đất bằng phương pháp so sánh;

b) Chi phí bình quân năm là trung bình cộng chi phí trong thời gian 01 năm.

*Bước 4:* Xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

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

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân ( $r$ ) 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 (sau đây gọi là ngân hàng thương mại nhà nước) của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

Riêng đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn thì lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\text{Lãi suất điều chỉnh theo thời hạn} = \frac{r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$$

Trong đó:  $n$  là thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá (tính theo năm) đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

*Bước 5:* Xác định giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

Đối với trường hợp thửa đất cần định giá đã được đầu tư, xây dựng các công trình gắn liền với đất phục vụ trực tiếp sản xuất, kinh doanh để tạo ra thu nhập thì sau khi xác định giá trị của thửa đất và công trình gắn liền với đất phải trừ đi giá trị của công trình gắn liền với đất.

## 9.2. Nội dung xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng

### 9.2.1. Áp dụng phương pháp so sánh

#### \* Đối với đất ở tại đô thị (ODT) tại thị trấn Hoàn Lão

Công tác thu thập thông tin, điều tra khảo sát giá đất ở được tiến hành ở khu vực xung quanh khu vực cần định giá cũng như các khu vực khác trong địa bàn thị trấn Hoàn Lão và địa bàn các xã lân cận trong khoảng thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước. Tại thị trấn Hoàn Lão có các trường hợp trúng đấu giá QSD đất ở tại đô thị, tình hình giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại đô thị diễn ra không đáng kể, tuy nhiên Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đã lựa chọn 03 phiếu thông tin giá đất thị trường của các thửa đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất các lô đất ở tại Dự án hạ tầng phát triển quỹ đất khu vực Ngã ba thị trấn Hoàn Lão, xã Trung Trạch tháng 12/2023 có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với thửa đất cần định giá để làm tài sản so sánh.

**Thửa đất 1:** Thửa đất số 225, tờ BĐDC số 36, diện tích 184,0m<sup>2</sup>, đất ONT tại xã Trung Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, giáp đường láng nhựa rộng 32,0m. Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Lưu Trung Sơn và bà Hồ Thị

Ngọc Anh trúng đấu giá QSD đất tháng 12/2023 với giá 1.800.600.000 đồng (tương đương 9.786.000 đồng/m<sup>2</sup>).

**Thửa đất 2:** Thửa đất số 226, tờ BĐDC số 36, diện tích 184,0m<sup>2</sup>, đất ONT tại xã Trung Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, giáp đường láng nhựa rộng 32,0m. Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Phan Trọng Hùng và bà Hồ Thanh Nga trúng đấu giá QSD đất tháng 12/2023 với giá 1.818.000.000 đồng (tương đương 9.880.000 đồng/m<sup>2</sup>).

**Thửa đất 3:** Thửa đất số 227, tờ BĐDC số 36, diện tích 184,0m<sup>2</sup>, đất ONT tại xã Trung Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, giáp đường láng nhựa rộng 32,0m. Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Phan Trọng Hùng và bà Hồ Thanh Nga trúng đấu giá QSD đất tháng 12/2023 với giá 1.818.000.000 đồng (tương đương 9.880.000 đồng/m<sup>2</sup>).



### Sơ đồ: Vị trí thửa đất ở định giá và các thửa so sánh

Thửa đất ở tại thị trấn Hoàn Lão cần định giá để GPMB thực hiện Dự án hạ tầng phát triển quỹ đất ở khu vực ngã ba thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch gồm 01 thửa đất, cụ thể là thửa đất số 300(1), tờ bản đồ địa chính số 6, được xác định là vị trí 1, đường Hùng Vương (đoạn từ Lâm trường Rừng Thông đến giáp Đồng Trạch), thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch.

\* Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

\* Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 6, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 225, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 226, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 227, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp trực đường Quốc lộ 1A, thị trấn Hoàn Lão (đoạn từ Trụ sở lâm trường Rừng Thông đến giáp xã Đồng Trạch), thị trấn Hoàn Lão, cách UBND thị trấn Hoàn Lão khoảng 1.700m, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 2.000m	Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Hạ tầng phát triển quỹ đất ở khu vực ngã ba thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, đầu nối trực tiếp với đường Quốc lộ 1A, cách QL1A khoảng 500m, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 600m, cách khu đất định giá khoảng 1.500m	Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Hạ tầng phát triển quỹ đất ở khu vực ngã ba thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, đầu nối trực tiếp với đường Quốc lộ 1A, cách QL1A khoảng 500m, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 600m, cách khu đất định giá khoảng 1.500m	Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Hạ tầng phát triển quỹ đất ở khu vực ngã ba thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, đầu nối trực tiếp với đường Quốc lộ 1A, cách QL1A khoảng 500m, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 600m, cách khu đất định giá khoảng 1.500m
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá ngày 17 tháng 4 năm 2025	Ngày 04 tháng 12 năm 2023	Ngày 04 tháng 12 năm 2023	Ngày 04 tháng 12 năm 2023
	Người trúng đấu giá đất		Ông Lưu Trung Sơn - Bà Hồ Thị Ngọc Anh	Ông Phan Trọng Hùng - Bà Hồ Thanh Nga	Ông Phan Trọng Hùng - Bà Hồ Thanh Nga

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 6, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 225, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 226, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 227, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch
	Nguồn thông tin		QĐ số 5974/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 5974/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 5974/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 27m	Đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 32,0m	Đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 32,0m	Đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 32,0m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	50,0 m <sup>2</sup>	184,0 m <sup>2</sup>	184,0 m <sup>2</sup>	184,0 m <sup>2</sup>
	- Mặt tiền		8,0 m	8,0 m	8,0 m
	- Chiều sâu		23,0 m	23,0 m	23,0 m
	- Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Có tài sản gắn liền với đất (được tính giá trị bồi thường tài sản riêng khi thu hồi để GPMB dự án)	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	QĐ số 5974/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 5974/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 5974/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND huyện Bố Trạch

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 6, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 225, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 226, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 227, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin	Không có thông tin
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		1.800.600.000	1.818.000.000	1.818.000.000

\* Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá:

- Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị xác định giá đất đề xuất như sau:

+ *Đặc điểm vị trí*: Thửa đất cần định giá Tiếp giáp trực đường Quốc lộ 1A, thị trấn Hoàn Lão (đoạn từ Trụ sở lâm trường Rừng Thông đến giáp xã Đồng Trạch), thị trấn Hoàn Lão, cách UBND thị trấn Hoàn Lão khoảng 1.700m, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 2.000m thuận lợi hơn thửa đất so sánh 1; 2; 3 (Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Hạ tầng phát triển quỹ đất ở khu vực ngã ba thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, đầu nối trực tiếp với đường Quốc lộ 1A, cách QL1A khoảng 500m, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 600m, cách khu đất định giá khoảng 1.500m) là 10%.

+ *Đặc điểm về độ rộng đường*: Thửa đất cần định giá giáp đường rộng 27,0m kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh 1; 2; 3 (giáp đường rộng 32,0m) là 5%.

+ *Đặc điểm loại đường*: Thửa đất cần định giá giáp đường bê tông nhựa thuận lợi hơn thửa đất so sánh 1; 2; 3 (giáp đường láng nhựa) là 5%.

+ *Đặc điểm điều kiện sinh hoạt, kinh doanh:* Thửa đất cần định giá nằm trên trục đường Quốc lộ 1A, kinh doanh thuận lợi hơn, dân cư tập trung, thuận lợi hơn thửa đất so sánh 1; 2; 3 (Nằm trong khu quy hoạch dự án Hạ tầng kỹ thuật ngã ba Hoàn Lão tại xã Trung Trạch, dân cư chưa tập trung) là 15%.

Thửa đất ở tại thị trấn Hoàn Lão cần định giá để GPMB Dự án Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (Bổ sung) bị thu hồi toàn bộ hoặc một phần diện tích thửa đất, vì vậy để đánh giá các yếu tố về diện tích, mặt tiền, chiều sâu, chỉ tiêu xây dựng quy hoạch được duyệt của phần đất thu hồi là không phù hợp, do vậy, đơn vị tư vấn không xét các yếu tố về diện tích, mặt tiền, chiều sâu, chỉ tiêu xây dựng quy hoạch được duyệt.

\* Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

+ Giá đất thửa đất điển hình được xác định như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 6, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 225, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 226, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 227, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch
1	Diện tích (m <sup>2</sup> )	50,0	184,0	184,0	184,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		1.800.600.000	1.818.000.000	1.818.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		1.800.600.000	1.818.000.000	1.818.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 6, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 225, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 226, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 227, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )		9.786.000	9.880.000	9.880.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp trực đường Quốc lộ 1A, thị trấn Hoàn Lão (đoạn từ Trụ sở lâm trường Rừng Thông đến giáp xã Đồng Trạch), thị trấn Hoàn Lão, cách UBND thị trấn Hoàn Lão khoảng 1.700m, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 2.000m	Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Hạ tầng phát triển quỹ đất ở khu vực ngã ba thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, đầu nối trực tiếp với đường Quốc lộ 1A, cách QL1A khoảng 500m, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 600m, cách khu đất định giá khoảng 1.500m	Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Hạ tầng phát triển quỹ đất ở khu vực ngã ba thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, đầu nối trực tiếp với đường Quốc lộ 1A, cách QL1A khoảng 500m, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 600m, cách khu đất định giá khoảng 1.500m	Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Hạ tầng phát triển quỹ đất ở khu vực ngã ba thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, đầu nối trực tiếp với đường Quốc lộ 1A, cách QL1A khoảng 500m, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 600m, cách khu đất định giá khoảng 1.500m
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		1.087.000	1.098.000	1.098.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 6, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 225, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 226, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 227, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch
6.2	<b>Giao thông</b>				
6.2.1	<b>Độ rộng đường</b>	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 27,0m	Giáp đường rộng 32,0m	Giáp đường rộng 32,0m	Giáp đường rộng 32,0m
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-466.000	-470.000	-470.000
6.2.2	<b>Loại đường</b>	Đường bê tông nhựa	Đường láng nhựa	Đường láng nhựa	Đường láng nhựa
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		515.000	520.000	520.000
6.2.3	<b>Số mặt đường tiếp giáp</b>	Tiếp giáp hai mặt đường (một tuyến đường bê tông nhựa và một tuyến đường đất)	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		515.000	520.000	520.000
6.3	<b>Hình thể</b>	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 6, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 225, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 226, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 227, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch
6.4	<b>Hiện trạng các yếu tố hạ tầng</b>	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.5	<b>Hiện trạng môi trường, an ninh</b>	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
6.6	<b>Yếu tố khác</b>				
6.6.1	<b>Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh</b>	Nằm trên trục đường Quốc lộ 1A, kinh doanh thuận lợi hơn, dân cư tập trung	Nằm trong khu quy hoạch dự án Hạ tầng kỹ thuật Ngã ba Hoàn Lão tại xã Trung Trạch, dân cư chưa tập trung	Nằm trong khu quy hoạch dự án Hạ tầng kỹ thuật Ngã ba Hoàn Lão tại xã Trung Trạch, dân cư chưa tập trung	Nằm trong khu quy hoạch dự án Hạ tầng kỹ thuật Ngã ba Hoàn Lão tại xã Trung Trạch, dân cư chưa tập trung
	Tỷ lệ	100%	85%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		1.727.000	1.744.000	1.744.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 300(1), tờ BĐDC số 6, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 225, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 226, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 227, tờ BĐDC số 36, xã Trung Trạch
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m <sup>2</sup> )		13.164.000	13.292.000	13.292.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	13.248.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-0,63%	0,33%	0,33%

Giá đất cụ thể phần đất ở của thửa đất số 300(1), tờ bản đồ địa chính số 6, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch tại thời điểm định giá là 13.248.000 đồng/m<sup>2</sup>.

#### 9.2.2. Nội dung áp dụng phương pháp thu nhập

\* Đối với đất trồng cây hàng năm khác (HNK):

Đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập và chi phí từ sử dụng đất trồng cây hàng năm khác tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn không thu thập được các số liệu này. Vì vậy chúng tôi tiến hành thu thập thông tin, điều tra khảo sát chi phí và thu nhập của các thửa đất trồng cây hàng năm khác (HNK) phổ biến trên thị trường cụ thể ở thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch.

Tại địa bàn thị trấn Hoàn Lão có nhiều loại cây trồng hàng năm như khoai lang, ngô, các loại rau, các loại đậu, lạc, vừng ... Qua đánh giá, đơn vị tư vấn lựa chọn loại cây trồng hàng năm điển hình tại địa bàn thị trấn là các loại cây rau tại 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất với khu đất cần định giá để khảo sát thu nhập và chi phí trong vòng 3 năm: 2022, 2023, 2024. Kết quả thu được như sau:

+ Thông tin về các thửa đất trồng cây hằng năm khác lập phiếu điều tra

*Thửa đất điều tra số 1: Thửa đất số 180, tờ bản đồ địa chính số 21, thị trấn Hoàn Lão*

STT	Thông tin	Nội dung
a	Vị trí	- Vị trí địa lý: Phía Tây giáp đất giao thông, phía Bắc giáp đất trồng cây hằng năm khác, các phía còn lại giáp đất ở - Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1 (thị trấn Hoàn Lão)
b	Diện tích	- 662,1 m <sup>2</sup>
c	Loại đất	- Đất trồng cây hằng năm khác (HNK)
d	Nguồn gốc	- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
đ	Hiện trạng	- Trồng rau

*Thửa đất điều tra số 2: Thửa đất số 210, tờ bản đồ địa chính số 21, thị trấn Hoàn Lão*

STT	Thông tin	Nội dung
a	Vị trí	- Vị trí địa lý: Phía Tây giáp đất giao thông, phía Đông giáp đất trồng cây hằng năm khác, các phía còn lại giáp đất ở - Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1 (thị trấn Hoàn Lão)
b	Diện tích	- 350,0 m <sup>2</sup>
c	Loại đất	- Đất trồng cây hằng năm khác (HNK)
d	Nguồn gốc	- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
đ	Hiện trạng	- Trồng rau

*Thửa đất điều tra số 3: Thửa đất số 211, tờ bản đồ địa chính số 21, thị trấn Hoàn Lão*

STT	Thông tin	Nội dung
a	Vị trí	- Vị trí địa lý: Phía Bắc giáp đất trồng cây hằng năm khác, các phía còn lại giáp đất ở - Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1 (thị trấn Hoàn Lão)
b	Diện tích	- 389,0 m <sup>2</sup>
c	Loại đất	- Đất trồng cây hằng năm khác (HNK)
d	Nguồn gốc	- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
đ	Hiện trạng	- Trồng rau

Kết quả thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất của các thửa đất lập phiếu điều tra trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ 01/01 đến hết 31/12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá như sau:

*Thửa đất số 180, tờ bản đồ địa chính số 21, thị trấn Hoàn Lão (Tính cho 500m<sup>2</sup>)*

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Sản lượng rau thu nhập cả năm	kg	320	320	320
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	12.000	12.000	12.000
Tổng doanh thu/năm	đồng	3.840.000	3.840.000	3.840.000
Tổng chi phí sản xuất/năm	đồng	2.491.000	2.504.000	2.516.000

*Thửa đất số 210, tờ bản đồ địa chính số 21, thị trấn Hoàn Lão (Tính cho 500m<sup>2</sup>)*

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Sản lượng rau thu nhập cả năm	kg	320	320	320
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	12.000	12.000	12.000
Tổng doanh thu/năm	đồng	3.840.000	3.840.000	3.840.000
Tổng chi phí sản xuất/năm	đồng	2.531.500	2.548.000	2.549.000

*Thửa đất số 211, tờ bản đồ địa chính số 21, thị trấn Hoàn Lão (Tính cho 500m<sup>2</sup>)*

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Sản lượng rau thu nhập cả năm	kg	320	320	320
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	12.000	12.000	12.000
Tổng doanh thu/năm	đồng	3.840.000	3.840.000	3.840.000
Tổng chi phí sản xuất/năm	đồng	2.563.000	2.526.000	2.509.000

\* Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) 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:

Thời gian	Ngân hàng Agribank	Ngân hàng Vietinbank	Ngân hàng Vietcombank	Ngân hàng BIDV	Bình quân
Năm 2022 (%)	5,93	6,05	5,92	5,99	5,97
Năm 2023 (%)	6,37	6,37	6,38	6,38	6,38
Năm 2024(%)	4,74	4,76	4,63	4,73	4,72

Nguồn: Công văn số 1288/NNo.QB-KHQLRR ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh tỉnh Quảng Bình; Công văn số 747/CV-CNQB-TH ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình; Công văn số 332/VCB.QB-KT ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình; Công văn số 2484/BIDV.QB-KHTC ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình.

Việc xác định giá đất các thửa đất cần định giá theo phương pháp thu nhập được thực hiện như sau:

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Bình quân năm
Tổng thu nhập	đồng	3.840.000	3.840.000	3.840.000	3.840.000
Chi phí sản xuất	đồng	2.528.500	2.526.000	2.524.667	2.526.389
Thu nhập ròng	đồng	1.311.500	1.314.000	1.315.333	1.313.611

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm là:

$$\frac{5,97\% + 6,38\% + 4,72\%}{3} = 5,69\%$$

**Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá là:**

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{1.313.611 \text{ (đồng)}}{5,69 \%} \times 100 = 23.086.309 \text{ đồng}$$

**Vậy giá đất bình quân của các thửa đất cần định giá đối với đất trồng cây hằng năm khác (vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch):**

$$\frac{23.086.309 \text{ đồng}}{500 \text{ m}^2} = 46.173 \text{ đồng}$$

**Giá làm tròn: 46.000 đồng**

Các thửa đất trồng cây hằng năm khác (HNK) gồm 04 thửa đất, thuộc tờ bản đồ địa chính số 5; 6; 9, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch bị thu hồi do GPMB Dự án Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (Bổ sung) có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau, do đó có mức giá như nhau.

Đối với các thửa đất trồng cây hằng năm khác (HNK) được xác định là thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở là các thửa đất số 300(1) và thửa đất số 300(2-1), thuộc tờ bản đồ địa chính số 6, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch.

Căn cứ điểm 1.1, khoản 1, mục III, phụ lục II của Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định giá đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở bằng 50% giá đất ở thửa đất đó.

Ngoài ra, căn cứ công văn số 986/SNNMT-QLĐĐ ngày 29/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc xin chủ trương hỗ trợ khác đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở, việc xác định giá đất của thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sẽ căn cứ giá đất của thửa đất đó để xác định và được tính bằng 50% giá đất ở của thửa đất đó.

Vì vậy, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đề xuất giá đất cụ thể của các thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở như sau:

- Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK) - thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở của các thửa đất số 300(1) và thửa đất số 300(2-1), thuộc tờ bản đồ địa chính số 6, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tại thời điểm định giá là:  $13.248.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 6.624.000 \text{ đồng/m}^2$ ;

*\* Đối với đất chuyên trồng lúa (LUC):*

Đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập và chi phí từ sử dụng đất trồng lúa tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn không thu thập được các số liệu này. Vì vậy chúng tôi tiến hành thu thập thông tin, điều tra khảo sát chi phí và thu nhập của các thửa đất trồng lúa phổ biến trên thị trường cụ thể ở thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch.

Đơn vị tư vấn lựa chọn 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất với khu đất cần định giá để khảo sát thu nhập và chi phí trong vòng 03 năm: 2022, 2023, 2024. Kết quả thu được như sau:

**+ Thông tin về các thửa đất chuyên trồng lúa lập phiếu điều tra:**

*Thửa đất điều tra số 1: Thửa đất số 124, tờ bản đồ địa chính số 5, thị trấn Hoàn Lão*

STT	Thông tin	Nội dung
a	Vị trí	- Vị trí địa lý: Phía Đông Bắc giáp đất giao thông, các phía còn lại giáp đất trồng lúa - Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1 (thị trấn Hoàn Lão)
b	Diện tích	- 1.137,3 m <sup>2</sup>
c	Loại đất	- Đất chuyên trồng lúa (LUC)
d	Nguồn gốc	- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
đ	Hiện trạng	- Trồng lúa

*Thửa đất điều tra số 2: Thửa đất số 140, tờ bản đồ địa chính số 5, thị trấn Hoàn Lão*

STT	Thông tin	Nội dung
a	Vị trí	- Vị trí địa lý: Phía Đông Bắc giáp đất giao thông, các phía còn lại giáp đất trồng lúa - Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1 (thị trấn Hoàn Lão)
b	Diện tích	- 1.681,6 m <sup>2</sup>
c	Loại đất	- Đất chuyên trồng lúa (LUC)
d	Nguồn gốc	- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
đ	Hiện trạng	- Trồng lúa

**Thửa đất điều tra số 3: Thửa đất số 156, tờ bản đồ địa chính số 5, thị trấn Hoàn Lão**

STT	Thông tin	Nội dung
a	Vị trí	- Vị trí địa lý: Phía Đông Bắc giáp đất giao thông, các phía còn lại giáp đất trồng lúa - Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1 (thị trấn Hoàn Lão)
b	Diện tích	- 1.438,0 m <sup>2</sup>
c	Loại đất	- Đất chuyên trồng lúa (LUC)
d	Nguồn gốc	- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
đ	Hiện trạng	- Trồng lúa

Kết quả thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất của các thửa đất lập phiếu điều tra trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ 01/01 đến hết 31/12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá như sau:

**Thửa đất số 124, tờ bản đồ địa chính số 5, thị trấn Hoàn Lão (Tính cho 500m<sup>2</sup>)**

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Sản lượng lúa thu hoạch cả năm	kg	580	580	580
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	8.800	9.000	9.000
Tổng doanh thu/năm	đồng	5.104.000	5.220.000	5.220.000
Tổng chi phí sản xuất/năm	đồng	3.543.000	3.953.000	4.108.000

**Thửa đất số 140, tờ bản đồ địa chính số 5, thị trấn Hoàn Lão (Tính cho 500m<sup>2</sup>)**

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Sản lượng lúa thu hoạch cả năm	kg	580	580	580
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	8.800	9.000	9.000
Tổng doanh thu/năm	đồng	5.104.000	5.220.000	5.220.000
Tổng chi phí sản xuất/năm	đồng	3.603.000	3.895.000	4.141.000

**Thửa đất số 156, tờ bản đồ địa chính số 5, thị trấn Hoàn Lão (Tính cho 500m<sup>2</sup>)**

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Sản lượng lúa thu hoạch cả năm	kg	580	580	580
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	8.800	9.000	9.000
Tổng doanh thu/năm	đồng	5.104.000	5.220.000	5.220.000
Tổng chi phí sản xuất/năm	đồng	3.511.000	3.939.000	4.117.000

\* Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) 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:

Thời gian	Ngân hàng Agribank	Ngân hàng Vietinbank	Ngân hàng Vietcombank	Ngân hàng BIDV	Bình quân
Năm 2022 (%)	5,93	6,05	5,92	5,99	5,97
Năm 2023 (%)	6,37	6,37	6,38	6,38	6,38
Năm 2024 (%)	4,74	4,76	4,63	4,73	4,72

Nguồn: Công văn số 1288/NNo.QB-KHQLRR ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh tỉnh Quảng Bình; Công văn số 747/CV-CNQB-TH ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình; Công văn số 332/VCB.QB-KT ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình; Công văn số 2484/BIDV.QB-KHTC ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình.

**Việc xác định giá đất các thửa đất cần định giá theo phương pháp thu nhập được thực hiện như sau:**

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Bình quân năm
Tổng thu nhập	đồng	5.104.000	5.220.000	5.220.000	5.181.333
Chi phí sản xuất	đồng	3.552.333	3.929.000	4.122.000	3.867.778
Thu nhập ròng	đồng	1.551.667	1.291.000	1.098.000	1.313.556

**Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm là:**

$$\frac{5,97\% + 6,38\% + 4,72\%}{3} = 5,69\%$$

**Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá là:**

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{1.313.556 \text{ (đồng)}}{5,69\%} \times 100 = 23.095.482 \text{ đồng}$$

**Vậy giá đất bình quân của các thửa đất cần định giá đối với đất chuyên trồng lúa (vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch):**

$$\frac{23.095.482 \text{ đồng}}{500 \text{ m}^2} = 46.191 \text{ đồng}$$

**Giá làm tròn: 46.000 đồng**

*9.3. Kết quả xác định giá đất*

*9.3.1. Kết quả áp dụng phương pháp so sánh*

+ Giá đất ở cụ thể: 13.248.000 đồng/m<sup>2</sup>.

*9.3.2. Kết quả áp dụng phương pháp thu nhập*

+ Giá đất chuyên trồng lúa (LUC), vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch: 46.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Giá đất trồng cây hàng năm khác (HNK), vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch: 46.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Đối với các thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất của thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở được xác định bằng 50% giá đất ở của thửa đất đó. Cụ thể:

+ Giá đất trồng cây hàng năm khác (HNK) - đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, thị trấn Hoàn Lão: 6.624.000 đồng/m<sup>2</sup>.

**\* Giá trị quyền sử dụng đất của các thửa đất cần định giá (làm tròn): 1.235.436.000 đồng**

*(Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu, bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng chẵn./.)*

Phương án xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi do GPMB Dự án Hoàn thiện các tuyến đường giao thông nội thị tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (Bổ sung) dựa trên kết quả điều tra giá đất thị trường thị trấn Hoàn Lão và xã Trung Trạch và tham khảo giá theo quy định tại Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng

3 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình. Mức giá theo kết quả định giá như trên là mức giá phù hợp với các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đồng thời sát với giá đất phổ biến trên thị trường theo đúng quy định hiện hành.

Kết quả định giá chỉ sử dụng cho mục đích được đề cập tại Mục 2.

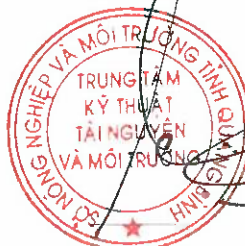
Các thông số đưa vào tính toán được thực hiện dựa trên các số liệu khảo sát thị trường tại thời điểm định giá trên cơ sở các giao dịch thực tế trong điều kiện thương mại bình thường. Trong trường hợp thị trường bất động sản có biến động lớn về giá thì cần phải có điều chỉnh, cập nhật phù hợp theo quy định hiện hành./.

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**



**Trần Thị Hải Yến**  
(CCĐGD số: 0180424)

**KT. GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Hoàng Đức Phụng**