

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

## CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Số: 102/CT-ĐGD ngày 11/6/2025)

Mục đích định giá: Tư vấn xác định giá đất cụ thể để GPMB thực hiện dự án: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch

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 6/2025

Số: 1057/CT-DGD

Quảng Bình, ngày 11 tháng 6 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 Thông báo số 2779/TB-VPUBND ngày 30/5/2025 về việc thông báo kết luận của đồng chí Đoàn Ngọc Lâm – Phó Chủ tịch thường trực UBND tỉnh về công tác giải phóng mặt bằng các dự án quan trọng, trọng điểm trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Hợp đồng tư vấn số 14-BT/2024/HĐ-ĐGD ngày 24 tháng 12 năm 2024 giữa Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bồ Trạch (nay là phòng Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Bồ Trạch) và Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ Phụ lục hợp đồng số 01.14 - BT/2025/HĐ-ĐGD ngày 24 tháng 3 năm 2025 giữa Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Bồ 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 thực hiện dự án: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch.

### **2. Thời điểm định giá đất:**

Tại thời điểm định giá đất (ngày 24 tháng 3 năm 2025)

### **3. Cơ sở định giá đất**

- Thông báo số 2468/TB-UBND ngày 25/11/2024 của UBND huyện Bồ Trạch về việc thông báo thu hồi đất để GPMB thực hiện dự án: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch;

- Kết quả chỉnh lý địa chính thị trấn Hoàn Lão (phục vụ thu hồi đất - Điều chỉnh), tờ BĐDC số 29; 30, khu đất: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Thành Tuấn lập ngày 23/10/2022 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 02/11/2022;

- Công văn số 54/NNMT ngày 24 tháng 3 năm 2025 về việc đề nghị tư vấn xác định giá đất cụ thể để GPMB các công trình, dự án;

- Căn cứ Biên bản họp thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch;

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

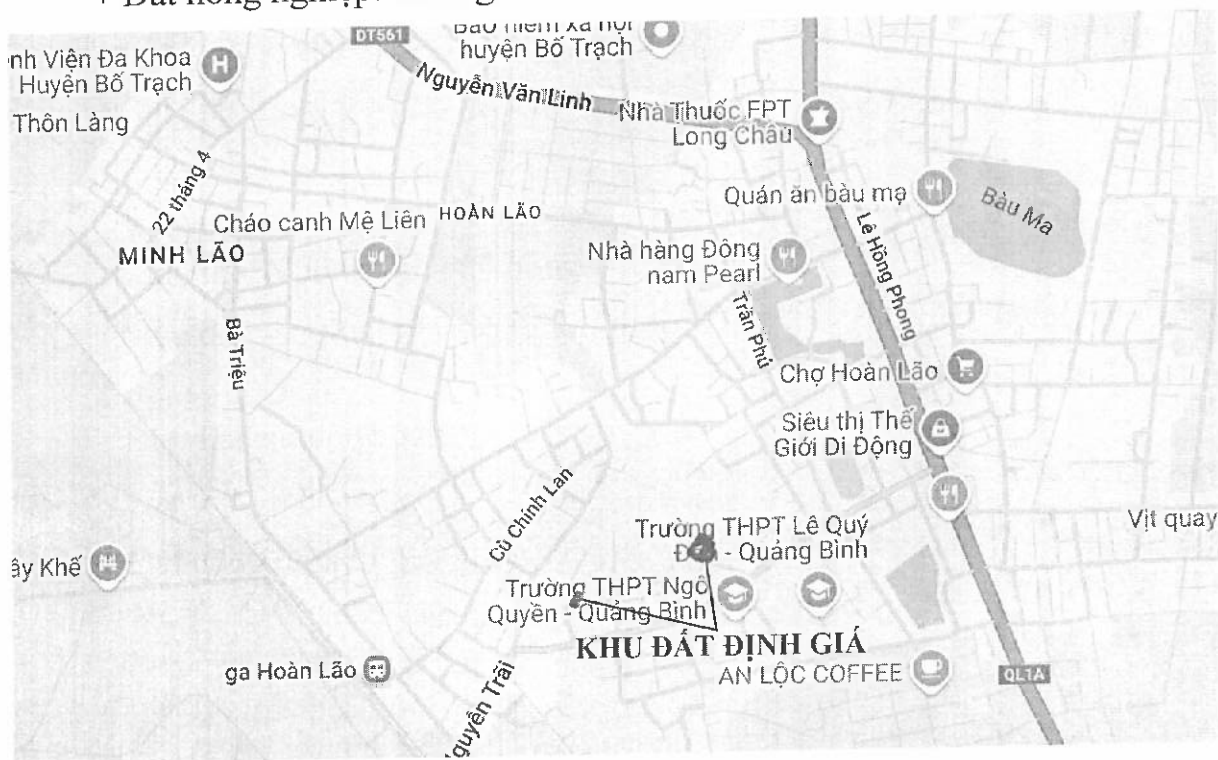
### **4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất**

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

- Vị trí: 04 thửa đất cần định giá để GPMB thực hiện dự án: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch thuộc tờ bản đồ địa chính số 29; 30, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình;

- Diện tích: 447,6 m<sup>2</sup>.

- Hình thể: Vuông vắn và không vuông vắn.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT), đất trồng cây hằng năm khác (HNK).
- 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: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch**

#### 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: 4.516.000 đồng/m<sup>2</sup>.

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

+ Giá đất trồng cây hằng 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 hằng năm khác (HNK) - đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, thị trấn Hoàn Lão: 2.258.000 đồng/m<sup>2</sup>.

**\* Tổng giá trị quyền sử dụng đất của các thửa đất cần định giá: 1.123.581.000 đồng.**

*Bằng chữ: Một tỷ, một trăm hai mươi ba triệu, năm trăm tám mươi một 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 06 bản chính, cấp cho khách hàng 05 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;

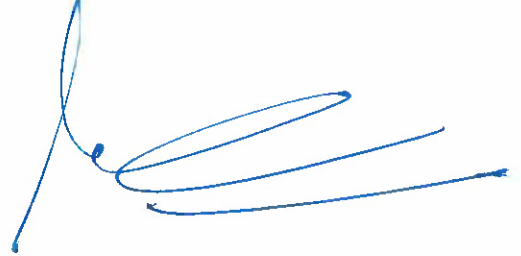
- Chứng thư định giá đất này thay thế cho Chứng thư định giá đất số 72/CT-ĐGD ngày 14/5/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường./.

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**



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

**KT. GIÁM ĐỐC**   
**PHÓ GIÁM ĐỐC** 



**Hoàng Đức Phụng**

**GIÁ ĐẤT CỤ THỂ CÁC THỪA ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN BỊ THU HỒI ĐỂ GPMB THỰC HIỆN DỰ ÁN KHAI THÁC QUỸ ĐẤT PHÁT TRIỂN KẾT CẤU HẠ TẦNG  
TẠI KHU VỰC PHÍA NAM SÔNG PHƯƠNG BÚN, THỊ TRẤN HOÀN LÃO, HUYỆN BỐ TRẠCH**

Phụ lục :

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

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số **1057CT-DGD** ngày **11 tháng 6** năm 2025  
của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường)

TT	Tờ ĐD ĐC số	Thửa đất số	Diện tích thửa 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)	(10)=(8)x(9)			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)=(8)x(9)	(11)	(12)=(4)x(11)	(13)	
1	30	93(1-1)	97,3	HNK	Các tuyến đường nội thị còn lại	1	510.000	1,0	510.000	2.258.000	219.703.400	Đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở	
2	30	93(2)	76,2	HNK	Các tuyến đường nội thị còn lại	1	510.000	1,0	510.000	2.258.000	172.059.600	Đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở	
3	30	93(3)		ODT	Các tuyến đường nội thị còn lại	1	1.020.000	1,0	1.020.000	4.516.000		- Ngoài phạm vi thửa hồi - Giá của thửa đất số 93(3) làm cơ sở để xác định giá đất của thửa đất số 93(1-1); 93(2), tờ ĐDĐC số 30	
4	29	380(1)	50,0	ODT	Đường Trần Cao Vân (đoạn từ thửa đất bà Hải TDP2 (thửa đất số 139, tờ ĐDĐC số 30) đến hết thửa đất bà Thanh TDP2 (thửa đất số 163, tờ ĐDĐC số 29)	1	1.505.000	1,0	1.505.000	4.516.000	225.800.000		
			107,1	HNK		1	752.500	1,0	752.500	2.258.000	241.831.800	Đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở	
5	29	380(2)	117,0	HNK		1	752.500	1,0	752.500	2.258.000	264.186.000	Đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở	
<b>Cộng</b>			<b>447,6</b>								<b>1.123.580.800</b>		
<b>Làm tròn</b>											<b>1.123.581.000</b>		

**Bảng chú:** Một tỷ, một trăm hai mươi ba triệu, năm trăm tám mươi một 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 105/QCT-ĐGD ngày 11 / 6 /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 04 thửa đất để GPMB thực hiện dự án: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch. Cụ thể:

- Vị trí: 04 thửa đất thuộc tờ bản đồ địa chính số 29; 30, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình;
- Diện tích: 447,6 m<sup>2</sup>.
- Hình thể: Vuông vắn và không vuông vắn.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT), đất trồng cây hàng năm khác (HNK).

### 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 thực hiện dự án: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch.

### 3. Thời điểm định giá đất:

Tại thời điểm định giá đất (ngày 24 tháng 3 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 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 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 đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở;

- Căn cứ Thông báo số 2779/TB-VPUBND ngày 30/5/2025 về việc thông báo kết luận của đồng chí Đoàn Ngọc Lâm – Phó Chủ tịch thường trực UBND tỉnh về công tác giải phóng mặt bằng các dự án quan trọng, trọng điểm trên địa bàn tỉnh.

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

- Thông báo số 2468/TB-UBND ngày 25/11/2024 của UBND huyện Bố Trạch về việc thông báo thu hồi đất để GPMB thực hiện dự án: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch;

- Kết quả chỉnh lý địa chính thị trấn Hoàn Lão (phục vụ thu hồi đất - Điều chỉnh), tờ BĐDC số 29; 30, khu đất: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún do Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Thành Tuấn lập ngày 23/10/2022 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 02/11/2022;

- Hợp đồng tư vấn số 14-BT/2024/HĐ-ĐGD ngày 24 tháng 12 năm 2024 giữa Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bố Trạch (nay là phòng Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Bố Trạch) và Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường;

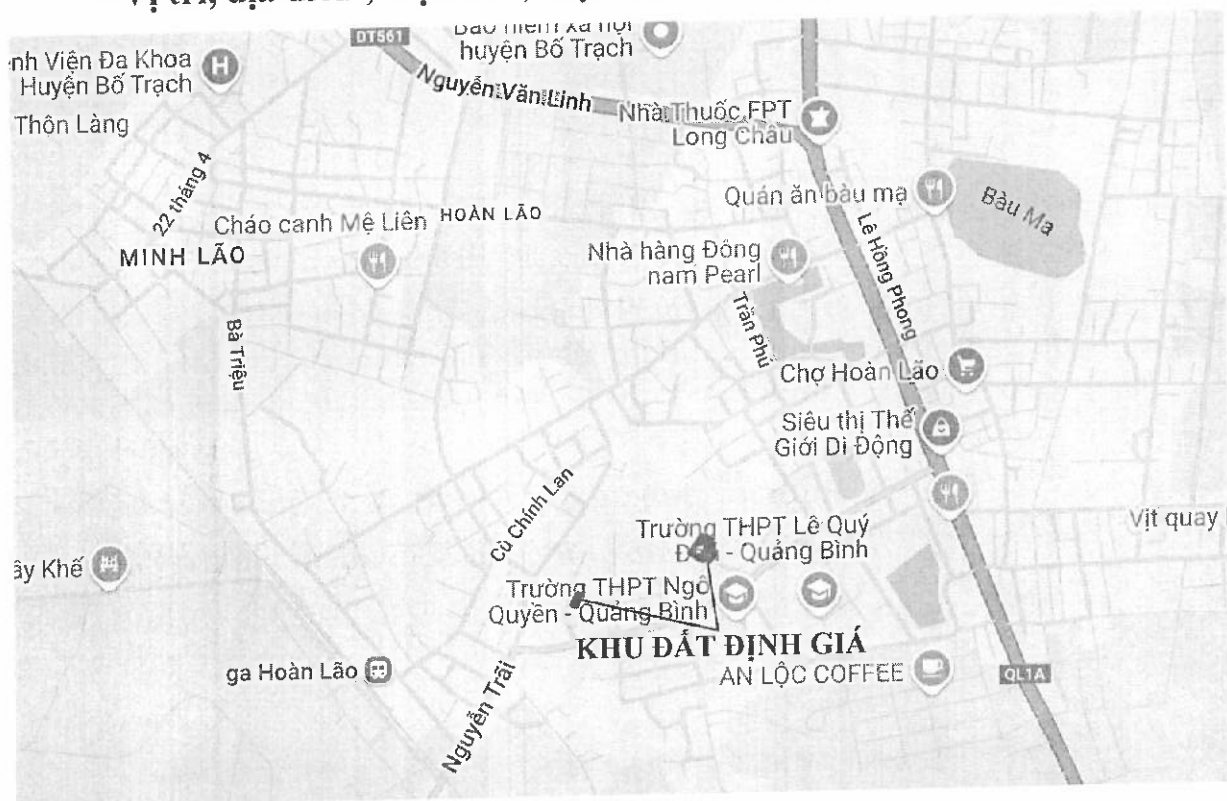
- Phụ lục hợp đồng số 01.14 - BT/2025/HĐ-ĐGD ngày 24 tháng 3 năm 2025 giữa Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Bố Trạch và Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường;

- Công văn số 54/TNMT ngày 24 tháng 3 năm 2025 về việc đề nghị tư vấn xác định giá đất cụ thể để GPMB các công trình, dự án;

- Căn cứ Biên bản họp thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch.

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

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



**Sơ đồ: Vị trí các thửa đất cần định giá để GPMB thực hiện dự án: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch**

- Vị trí: 04 thửa đất cần định giá để GPMB thực hiện dự án: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch thuộc tờ bản đồ địa chính số 29; 30, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình;

- Diện tích: 447,6 m<sup>2</sup>.

- Hình thể: Vuông vắn và không vuông vắn.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT), đất trồng cây hàng năm khác (HNK).

- 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 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, tại thị trấn Hoàn Lão giá đất được quy định như sau:

- Đối với đất ở:

+ Giá đất ở tại đô thị (ODT), vị trí 1, đường Trần Cao Vân (đoạn từ thửa đất bà Hải TDP2 (thửa đất số 139, tờ BĐ ĐC số 30) đến hết thửa đất bà Thanh TDP2 (thửa đất số 163, tờ BĐ ĐC số 29)), thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch là 1.505.000 đồng/m<sup>2</sup>

+ Giá đất ở tại đô thị (ODT), vị trí 1, các tuyến đường nội thị còn lại, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch là 1.020.000 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 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:**

Khu đất cần định giá để bồi thường khi GPMB thực hiện dự án: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch thuộc thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, có địa hình bằng phẳng, cơ sở hạ tầng được đầu tư khá hoàn thiện. Hệ thống giao thông trên địa bàn thị trấn trong những năm qua đã có những bước phát triển tương đối rõ nét, tạo điều kiện trong việc vận chuyển hàng hóa, thông thương, giao lưu văn hóa giữa thị trấn Hoàn Lão và các khu vực xung quanh đầu nối với các tuyến đường chính của huyện Bố Trạch như: Quốc lộ 1A ...

- Vị trí, địa điểm: Các thửa đất cần định giá thuộc thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch.

- Giao thông: Tiếp giáp đường bê tông.

- Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể:

- + Tổng diện tích 04 thửa đất: 447,6 m<sup>2</sup>.
- + Hình thể: Vuông vắn và không vuông vắn
- 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)
- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất: Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
- 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.
- 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

### **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 Hối đến ngã ba bệnh viện Đa khoa Bồ Trạch, 02 thửa đất trúng đấu giá QSD đất các lô đất ở tại Dự án khai thác quỹ đất khu vực Nam sông phồng Bún, 12 thửa đất trúng đấu giá QSD đất các lô đất ở tại Thôn 5 tại thời điểm năm 2023;

+ Có 02 thửa đất trúng đấu giá QSD đất các lô đất ở tại khu vực Đông hồ Cồn Sỏi theo Quyết định số 980/QĐ-UBND ngày 28/3/2024 của UBND huyện Bồ Trạch.

- Về đất nông nghiệp:

+ Đối với đất trồng cây hằng năm khác: Tình hình giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng cây hằng năm khác 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 Bố Trạch về giá đất thị trường trên địa bàn thị trấn 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:**

+ *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 nông nghiệp:**

+ Đất trồng cây hằng năm khác (HNK)

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:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất ước tính của thửa} \\ \text{đất, khu đất cần định giá} \\ \text{theo từng thửa đất so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất của} \\ \text{từng thửa đất} \\ \text{so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về giá từ} \\ \text{yếu tố ảnh hưởng đến} \\ \text{giá đất của từng thửa đất} \\ \text{so sánh với thửa đất cần} \\ \text{định giá} \end{array}$$

- *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

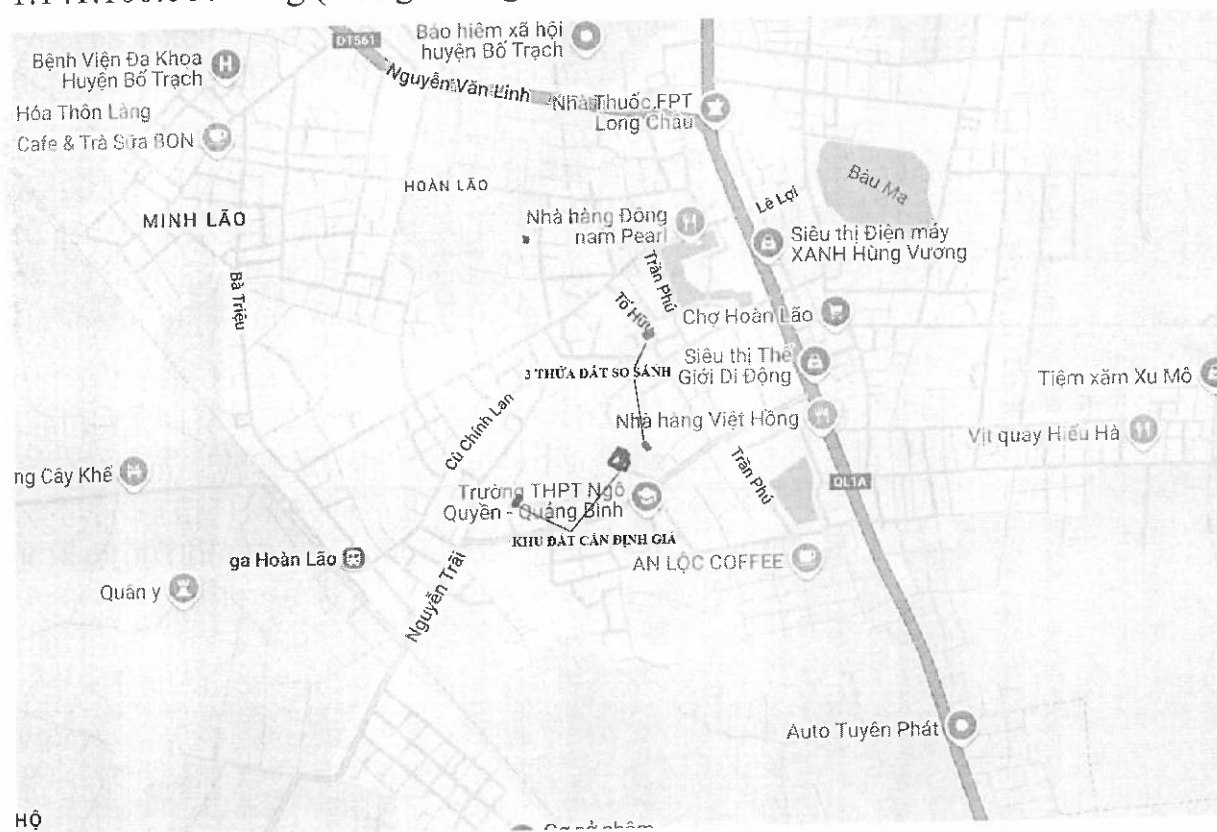
#### \* Đối với đất ở tại đô thị (ODT)

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. 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 khu vực Đông Hồ Cồn Sỏi, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình tháng 3/2024 và khu vực phía Nam Sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình tháng 7/2023 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 618, tờ BĐĐC số 24, diện tích 168,3m<sup>2</sup>, đất ODT tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, giáp đường lán nhựa rộng 10,5m. Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Hoàng Ngọc Sáng và bà Ngô Thị Kiều Trang trúng đấu giá QSD đất tháng 3/2024 với giá 1.352.000.000 đồng (tương đương 8.033.000 đồng/m<sup>2</sup>).

**Thửa đất 2:** Thửa đất số 619, tờ BĐĐC số 24, diện tích 168,0m<sup>2</sup>, đất ODT tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, giáp đường lán nhựa rộng 10,5m. Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Dương Văn Quế và bà Trần Thị Hằng trúng đấu giá QSD đất tháng 3/2024 với giá 1.277.000.000 đồng (tương đương 7.601.000 đồng/m<sup>2</sup>).

**Thửa đất 3:** Thửa đất số 367, tờ BĐĐC số 30, diện tích 160,0m<sup>2</sup>, đất ODT tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, giáp đường lán nhựa rộng 10,5m. Thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Phan Hùng Vỹ và bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh trúng đấu giá QSD đất tháng 7/2023 với giá 1.141.100.000 đồng (tương đương 7.132.000 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: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch là thửa đất số 380(1), tờ bản đồ địa chính số 29, được xác định là vị trí 1, Đường Trần Cao Vân (đoạn từ thửa đất bà Hải TDP2 (thửa đất số 139, tờ BĐ ĐC số 30) đến hết thửa đất bà Thanh TDP2 (thửa đất số 163, tờ BĐ ĐC số 29)), 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:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 380(1), tờ BĐDC số 29, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 618, tờ BĐDC số 24, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 619, tờ BĐDC số 24, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 367, tờ BĐDC số 30, thị trấn Hoàn Lão
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị và đất trồng cây hằng năm khác (xác định giá cho đất ở tại đô thị)	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bùn, thị trấn Hoàn Lão, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 900m, cách chợ Hoàn Lão khoảng 1.000m, cách trường THPT Ngô Quyền khoảng 300m	Nằm trong khu dân cư Đông Hồ Cồn Sãi, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 500m, cách chợ Hoàn Lão khoảng 650m, cách trường THPT Ngô Quyền khoảng 500m, cách thửa đất cần định giá khoảng 550m	Nằm trong khu dân cư Đông Hồ Cồn Sãi, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 500m, cách chợ Hoàn Lão khoảng 650m, cách trường THPT Ngô Quyền khoảng 500m, cách thửa đất cần định giá khoảng 550m	Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bùn, thị trấn Hoàn Lão, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 900m, cách chợ Hoàn Lão khoảng 1.000m, cách trường THPT Ngô Quyền khoảng 300m, cách thửa đất cần định giá khoảng 400m
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá ngày 24 tháng 3 năm 2025	Ngày 28 tháng 3 năm 2024	Ngày 28 tháng 3 năm 2024	Ngày 17 tháng 7 năm 2023

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 380(1), tờ BĐDC số 29, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 618, tờ BĐDC số 24, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 619, tờ BĐDC số 24, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 367, tờ BĐDC số 30, thị trấn Hoàn Lão
	Người trúng đấu giá đất		Ông Hoàng Ngọc Sáng - Bà Ngô Thị Kiều Trang	Ông Dương Văn Quế - Bà Trần Thị Hằng	Ông Phan Hùng Vỹ - Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh
	Nguồn thông tin		QĐ số 980/QĐ-UBND ngày 28/3/2024 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 980/QĐ-UBND ngày 28/3/2024 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 2966/QĐ-UBND ngày 17/7/2023 của UBND huyện Bố Trạch
5	Giao thông	Đường bê tông xi măng, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 5,0m	Đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10,5m	Đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10,5m	Đường láng nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10,5m
6	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích	50,0 m <sup>2</sup>	168,3 m <sup>2</sup>	168,0 m <sup>2</sup>	160,0 m <sup>2</sup>
	- Mặt tiền		7,5 m	7,5 m	8,0 m
	- Chiều sâu		22,0 m	22,0 m	20,0 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 980/QĐ-UBND ngày 28/3/2024 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 980/QĐ-UBND ngày 28/3/2024 của UBND huyện Bố Trạch	QĐ số 2966/QĐ-UBND ngày 17/7/2023 của UBND huyện Bố Trạch

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 380(1), tờ BĐDC số 29, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 618, tờ BĐDC số 24, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 619, tờ BĐDC số 24, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 367, tờ BĐDC số 30, thị trấn Hoàn Lão
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt				
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 chuyên nhượng, trúng đấu giá (đồng)		1.352.000.000	1.277.000.000	1.141.100.000

\* 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 nằm trong Khu dân cư tại Dự án Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 900m, cách chợ Hoàn Lão khoảng 1.000m, cách trường THPT Ngô Quyền khoảng 300m kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh 1; 2 (Nằm trong khu dân cư Đông Hồ Cồn Sãi, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 500m, cách chợ Hoàn Lão khoảng 650m, cách trường THPT Ngô Quyền khoảng 500m, cách thửa đất cần định giá khoảng 550m); và thửa đất so sánh 3 (Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 900m, cách chợ Hoàn Lão khoảng 1.000m, cách trường THPT Ngô Quyền khoảng 300m, cách thửa đất cần định giá khoảng 400m) là 10%.

+ *Đặc điểm về độ rộng đường*: Thửa đất cần định giá giáp đường rộng 5,0m kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh 1; 2; 3 (giáp đường rộng 10,5m) là 5%.

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

+ *Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh*: Thửa đất cần định giá nằm trong khu vực hạ tầng chưa được đầu tư, điều kiện sinh hoạt, kinh doanh bình thường kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh 1; 2; 3 (Nằm trong khu vực hạ tầng được đầu tư đồng bộ, điều kiện sinh hoạt, kinh doanh thuận lợi) là 28%.

Thửa đất ở tại thị trấn Hoàn Lão cần định giá để GPMB thực hiện dự án: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch bị thu hồi 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 380(1), tờ BĐDC số 29, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 618, tờ BĐDC số 24, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 619, tờ BĐDC số 24, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 367, tờ BĐDC số 30, thị trấn Hoàn Lão
1	Diện tích (m <sup>2</sup> )	50,0	168,3	168,0	160,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		1.352.000.000	1.277.000.000	1.141.100.000
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)		1.352.000.000	1.277.000.000	1.141.100.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 380(1), tờ BĐDC số 29, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 618, tờ BĐDC số 24, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 619, tờ BĐDC số 24, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 367, tờ BĐDC số 30, thị trấn Hoàn Lão
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )		8.033.000	7.601.000	7.132.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 900m, cách chợ Hoàn Lão khoảng 1.000m, cách trường THPT Ngô Quyền khoảng 300m	Nằm trong khu dân cư Đông Hồ Cồn Sãi, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 500m, cách chợ Hoàn Lão khoảng 650m, cách trường THPT Ngô Quyền khoảng 500m, cách thửa đất cần định giá khoảng 550m	Nằm trong khu dân cư Đông Hồ Cồn Sãi, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 500m, cách chợ Hoàn Lão khoảng 650m, cách trường THPT Ngô Quyền khoảng 500m, cách thửa đất cần định giá khoảng 550m	Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 900m, cách chợ Hoàn Lão khoảng 1.000m, cách trường THPT Ngô Quyền khoảng 300m, cách thửa đất cần định giá khoảng 400m
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-730.000	-691.000	-648.000
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Giáp đường rộng 5,0m	Giáp đường rộng 10,5m	Giáp đường rộng 10,5m	Giáp đường rộng 10,5m

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 380(1), tờ BĐDC số 29, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 618, tờ BĐDC số 24, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 619, tờ BĐDC số 24, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 367, tờ BĐDC số 30, thị trấn Hoàn Lão
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-383.000	-362.000	-340.000
<b>6.2.2</b>	<b>Loại đường</b>	Đường bê tông xi măng	Đường láng nhựa	Đường láng nhựa	Đường láng nhựa
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-383.000	-362.000	-340.000
<b>6.2.3</b>	<b>Số mặt đường tiếp giáp</b>	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường
	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
<b>6.3</b>	<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
<b>6.4</b>	<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
<b>6.5</b>	<b>Hiện trạng môi trường, an ninh</b>	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá: Thửa đất số 380(1), tờ BĐDC số 29, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 618, tờ BĐDC số 24, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 619, tờ BĐDC số 24, thị trấn Hoàn Lão	Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 367, tờ BĐDC số 30, thị trấn Hoàn Lão
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
<b>6.6</b>	<b>Yếu tố khác</b>				
<b>6.6.1</b>	<b>Điều kiện sinh hoạt, kinh doanh</b>	Nằm trong khu vực hạ tầng chưa được đầu tư, điều kiện sinh hoạt, kinh doanh bình thường	Nằm trong khu vực hạ tầng được đầu tư đồng bộ, điều kiện sinh hoạt, kinh doanh thuận lợi	Nằm trong khu vực hạ tầng được đầu tư đồng bộ, điều kiện sinh hoạt, kinh doanh thuận lợi	Nằm trong khu vực hạ tầng được đầu tư đồng bộ, điều kiện sinh hoạt, kinh doanh thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	128%	128%	128%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-21,88%	-21,88%	-21,88%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-1.757.000	-1.663.000	-1.560.000
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m <sup>2</sup> )		4.780.000	4.523.000	4.244.000
	<b>Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m<sup>2</sup>)</b>	<b>4.516.000</b>			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-5,52%	-0,15%	6,41%

Giá đất cụ thể phần đất ở của thửa đất số 380(1), tờ bản đồ địa chính số 29, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch tại thời điểm định giá là 4.516.000 đồng/m<sup>2</sup>.

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

#### \* Đối với đất trồng cây hằng 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 hằng 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 hằng 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 hằng 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 hằng 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 hàng 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 hàng 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-KHQLR 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	<b>3.840.000</b>
Chi phí sản xuất	đồng	2.528.500	2.526.000	2.524.667	<b>2.526.389</b>
Thu nhập ròng	đồng	1.311.500	1.314.000	1.315.333	<b>1.313.611</b>

**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 29; 30, thị trấn Hoàn Lão bị thu hồi do GPMB thực hiện dự án: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch 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 có đất ở gồm có 04 thửa đất bao gồm: thửa đất số 380(1); 380(2), tờ bản đồ địa chính số 29; thửa đất số 93(1-1); 93(2), tờ bản đồ địa chính số 30, 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 Biên bản họp thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch; căn cứ Thông báo số 2779/TB-VPUBND ngày 30/5/2025 về việc thông báo kết luận của đồng chí Đoàn Ngọc Lâm – Phó Chủ tịch thường trực UBND tỉnh về công tác giải phóng mặt bằng các dự án quan trọng, trọng điểm trên địa bàn tỉnh và 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 hàng năm khác (HNK) - thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở của các thửa đất số 380(1); 380(2), tờ bản đồ địa chính số 29, thị trấn Hoàn Lão, tại thời điểm định giá là:  $4.516.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 2.258.000 \text{ đồng/m}^2$ ;

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành xác định giá đất cụ thể cho các thửa đất ở nằm ngoài phạm vi thu hồi tại thị trấn Hoàn Lão làm căn cứ để xác định giá cho các thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở đó. Thửa đất ở ngoài phạm vi thu hồi là thửa đất số 93(3), tờ BĐDC số 30, được xác định là vị trí 1, các tuyến đường nội thị còn lại, thị trấn Hoàn Lão:

- Thửa đất số 93(3), tờ bản đồ địa chính số 30, thị trấn Hoàn Lão:

Các yếu tố	Thửa đất đã được xác định giá (Thửa đất số 380(1), tờ BĐDC số 29, thị trấn Hoàn Lão)	Thửa đất cần xác định giá	Tỷ lệ điều chỉnh	
			Tăng	Giảm
Vị trí	Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 900m, cách chợ Hoàn Lão khoảng 1.000m, cách trường THPT Ngô Quyền khoảng 300m	Nằm trong Khu dân cư tại Dự án Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, cách trụ sở UBND huyện Bố Trạch khoảng 900m, cách chợ Hoàn Lão khoảng 1.000m, cách trường THPT Ngô Quyền khoảng 300m		
Độ rộng đường	Giáp đường rộng 5,0m	Giáp đường rộng 5,0m		
Loại đường	Đường bê tông	Đường bê tông		
Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường		

Các yếu tố	Thửa đất đã được xác định giá (Thửa đất số 380(1), tờ BĐDC số 29, thị trấn Hoàn Lão)	Thửa đất cần xác định giá	Tỷ lệ điều chỉnh	
			Tăng	Giảm
Yếu tố khác	Bình thường	Bình thường		
Tổng các mức điều chỉnh			0%	0%
Giá đất cụ thể (đồng/m <sup>2</sup> )	4.516.000	4.516.000		

Giá đất cụ thể phần đất ở thửa đất số 93(3), tờ bản đồ địa chính số 30, thị trấn Hoàn Lão tại thời điểm định giá là 4.516.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất cụ thể của các thửa đất trồng cây hàng năm khác (HNK) - thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở là các thửa đất số 93(1-1); 93(2), tờ bản đồ địa chính số 30, thị trấn Hoàn Lão tại thời điểm định giá là  $4.516.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 2.258.000 \text{ đồng/m}^2$ .

### 9.3. Kết quả xác định giá đất

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

+ Giá đất ở cụ thể: 4.516.000 đồng/m<sup>2</sup>.

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

+ 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: 2.258.000 đồng/m<sup>2</sup>.

**\* Tổng giá trị quyền sử dụng đất của các thửa đất cần định giá: 1.123.581.000 đồng.**

*Bằng chữ: Một tỷ, một trăm hai mươi ba triệu, năm trăm tám mươi một 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 thực hiện dự án: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại khu vực phía Nam sông Phường Bún, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch dựa trên kết quả điều tra giá đất thị trường thị trấn Hoàn Lão 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**