

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

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Số: 14/CT-ĐGD ngày 08/9/2025)

Mục đích định giá: Tư vấn xác định giá đất cụ thể để GPMB thực hiện dự án đầu tư khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng khu vực phía Nam chi nhánh Lâm trường rừng Thông Bồ Trạch, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị)

Địa điểm: Xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị

Đơn vị đề nghị: Phòng Kinh tế xã Hoàn Lão

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN: TRUNG TÂM KỸ THUẬT NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
ĐỊA CHỈ: SỐ 15 ĐƯỜNG QUANG TRUNG - PHƯỜNG ĐÔNG HỚI - TỈNH QUẢNG TRỊ
ĐIỆN THOẠI: (0232) 3857 368 FAX: (0232) 3857 368

THÁNG 9/2025

Số: 14 /CT-ĐGD

Quảng Trị, ngày 08 tháng 9 năm 2025

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Hoàn Lão

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 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành 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 Hợp đồng tư vấn số 02-BT/2025/HĐ-ĐGD ngày 25 tháng 8 năm 2025 giữa Phòng Kinh tế xã Hoàn Lão và Trung tâm Kỹ thuật Nông nghiệp 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 đầu tư khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng khu vực phía Nam chi nhánh Lâm trường rừng Thông Bồ Trạch, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị).

2. Thời điểm định giá đất:

Tại thời điểm định giá đất (ngày 25 tháng 8 năm 2025)

3. Cơ sở định giá đất

- Thông báo số 938/TB-UBND ngày 11/6/2025 của UBND huyện Bồ Trạch về việc Thông báo thu hồi đất để GPMB thực hiện dự án đầu tư khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng khu vực phía Nam chi nhánh Lâm trường rừng Thông Bồ Trạch, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình;

- Kết quả chỉnh lý địa chính thị trấn Hoàn Lão (Phục vụ thu hồi đất), tờ BĐDC số 9; 10, khu đất: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng khu vực phía Nam chi nhánh Lâm trường rừng Thông Bồ Trạch, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch (thực hiện đợt 1) do Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/12/2023 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 22/12/2023;

- Kết quả chỉnh lý địa chính thị trấn Hoàn Lão (Phục vụ thu hồi đất – Điều chỉnh, bổ sung), tờ BĐDC số 9; 10, khu đất: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng khu vực phía Nam chi nhánh Lâm trường rừng Thông Bồ Trạch, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch (thực hiện đợt 1) do Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ Tài nguyên và Môi trường lập ngày 28/5/2025 đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường ký duyệt ngày 02/6/2025;

- 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: 06 thửa đất cần định giá để GPMB thực hiện dự án đầu tư khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng khu vực phía Nam chi nhánh Lâm trường rừng Thông Bồ Trạch, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị), thuộc tờ bản đồ địa chính số 9; 10 (thị trấn Hoàn Lão), xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị;

- Diện tích: 2.027,1 m².

- Hình thể: Vuông vắn và không vuông vắn.

- Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa (LUC), đất trồng cây hằng năm khác (HNK).

- 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.



Sơ đồ: Vị trí khu đất để GPMB thực hiện dự án đầu tư khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng khu vực phía Nam chi nhánh Lâm trường rừng Thông 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 thu nhập.

6. Kết quả xác định giá đất

+ Giá đất chuyên trồng lúa (LUC), vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão (nay là xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị): 46.000 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây hàng năm khác (HNK), vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão (nay là xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị): 46.000 đồng/m².

*** Giá trị quyền sử dụng đất của các thửa đất cần định giá (làm tròn): 93.247.000 đồng**

(Bằng chữ: Chín mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi bảy 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 Nông nghiệp 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 Nông nghiệp và Môi trường 01 bản có giá trị pháp lý như nhau;

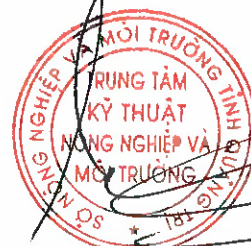
- Trung tâm Kỹ thuật Nông nghiệp và Môi trường chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do đơn vị phát hành. Các trường hợp bản sao văn bản không có xác nhận của đơn vị hoặc của các văn phòng Công chứng đều không có giá trị./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Trần Thị Hải Yến
(CCDGD 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 ĐỂ GPMB THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHAI THÁC QUỸ ĐẤT PHÁT TRIỂN KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU VỰC PHÍA NAM CHI NHANH LÀM TRỪNG RỪNG THÔNG BỎ TRẠCH, THỊ TRẤN HOÀN LÃO, HUYỆN BỎ TRẠCH, TỈNH QUẢNG BÌNH (NAY LÀ XÃ HOÀN LÃO, TỈNH QUẢNG TRỊ)

Địa điểm: Xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 14 /CT-DGD ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Trung tâm Kỹ thuật Nông nghiệp và Môi trường)

TT	Tờ ĐD ĐC số	Thửa đất số	Mục đích sử dụng	Diện tích (m ²)	Khu vực/ Loại xã	Vị trí	Giá đất theo bảng giá đất hiện hành (đ/m ²)	Giá đất đề nghị (đ/m ²)	Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)	Ghi chú
1	9	149	HNK	627,2	Thị trấn Hoàn Lão (nay là xã Hoàn Lão)	1	46.000	46.000	28.851.200	
2	9	147	HNK	103,9	Thị trấn Hoàn Lão (nay là xã Hoàn Lão)	1	46.000	46.000	4.779.400	
3	10	199	LUC	111,5	Thị trấn Hoàn Lão (nay là xã Hoàn Lão)	1	46.000	46.000	5.129.000	
4	10	184-1	HNK	393,6	Thị trấn Hoàn Lão (nay là xã Hoàn Lão)	1	46.000	46.000	18.105.600	
5	10	184-2	HNK	393,5	Thị trấn Hoàn Lão (nay là xã Hoàn Lão)	1	46.000	46.000	18.101.000	
6	10	185	BHK	397,4	Thị trấn Hoàn Lão (nay là xã Hoàn Lão)	1	46.000	46.000	18.280.400	
Cộng: (06 thửa)				2.027,1					93.246.600	
Làm tròn									93.247.000	

Bằng chữ: Chín mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi bảy nghìn đồng./.

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 14/CT-ĐGD ngày 08/9/2025
của Trung tâm Kỹ thuật Nông nghiệp và Môi trường)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá

Các thửa đất cần định giá gồm 06 thửa đất để GPMB thực hiện dự án đầu tư khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng khu vực phía Nam chi nhánh Lâm trường rừng Thông Bồ Trạch, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị). Cụ thể:

- Vị trí: 06 thửa đất cần định giá, thuộc tờ bản đồ địa chính số 9; 10 (Thị trấn Hoàn Lão), xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị;
- Diện tích: 2.027,1 m².
- Hình thể: Vuông vắn và không vuông vắn.
- Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa (LUC), 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 đầu tư khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng khu vực phía Nam chi nhánh Lâm trường rừng Thông Bồ Trạch, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị).

3. Thời điểm định giá đất:

Tại thời điểm định giá đất (ngày 25 hàng 8 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 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành 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.

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

- Thông báo số 938/TB-UBND ngày 11/6/2025 của UBND huyện Bố Trạch về việc Thông báo thu hồi đất để GPMB thực hiện dự án đầu tư khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng khu vực phía Nam chi nhánh Lâm trường rừng Thông Bố Trạch, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình;

- Kết quả chính lý địa chính thị trấn Hoàn Lão (Phục vụ thu hồi đất), tờ BĐĐC số 9; 10, khu đất: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng khu vực phía Nam chi nhánh Lâm trường rừng Thông Bố Trạch, 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 15/12/2023 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 22/12/2023;

- Kết quả chính lý địa chính thị trấn Hoàn Lão (Phục vụ thu hồi đất – Điều chỉnh, bổ sung), tờ BĐĐC số 9; 10, khu đất: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng khu vực phía Nam chi nhánh Lâm trường rừng Thông Bố Trạch, 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 28/5/2025 đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường ký duyệt ngày 02/6/2025;

✓

- Hợp đồng tư vấn số 02-BT/2025/HĐ-ĐGD ngày 25 tháng 8 năm 2025 giữa Phòng Kinh tế xã Hoàn Lão và Trung tâm Kỹ thuật Nông nghiệp và Môi trường

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



Sơ đồ: Vị trí khu đất để GPMB thực hiện dự án đầu tư khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng khu vực phía Nam chi nhánh Lâm trường rừng Thông Bố Trạch

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

- Vị trí: 06 thửa đất cần định giá để GPMB thực hiện dự án đầu tư khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng khu vực phía Nam chi nhánh Lâm trường rừng Thông Bố Trạch, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị), thuộc tờ bản đồ địa chính số 9; 10 (thị trấn Hoàn Lão), xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị;

- Diện tích: 2.027,1 m².

- Hình thể: Vuông vắn và không vuông vắn.

- Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa (LUC), đất trồng cây hàng năm khác (HNK).

- 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.

• 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, giá đất tại thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch (nay là xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị) được quy định như sau:

+ Giá đất chuyên trồng lúa (LUC), thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch (nay là xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị) là 46.000 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây hàng năm khác (HNK), vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch (nay là xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị) là 46.000 đồng/m².

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

- Vị trí, địa điểm: xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị

- Đặc điểm hệ thống giao thông phục vụ sản xuất: Tiếp giáp đường giao thông nội đồng, giao thông phục vụ sản xuất bình thường.

- Đặc điểm hệ thống tưới tiêu: Hệ thống tưới tiêu thuận lợi.

- Đặc điểm địa hình: Địa hình thuận lợi.

- Hiện trạng môi trường, an ninh: Tốt.

- Yếu tố khác: Bình thường

- 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.

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 xã Hoàn Lão và các địa bàn lân cận bao gồm các thửa 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 nông nghiệp:

+ Đối với đất chuyên trồng lúa (LUC) và đất trồng cây hàng năm khác (HNK): Tại xã Hoàn Lão trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, các trường hợp 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 phòng Kinh tế xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị, cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực V, cán bộ Ban QLDA Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất 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 chuyên trồng lúa (LUC) và đất trồng cây hàng 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

** Áp dụng 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, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để so sánh theo phương pháp 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 với năm xác định thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề với năm xác định thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

+ 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 xây dựng, đầu tư phát triển thương hiệu, đầu tư công trình hạ tầng, thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, đảm bảo an ninh, 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 và các khoản chi phí khác do Hội đồng thẩm định giá đất quyết định, lựa chọn phù hợp với dự án và tình hình thực tế tại địa phương.

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 để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất 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 chuyên môn về nông nghiệp và môi trường và thực hiện theo quy định như đối với việc khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp.

Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thì thu thập thông tin về chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

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

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

* Áp dụng phương pháp thu nhập

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 xã Hoàn Lão.

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), xã 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 (nay là xã Hoàn Lão)
b	Diện tích	- 1.137,3 m ²
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), xã 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 (nay là xã Hoàn Lão)
b	Diện tích	- 1.681,6 m ²
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), xã 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 (nay là xã Hoàn Lão)
b	Diện tích	- 1.438,0 m ²
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), xã Hoàn Lão (Tính cho 500m²)

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), xã Hoàn Lão (Tính cho 500m²)

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), xã Hoàn Lão (Tính cho 500m²)

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 (nay là xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị)):

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

Giá làm tròn: 46.000 đồng

- 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 xã Hoàn Lão.

Tại địa bàn xã Hoàn Lão có nhiều loại cây trồng hằng năm như khoai lang, ngô, các loại rau, các loại đậu, lạc, vừng ... Tuy nhiên, đơn vị tư vấn lựa chọn loại cây trồng hằng năm điển hình tại địa bàn xã là 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 03 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), xã 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 (nay là xã Hoàn Lão)
b	Diện tích	- 662,1 m ²
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), xã 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 (nay là xã Hoàn Lão)
b	Diện tích	- 350,0 m ²
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), xã 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 (nay là xã Hoàn Lão)
b	Diện tích	- 389,0 m ²
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), xã Hoàn Lão (Tính cho 500m²)

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), xã Hoàn Lão (Tính cho 500m²)

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), xã Hoàn Lão (Tính cho 500m²)

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, xã Hoàn Lão):

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

Giá làm tròn: 46.000 đồng

Các thửa đất trồng cây hằng năm khác (HNK) gồm 05 thửa đất, thuộc tờ bản đồ địa chính số 9; 10 (thị trấn Hoàn Lão), xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị bị thu hồi do GPMB thực hiện dự án đầu tư khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng khu vực phía Nam chi nhánh Lâm trường rừng Thông Bồ Trạch, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị) 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.

9.3. Kết quả xác định giá đất

+ Giá đất chuyên trồng lúa (LUC), vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão (nay là xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị): 46.000 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây hằng năm khác (HNK), vị trí 1, thị trấn Hoàn Lão (nay là xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị): 46.000 đồng/m².

*** Giá trị quyền sử dụng đất của các thửa đất cần định giá (làm tròn): 93.247.000 đồng**

(Bằng chữ: Chín mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi bảy 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 đầu tư khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng khu vực phía Nam chi nhánh Lâm trường rừng Thông Bồ Trạch, thị trấn Hoàn Lão, huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình dựa trên kết quả điều tra giá đất thị trường xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị (nay là xã Hoàn Lão, tỉnh Quảng Trị) 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