

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2025

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

**Dự án: Sửa chữa, cải tạo các điểm mất an toàn giao thông tại Km158+800-Km158+900; Km168+00-Km168+400; Km169+800-Km170+200; Km175+00-Km175+200 và bổ sung đường cứu nạn Km191+700-Km193+00 QL.3B, tỉnh Bắc Kạn (trước sáp nhập)**

### 1. Thừa đất, khu đất cần định giá

Dự án: Sửa chữa, cải tạo các điểm mất an toàn giao thông tại Km158+800-Km158+900; Km168+00-Km168+400; Km169+800-Km170+200; Km175+00-Km175+200 và bổ sung đường cứu nạn Km191+700-Km193+00 QL.3B, tỉnh Bắc Kạn (trước sáp nhập) được Cục Đường Bộ Việt Nam phê duyệt dự án tại Quyết định số 3835/QĐ-CĐBVN ngày 31/10/2024.

Mục tiêu đầu tư: Nhằm đảm bảo an toàn giao thông trên tuyến, duy trì và cải thiện khả năng khai thác, kéo dài tuổi thọ công trình.

### 2. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng dự án: Sửa chữa, cải tạo các điểm mất an toàn giao thông tại Km158+800-Km158+900; Km168+00-Km168+400; Km169+800-Km170+200; Km175+00-Km175+200 và bổ sung đường cứu nạn Km191+700-Km193+00 QL.3B, tỉnh Bắc Kạn (trước sáp nhập).

**3. Thời điểm định giá đất:** Bắt đầu từ ngày 06/10/2025 (thời điểm ký hợp đồng tư vấn định giá đất) đến thời điểm Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thông qua phương án giá đất.

### 4. Căn cứ định giá đất

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

- Căn cứ Luật Đất đai số ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Căn cứ Quyết định số 06/2020/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 của UBND tỉnh Bắc Kạn về việc ban hành bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn;

- Căn cứ Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND tỉnh Bắc Kạn quy định một số chỉ tiêu xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn (cũ);

- Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 Văn bản số 11/UBND-NC ngày 01/7/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thực hiện áp dụng hệ thống văn bản quy phạm pháp luật do HĐND, UBND các cấp ban hành;

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

- Căn cứ Quyết định số 3835/QĐ-CĐBVN ngày 31/10/2024 của Cục Đường Bộ Việt Nam về việc Phê duyệt dự án: Sửa chữa, cải tạo các điểm mất an toàn giao thông tại Km158+800- Km158+900; Km168+00-Km168+400; Km169+800-Km170+200; Km175+00-Km175+200 và bổ sung đường cứu nạn Km191+700-Km193+00 QL.3B, tỉnh Bắc Kạn.

- Căn cứ Thông báo số 145/TB-UBND ngày 30/06/2025 của UBND huyện Chợ Đồn về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án: Sửa chữa, cải tạo các điểm mất an toàn giao thông tại Km158+800 -Km158+900; Km168+00 - Km168+400; Km169+800 - Km170+200; Km175+00 - Km175+200 và bổ sung đường cứu nạn Km191+700 - Km193+00 QL.3B, tỉnh Bắc Kạn.

- Căn cứ Công văn số 140/BQLBT-KT ngày 25/08/2025 của Ban quản lý bảo trì và tư vấn xây dựng giao thông v/v đề nghị xác định giá đất cụ thể Dự án: Sửa chữa, cải tạo các điểm mất an toàn giao thông tại Km158+800- Km158+900; Km168+00-Km168+400; Km169+800-Km170+200; Km175+00-Km175+200 và bổ sung đường cứu nạn Km191+700-Km193+00 QL.3B, tỉnh Bắc Kạn;

- Căn cứ Hợp đồng số 01/HĐ-XĐGD ngày 06/10/2025 giữa Phòng Kinh tế xã Yên Thịnh với Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Nguyên gói thầu: Tư vấn xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng dự án: Sửa chữa, cải tạo các điểm mất an toàn giao thông tại Km158+800- Km158+900; Km168+00-Km168+400; Km169+800-Km170+200; Km175+00-Km175+200 và bổ sung đường cứu nạn Km191+700-Km193+00 QL.3B, tỉnh Bắc Kạn (trước sáp nhập);

- Căn cứ Công văn số 200/TTKT-NVTN&MT ngày 06/10/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên về việc Đề nghị cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất cụ thể;

- Căn cứ Công văn số 129/CV-CNVPĐKĐĐKVXIII ngày 10/10/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIII về việc cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất;

- Căn cứ Bản đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính do Công ty TNHH MTV dịch vụ tư vấn TNMT Phương Đông đo vẽ lập tháng 06/2025 được Ủy ban nhân dân xã Yên Thượng và Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Chợ Đồn xác nhận tháng 06/2025.

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

- Diện tích thu hồi dự án là 4.927,5 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là Đất rừng sản xuất (RSX).

- Nguồn gốc sử dụng đất: Là đất hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

- Vị trí và địa điểm khu đất cần định giá: Tại thôn Nà Mên, xã Yên Thượng (nay là thôn Tân Minh 1, xã Yên Thịnh), theo bản đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính do Công ty TNHH MTV dịch vụ tư vấn TNMT Phương Đông đo vẽ lập tháng 06/2025 được Ủy ban nhân dân xã Yên Thượng và Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Chợ Đồn xác nhận tháng 06/2025.

- Loại đất cần xác định giá đất cụ thể là: Đất rừng sản xuất (RSX).

- Diện tích định giá là 4.927,5 m<sup>2</sup> (gồm 04 thửa).

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm.

- Giá đất trong bảng giá đất định kỳ 05 năm: Tại Quyết định số 06/2020/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 của UBND tỉnh Bắc Kạn về việc ban hành bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn giá đất quy định như sau:

+ Tại xã Yên Thượng, huyện Chợ Đồn:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Quyết định số 06/2020/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 về việc Ban hành Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )
			Tên đơn vị hành chính	
1	Đất rừng sản xuất	RSX	Tại xã Yên Thượng	6.000

6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá (Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024).

**Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:**

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi;

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;

c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình;

d) Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;

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

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

### **7.1. Về tình hình điều tra:**

- Diện tích định giá là 4.927,5 m<sup>2</sup> (gồm 04 thửa) đất rừng sản xuất (RSX).

#### **\* Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh:**

+ Tại Điểm a khoản 2, Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 2 điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025:

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

#### Cụ thể như sau:

*“Điều 158. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất”*

*Tại khoản 3, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 quy định: “Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này (điểm c, khoản 2, Điều 158 quy định: Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất) bao gồm:*

*a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;*

*b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;*

*c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;*

*d) Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.*

- Tại khoản 4, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 quy định: *Thông tin giá đất đầu vào quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều này là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất quy định tại khoản 2 Điều 91 và khoản 3 Điều 155 của Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 trở về trước.*

*Việc sử dụng thông tin được thu thập quy định tại khoản này ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.”*

+ Tại Điểm b khoản 2, Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi, bổ sung tại điểm a, khoản 2, điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025:

*b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;*

*Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung.*

+ Tại Điểm c khoản 2, Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định: *c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024.*

Đề có cơ sở xác định giá đất cụ thể, Đơn vị tư vấn đã gửi văn bản đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIII cung cấp thông tin để phục vụ công tác định giá đất.

Ngày 10/10/2025, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIII trả lời bằng công văn số 129/CV-CNVPĐKĐĐKĐKVXIII về việc cung cấp thông tin để phục vụ công tác định giá đất. Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn đã thu thập được thông tin đất rừng sản xuất (RSX) trên địa bàn xã Yên Thượng (nay là xã Yên Thịnh) và các xã lân cận trong 02 năm trở lại đây có các trường hợp chuyển nhượng có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nên đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh theo quy định tại điểm a, Khoản 6, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và khoản 2 điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 để xác định giá đất cụ thể. Vì vậy, Đơn vị tư vấn sử dụng thông tin về các trường hợp chuyển nhượng trên thị trường đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIII cung cấp để xác định giá đất cụ thể.

## **7.2. Địa điểm, đối tượng điều tra, khảo sát**

*\* Địa điểm điều tra khảo sát:*

- Đối với hộ gia đình, cá nhân: Xã Yên Thượng, xã Yên Thịnh, huyện Chợ Đồn, tỉnh Bắc Kạn (nay là xã Yên Thịnh, tỉnh Thái Nguyên).

*\* Đối tượng điều tra khảo sát:*

- Đối với thửa đất: Là những thửa đất chuyển nhượng trên thị trường đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

### 7.3. Về kết quả điều tra

Diện tích cần định giá cụ thể là 4.927,5 m<sup>2</sup> đất rừng sản xuất (RSX) gồm 04 thửa. Kết quả điều tra lựa chọn được 03 thửa đất chuyên nhượng thành công trên thị trường. Mức giá chuyên nhượng thành công lần lượt qua 03 phiếu điều tra là 6.000 đồng/m<sup>2</sup>.

\* Tổng số phiếu điều tra: 03 phiếu thu thập thông tin thửa đất.

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

### 8.1. Cơ sở pháp lý để lựa chọn phương pháp định giá đất:

#### 8.1.1. Điều kiện để áp dụng phương pháp định giá đất

Theo khoản 6, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 quy định:

*“Khoản 6. 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 có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyên 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.”*

Như vậy, khi thực hiện xác định giá đất cụ thể phương pháp định giá đất ưu tiên là phương pháp so sánh, nếu 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 hợp pháp tại thời điểm định giá thì sử dụng phương pháp thu nhập và các phương pháp khác.

### 8.1.2. Thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất

#### - Thông tin để áp dụng phương pháp so sánh:

Theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 2 điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 quy định:

*“Điều 4: Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh*

#### 2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

#### Cu thể như sau:

*“Điều 158. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất*

3. Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này (điểm c, khoản 2, Điều 158 quy định: Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất) bao gồm:

a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

d) Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.

Tại khoản 4, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 quy định: Thông tin giá đất đầu vào quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều này là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất quy định tại khoản 2 Điều 91 và khoản 3 Điều 155 của Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 trở về trước.

Việc sử dụng thông tin được thu thập quy định tại khoản này ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất”.

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 và khoản 2 điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025.

“3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) 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 trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;”.

Như vậy, các nguồn thông tin để thực hiện xác định giá đất cụ thể: được cung cấp bởi cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường; thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá.

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

### **\* Đối với đất rừng sản xuất (RSX) áp dụng phương pháp so sánh**

Qua việc khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá tại xã Yên Thượng (nay là xã Yên Thịnh) và các xã lân cận: Theo Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIII cung cấp thông tin tại công văn số 129/CV-CNVPĐKĐĐKVXIII ngày 10/10/2025 thì trong thời gian 02 năm trở lại đây có các trường hợp chuyển nhượng đối với loại đất rừng sản xuất (RSX) có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với từng loại đất nên đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh quy định

tại điểm a, Khoản 6, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và khoản 2 điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 để xác định giá đất cụ thể. Vì vậy, Đơn vị tư vấn sử dụng thông tin về các trường hợp chuyển nhượng trên thị trường đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIII cung cấp để xác định giá đất cụ thể.

Các phương pháp khác không phù hợp nên đơn vị tư vấn không lựa chọn với lý do sau:

TT	Phương pháp định giá	Điều kiện áp dụng	Lý do không lựa chọn
1	Phương pháp thu nhập	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 (theo điểm b, khoản 6, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024)	Tại vị trí đất cần định giá không đáp ứng được điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất theo điểm b, khoản 6, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024
2	Phương pháp thặng dư	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 (theo điểm c, khoản 6, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024)	Tại vị trí đất cần định giá không đáp ứng được điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất theo điểm c, khoản 6, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024
3	Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất	Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường (theo điểm d, khoản 6, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024)	Tại vị trí đất cần định giá không đáp ứng được điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất theo điểm d, khoản 6, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024

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

### 9.1. Trình tự, nội dung xác định giá đất

#### 9.1.1. Phương pháp so sánh

Theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 và khoản 2, điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 quy định: Trình tự phương pháp so sánh như sau:

\* **Phương pháp so sánh:** (*Áp dụng đối với đất rừng sản xuất (RSX)*).

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

+ Mục đích sử dụng đất;

+ Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024.

- Bước 2: Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

+ Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

+ Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung;”.

+ Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024.

- Bước 3: Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

+ 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 trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

- + Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;
- + Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;”.

- Bước 4: Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:

- + Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

Việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	=	Giá trị xây dựng mới tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	-	Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất
---	---	---	---	--

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường;

- + Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

Đối với cây lâu năm thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cách xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.”.

- Bước 5: Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất so sánh} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh} - \text{Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

Bước 6: Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

+ Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau.

+ Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

+ Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

- Bước 7: 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 của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

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

Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

## 9.2. Kết quả xác định giá đất

Diện tích đất cần định giá là 4.927,5 m<sup>2</sup> (gồm 04 thửa) cụ thể như sau:

### \* Đất rừng sản xuất (RSX) – Sử dụng phương pháp so sánh để định giá

Diện tích đất rừng sản xuất (RSX) cần định giá là 4.927,5 m<sup>2</sup> (gồm 04 thửa), các thửa đất cần định giá thuộc Thôn Nà Mền, xã Yên Thượng, huyện Chợ Đồn (nay là Thôn Tân Minh 1, xã Yên Thịnh, tỉnh Thái Nguyên), có các yếu tố tương đồng nhau về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi. Thửa đất lựa chọn để định giá (TĐĐG) là thửa đất số 432, tờ 1 (nay là thửa 432, tờ 63 – bản đồ địa chính tỷ lệ 1/10.000), (thửa đất số 4; tờ số 1 - bản đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính) của bà Nông Thị Bích Thủy, diện tích thửa đất là 37.022,0 m<sup>2</sup>, diện tích thu hồi là 3.652,1 m<sup>2</sup>. Căn cứ công văn số 129/CV-CNVPĐKĐĐKVVIII ngày 10/10/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIII việc cung cấp thông tin để phục vụ công tác định giá đất. Đơn vị tư vấn sử dụng thông tin của 03 thửa đất so sánh (TĐSS) chuyển nhượng trên thị trường đã thực hiện nghĩa vụ tài chính trong 02 năm trở lại đây. Cụ thể như sau:

- **TĐSS1:** Thửa đất số 393, tờ số 1 (nay là thửa 393, tờ 62) – bản đồ địa chính tỷ lệ 1/10.000, diện tích là 27.484,0 m<sup>2</sup> của ông Ma Duy Hương. **TĐSS1** có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng vào tháng 6/2024 là 6.000 đồng/m<sup>2</sup>, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất không có tài sản gắn liền với đất. (Nguồn thông tin: Do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIII cung cấp), phiếu số 01.

- **TĐSS2:** Thửa đất số 221, tờ số 2 (nay là thửa 221, tờ 63) – bản đồ địa chính tỷ lệ 1/10.000, diện tích là 3.261,0 m<sup>2</sup> của ông Tạ Bá Vĩnh. **TĐSS2** có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng vào tháng 5/2024 là 6.000 đồng/m<sup>2</sup>, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất không có tài sản gắn liền với đất. (Nguồn thông tin: Do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIII cung cấp), phiếu số 02.

- **TĐSS3:** Thửa đất số 262, tờ số 1 - bản đồ địa chính tỷ lệ 1/10.000, diện tích là 31.912,0 m<sup>2</sup> của ông Đào Ngọc Thịnh. **TĐSS3** có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng vào tháng 1/2024 là 6.000 đồng/m<sup>2</sup>, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất không có tài sản gắn liền với đất. (Nguồn thông tin: Do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIII cung cấp), phiếu số 03.

Thông tin về thửa đất giao dịch thành công dùng làm so sánh được khảo sát cùng khu vực với thửa đất cần định giá:

TT	Yếu tố so sánh	TDDG Nông Thị Bích Thùy	TĐSS1 Ma Duy Hương	TĐSS2 Tạ Bá Vinh	TĐSS3 Đào Ngọc Thịnh
1	Mục đích sử dụng	Đất rừng sản xuất	Đất rừng sản xuất	Đất rừng sản xuất	Đất rừng sản xuất
2	Vị trí, địa điểm	Thuộc thôn Nà Mền, xã Yên Thượng (nay là thôn Tân Minh 1, xã Yên Thịnh), cách nơi tiêu thụ sản phẩm (cơ sở chế biến lâm sản của ông Ma Xuân Tinh thuộc thôn Bản Báy, xã Yên Thượng (nay là thôn Tân Minh 2, xã Yên Thịnh)) khoảng 2,0 km	Thuộc thôn Nà Cà, xã Yên Thượng (nay là thôn Nà Đô, xã Yên Thịnh), cách nơi tiêu thụ sản phẩm (cơ sở chế biến lâm sản của ông Ma Xuân Tinh thuộc thôn Bản Báy, xã Yên Thượng (nay là thôn Tân Minh 2, xã Yên Thịnh)) khoảng 3,0 km	Thuộc thôn Nà Nhâm, xã Yên Thượng (nay là thôn Tân Minh 1, xã Yên Thịnh), cách nơi tiêu thụ sản phẩm (cơ sở chế biến lâm sản của ông Ma Xuân Tinh thuộc thôn Bản Báy, xã Yên Thượng (nay là thôn Tân Minh 2, xã Yên Thịnh)) khoảng 4 km	Thuộc thôn Nà Khuốt, xã Yên Thượng (nay là thôn Nà Đô, xã Yên Thịnh), cách nơi tiêu thụ sản phẩm (cơ sở chế biến lâm sản của ông Ma Xuân Tinh thuộc thôn Bản Báy, xã Yên Thượng (nay là thôn Tân Minh 2, xã Yên Thịnh)) khoảng 5,5 km
3	Năng suất (tạ/ha)	Không (trên đất trồng hỗn hợp nhiều loại cây)	Không (trên đất trồng hỗn hợp nhiều loại cây)	Không (trên đất trồng hỗn hợp nhiều loại cây)	Không (trên đất trồng hỗn hợp nhiều loại cây)
4	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 6/2024	Tháng 5/2024	Tháng 1/2024
5	Giao thông				
	Độ rộng đường	Đường rộng 10,5 m	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường
	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường
6	Diện tích (m <sup>2</sup> )	37.022,0	27.484,0	3.261,0	31.912,0
7	Hệ thống tưới tiêu	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
8	Địa hình	Đất dốc	Đất dốc	Đất dốc	Đất dốc
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
10	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
11	Giá trị thừa đất chuyển nhượng (đồng)		164.904.000	19.566.000	191.472.000
12	Nguồn thông tin		Do Chi nhánh văn phòng ĐKĐĐ khu vực XIII cung cấp	Do Chi nhánh văn phòng ĐKĐĐ khu vực XIII cung cấp	Do Chi nhánh văn phòng ĐKĐĐ khu vực XIII cung cấp

\* Phân tích, so sánh các yếu tố giữa thửa đất cần định giá (TĐĐG) và thửa đất so sánh (TĐSS):

Qua điều tra, khảo sát cho thấy TĐĐG và 03 TĐSS đều là đất rừng sản xuất. TĐĐG và 03 TĐSS tại thời điểm chuyển nhượng không có tài sản gắn liền với đất.

Kết quả cho thấy giữa TĐĐG và 03 TĐSS có các yếu tố tương đồng và giống nhau về mục đích sử dụng đất, năng suất, hệ thống tưới tiêu, địa hình và tính pháp lý về quyền sử dụng đất. Các yếu tố ảnh hưởng là vị trí, giao thông (độ rộng đường, kết cấu mặt đường) và diện tích.

- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố ảnh hưởng của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố ảnh hưởng về vị trí: TĐĐG thuận lợi hơn TĐSS1 là 10%, TĐSS2 là 11% và TĐSS3 là 18%.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố ảnh hưởng về độ rộng đường: TĐĐG thuận lợi hơn TĐSS1, TĐSS2 và TĐSS3 là 10%.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố ảnh hưởng về kết cấu mặt đường: TĐĐG thuận lợi hơn TĐSS1, TĐSS2 và TĐSS3 là 10%.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố ảnh hưởng về diện tích: TĐĐG thuận lợi hơn TĐSS1 là 7%, TĐSS2 là 23% và TĐSS3 là 4%.

Bảng điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

TT	Yếu tố so sánh	TĐĐG Nông Thị Bích Thủy	TĐSS1 Ma Duy Hương	TĐSS2 Tạ Bá Vinh	TĐSS3 Đào Ngọc Thịnh
1	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	37.022,0	27.484,0	3.261,0	31.912,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		164.904.000	19.566.000	191.472.000
3	Giá đất chuyển nhượng(đ/m <sup>2</sup> )		6.000	6.000	6.000
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				

TT	Yếu tố so sánh	TĐĐC Nông Thị Bích Thủy	TĐSS1 Ma Duy Hương	TĐSS2 Tạ Bá Vinh	TĐSS3 Đào Ngọc Thịnh
4.1	Vị trí đất	Thuộc thôn Nà Mền, xã Yên Thượng (nay là thôn Tân Minh 1, xã Yên Thịnh), cách nơi tiêu thụ sản phẩm (cơ sở chế biến lâm sản của ông Ma Xuân Tinh thuộc thôn Bàn Bày, xã Yên Yên Thượng (nay là thôn Tân Minh 2, xã Yên Thịnh)) khoảng 2,0 km	Thuộc thôn Nà Cà, xã Yên Thượng (nay là thôn Nà Đò, xã Yên Thịnh), cách nơi tiêu thụ sản phẩm (cơ sở chế biến lâm sản của ông Ma Xuân Tinh thuộc thôn Bàn Bày, xã Yên Yên Thượng (nay là thôn Tân Minh 2, xã Yên Thịnh)) khoảng 3,0 km	Thuộc thôn Nà Nhâm, xã Yên Thượng (nay là thôn Tân Minh 1, xã Yên Thịnh), cách nơi tiêu thụ sản phẩm (cơ sở chế biến lâm sản của ông Ma Xuân Tinh thuộc thôn Bàn Bày, xã Yên Yên Thượng (nay là thôn Tân Minh 2, xã Yên Thịnh)) khoảng 4 km	Thuộc thôn Nà Khuất, xã Yên Thượng (nay là thôn Nà Đò, xã Yên Thịnh), cách nơi tiêu thụ sản phẩm (cơ sở chế biến lâm sản của ông Ma Xuân Tinh thuộc thôn Bàn Bày, xã Yên Yên Thượng (nay là thôn Tân Minh 2, xã Yên Thịnh)) khoảng 5,5 km
	Tỷ lệ (%)	100%	90%	89%	82%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11%	12,36%	21,95%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		667	742	1.317
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Đường rộng 10,5 m	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường
	Tỷ lệ (%)	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		667	667	667
4.2.2	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường
	Tỷ lệ (%)	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		667	667	667
4.2	Diện tích	37.022,0	27.484,0	3.261,0	31.912,0
	Tỷ lệ (%)	100%	93%	77%	96%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		7,53%	29,87%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		452	1.792	250

TT	Yếu tố so sánh	TĐDG Nông Thị Bích Thủy	TĐSS1 Ma Duy Hương	TĐSS2 Tạ Bá Vinh	TĐSS3 Đào Ngọc Thịnh
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> )		8.453	9.868	8.901
6	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	9.074			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh <sup>(2)</sup>		7,35%	-8,05%	1,94%

- Giá đất của thửa đất cần định giá <sup>(1)</sup> :

$$\text{Giá của thửa đất cần định giá} = \frac{8.453 + 9.868 + 8.901}{3} = 9.074 \text{ đồng/m}^2$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh là <sup>(2)</sup> :

$$\text{TĐSS1} = \frac{9.074 - 8.453}{8.453} \times 100\% = 7,35\%$$

$$\text{TĐSS2} = \frac{9.074 - 9.868}{9.868} \times 100\% = -8,05\%$$

$$\text{TĐSS3} = \frac{9.074 - 8.901}{8.901} \times 100\% = 1,94\%$$

Do đó, giá đất của thửa đất cần định giá đảm bảo chênh lệch với giá đất ước tính không quá 15%.

Như vậy, giá đất rừng sản xuất (RSX) cần định giá là 9.074 đồng/m<sup>2</sup> (Làm tròn: 9.000 đồng/m<sup>2</sup>).

### 9.3. Đề xuất phương án giá đất:

Trên cơ sở các thông tin, hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp; qua khảo sát thực tế hiện trạng của khu đất cần định giá, khảo sát thông tin thửa đất, sử dụng phương pháp so sánh để tính toán xây dựng phương án giá đất. Đơn vị tư vấn báo cáo kết quả định giá đất dự án: Sửa chữa, cải tạo các điểm mất an toàn giao thông tại Km158+800- Km158+900; Km168+00-Km168+400; Km169+800-Km170+200; Km175+00-Km175+200 và bổ sung đường cứu nạn Km191+700-Km193+00 QL.3B, tỉnh Bắc Kạn (trước sáp nhập) như sau:

- Giá đất rừng sản xuất (RSX) (diện tích cần định giá là 4.927,5 m<sup>2</sup>, gồm 04 thửa) là 9.000 đồng/m<sup>2</sup>.

#### 9.4. Những lưu ý kèm theo kết quả định giá

Kết quả định giá chỉ xác định đơn giá đất của loại đất nêu trên và làm căn cứ tính tiền bồi thường GPMB dự án: Sửa chữa, cải tạo các điểm mất an toàn giao thông tại Km158+800- Km158+900; Km168+00-Km168+400; Km169+800-Km170+200; Km175+00-Km175+200 và bổ sung đường cứu nạn Km191+700-Km193+00 QL.3B, tỉnh Bắc Kạn (trước sáp nhập).

#### 9.5. Đánh giá tác động kinh tế - xã hội của phương án giá đất

Việc xây dựng phương án giá đất, xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường GPMB dự án: Sửa chữa, cải tạo các điểm mất an toàn giao thông tại Km158+800- Km158+900; Km168+00-Km168+400; Km169+800-Km170+200; Km175+00-Km175+200 và bổ sung đường cứu nạn Km191+700-Km193+00 QL.3B, tỉnh Bắc Kạn (trước sáp nhập) đã được khảo sát, thu thập thông tin chuyên ngành trên thị trường.

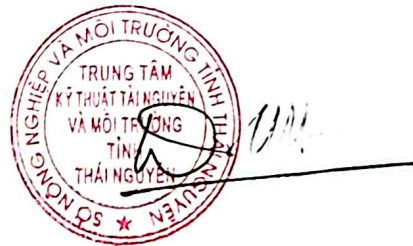
Giá đất cụ thể được ban hành làm căn cứ tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng dự án: Sửa chữa, cải tạo các điểm mất an toàn giao thông tại Km158+800-Km158+900; Km168+00-Km168+400; Km169+800-Km170+200; Km175+00-Km175+200 và bổ sung đường cứu nạn Km191+700-Km193+00 QL.3B, tỉnh Bắc Kạn (trước sáp nhập) không mang tính kinh doanh, do đó không ảnh hưởng đến thị trường quyền sử dụng đất, bảo đảm hài hòa lợi ích của người sử dụng đất và lợi ích của Nhà nước. /*Ho*

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**



**Nông Văn Huân**  
Số chứng chỉ: 0710124

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Đặng Văn Đa**