Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá Doanh nghiệp **Chi nhánh Thẩm định giá và Đấu giá Việt Bắc**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
----ꕥ----	------ꕥ------

Thái Nguyên, ngày 12 tháng 9 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá số 691/CT-ĐGĐ ngày 12/9/2025 của Chi nhánh Thẩm định giá và Đấu giá Việt Bắc – BCV (CNVB-BCV))

I. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ:

- Tài sản định giá: Các thửa đất được thu hồi theo Thông báo thu hồi đất số 34/TB-UBND ngày 06/8/2025 của UBND xã Đại Từ để thực hiện dự án: Điểm dân cư nông thôn số 1 xã Bình Thuận (nay là xã Đại Từ), tỉnh Thái Nguyên.

- Địa điểm định giá: Xã Bình Thuận, huyện Đại Từ (nay là xã Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên).

II. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ:

Để Phòng Kinh tế xã Đại Từ làm cơ sở tham khảo trình cấp có thẩm quyền phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Dự án: Điểm dân cư nông thôn số 1 xã Bình Thuận (nay là xã Đại Từ), tỉnh Thái Nguyên.

III. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ: Tháng 8 năm 2025.

IV. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT:

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- 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 linh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Uỷ ban nhân dân Tỉnh Thái Nguyên ban hành quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

- Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên sửa đổi bổ sung Quyết định và Quy định về Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên ban hành kèm theo Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên;

- Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành Quy định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số chỉ tiêu cụ thể để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

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

2.1. Các hồ sơ, tài liệu do Phòng Kinh tế xã Đại Từ cung cấp (bản photocoppy):

- Quyết định số 5702/QĐ-UBND ngày 21/10/2019 của UBND huyện Đại Từ về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư nông thôn số 1 xã Bình Thuận, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

- Quyết định số 7163/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của UBND huyện Đại Từ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư nông thôn số 1 xã Bình Thuận, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

- Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 131/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên;

- Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 95/QĐ-UBND ngày 12/01/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên;

- Quyết định số 3416/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất hàng năm 2025 của huyện Đại Từ;

- Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 28/7/2025 của UBND huyện Đại Từ về việc phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đề thực hiện dự án: Điểm dân cư nông thôn số 1 xã Bình Thuận (nay là xã Đại Từ), tỉnh Thái Nguyên;

- Thông báo thu hồi đất số 34/TB-UBND ngày 06/8/2025 của UBND xã Đại Từ để thực hiện dự án: Điểm dân cư nông thôn số 1 xã Bình Thuận, tỉnh Thái Nguyên;

- Bản đồ địa chính (trích lục) phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án: Điểm dân cư nông thôn số 1 xã Bình Thuận, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên thuộc tờ bản đồ địa chính số 9, 10, 11, 1 – xã Đại Từ;

(Xã Bình Thuận, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên nay là xã Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên)

2.2. Các văn bản và hồ sơ khác:

- Hợp đồng dịch vụ tư vấn định giá đất số 01/2025/HĐ-KT ngày 05/9/2025 giữa Phòng Kinh tế xã Đại Từ với Chi nhánh Thẩm định giá và Đấu giá Việt Bắc - Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Doanh nghiệp.

V. CÁC THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

1. Vị trí:

- Các thửa đất được thu hồi trong ranh giới thực hiện dự án, thuộc các tờ bản đồ số 9, 10, 11, 13 xã Bình Thuận, huyện Đại Từ (nay là xã Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên). Các thửa đất nằm trong khu vực dân cư đông đúc cách chợ trung tâm huyện khoảng 3,2km.

2. Hiện trạng sử dụng:

- Đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án.

3. Giá đất theo bàng giá đất:

- Căn cứ Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Sửa đổi, bổ sung Quyết định và Quy định về Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên ban hành kèm theo Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên:

Đất nông nghiệp tại xã Bình Thuận, huyện Đại Từ (Nay là xã Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên:

+ Đơn giá đất trồng lúa: 67.000 đồng/m^2.

+ Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác: 58.000 đồng/m^2.

VI. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỦA TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ.

Bảng tổng hợp

1	**Vị trí**	- Xã Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên - Cách chợ trung tâm huyện khoảng 1,9km.
2	**Điều kiện giao thông**	- Giao thông thuận tiện, nằm gần với các trục đường giao thông thôn xóm.
3	**Cơ sở hạ tầng kỹ thuật**	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật đối với đất nông nghiệp: Gồm cấp nước, cấp điện, hệ thống mương tưới tiêu, hệ thống thủy lợi phục vụ sản xuất nông nghiệp,…

VII. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, TỔNG HỢP THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT:

- Căn cứ theo mục đích định giá đất, mục đích sử dụng đất, vị trí của thửa đất hoặc khu đất cần định giá thực hiện điều tra, khảo sát thông tin giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường là chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng giữa chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại với khách hàng theo quy định của pháp luật trừ trường hợp hợp đồng mua, bán bất động sản hình thành trong tương lai. Giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định.

- Nguồn thông tin về giá đất trên thị trường được thu thập từ 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.

- Tổ chức điều tra khảo sát, thu thập thông tin về điểm điều tra, về giá đất thị trường giao dịch tại điểm điều tra trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất về trước.

- Các thông tin về giá đất thị trường được lựa chọn, ưu tiên thông tin 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; Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất; Gần nhất với thời điểm định giá đất.

- Việc thu thập, tổng hợp thông tin về thửa đất, thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 30 đến Mẫu số 31 ban hành kèm theo 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 linh vực đất đai (Căn cứ theo theo loại tài sản định giá sẽ sử dụng mẫu phiếu thu thập thông tin của thửa đất so sánh tương ứng).

1. Thông tin thị trường:

1.1. Các thông tin về giá trùng đấu giá: Qua điều tra, khảo sát thông tin về giá trúng đấu giá tại xã Đại Từ, CNVB-BCV không thu thập được các thông tin về giá trúng đấu giá.

1.2. Các thông tin về chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Qua điều tra, CBVN-BCV thu thập được các thông tin giao dịch chuyển nhượng đối với các loại đất nông nghiệp và đất ở cụ thể, như sau:

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Thời điểm chuyển nhượng	Diện tích	Giá trị chuyển nhượng	Giá đất chuyển nhượng	Giá mặt bằng chung
					(m^2)	(đồng)	(đồng/m^2)	(đồng/m^2)
Thông tin giao dịch chuyển nhượng đối với các loại đất nông nghiệp								
I	Đất trồng lúa							

1	507,505	13	Xã Bình Thuận	Tháng 11/2024	777	53.000.000	68.211	67.554
2	311	17	Xã Bình Thuận	Tháng 11/2023	752	50.000.000	66.489	
3	435	3	Xã Bình Thuận	Tháng 05/2025	103	7.000.000	67.961	
II	Đất trồng cây hằng năm khác							
1	145	2	Xã Hà Thượng	Tháng 04/2024	337,5	20.000.000	59.259	58.722
2	60	19	Xã Văn Yên	Tháng 09/2024	211,3	12.000.000	56.791	
3	643	29	Xã Khôi Kỳ	Tháng 01/2025	413,8	25.000.000	60.416	
4	95	43	Xã Phục Linh	Tháng 04/2024	1.027	60.000.000	58.423	

Trên cơ sở thông tin chuyển nhượng trên thị trường thu thập được như trên và giá đất mặt bằng chung. CNVB-BCV để xuất lựa chọn các thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

Đối với các loại đất nông nghiệp: Qua quá trình điều tra thực tế tại địa bàn xã Đại Từ, số lượng thông tin chuyển nhượng thu thập được còn hạn chế, một số loại đất chưa đủ thông tin để tính toán. Do đó, CNVB-BCV đã mở rộng phạm vi thu thập thông tin tại các xã lân cận nhằm bổ sung cơ sở dữ liệu, các thông tin được lựa chọn phú hợp theo quy định. Mặc dù có một số khác biệt nhỏ về các yếu tố của thửa đất, các tài sản so sánh này vẫn bảo đảm mức độ tương đồng để sử dụng làm căn cứ tham chiếu, đảm bảo tính hợp lý trong điều kiện thông tin thị trường còn hạn chế:

- Đất trồng lúa:

+ Thửa đất số 507,505, tờ bản đồ số 13. Địa chỉ: Xã Bình Thuận, huyện Đại Từ (Nay là xã Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên);

+ Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Xã Bình Thuận, huyện Đại Từ (Nay là xã Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên);

+ Thửa đất số 435, tờ bản đồ số 3. Địa chỉ: Xã Bình Thuận, huyện Đại Từ (Nay là xã Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên);

- Đất trồng hằng năm khác:

+ Thửa đất số 145, tờ bản đồ số 42. Địa chỉ: Xã Hà Thường, huyện Đại Từ (Nay là xã An Khánh, tỉnh Thái Nguyên);

+ Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 19. Địa chỉ: Xã Văn Yên, huyện Đại Từ (Nay là xã Vạn Phú, tỉnh Thái Nguyên);

+ Thửa đất số 643, tờ bản đồ số 29. Địa chỉ: Xã Khôi Kỳ, huyện Đại Từ (Nay là xã Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên);

VIII. LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT:

- Căn cứ theo khoản 1, khoản 2 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024. Việc định giá đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau;

"1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây

a. Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;

b. Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;

c Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;

d Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

e Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư

2. Căn cứ định giá đất bao gồm:

a) Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

b) Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp đã 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;

c) Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất;

d) Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;

đ) Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất".

- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ;

Căn cứ theo các Văn bản hướng dẫn trên, CVNB-BCV thực hiện điều tra, thu thập, tổng hợp thông tin, đánh giá tình hình và kết quả điều tra từ đó đối chiếu điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội; trình tự nội dung xác định giá đất tại Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ, cụ thể như sau:

- Phương pháp so sánh: 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.

Điều kiện áp dụng: Quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội:

"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 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".

Qua khảo nghiên cứu hồ sơ, tài liệu được cung cấp và khảo sát, thu thập các thông tin về TSSS. CNVB-BCV nhận thấy có các thông tin về giá đất của các thửa đất đã chuyển nhượng trên thị trường, có các đặc điểm tương đồng với TSĐG. Vì vậy, CNVB-BCV kiến nghị sử dụng phương pháp so sánh.

- Phương pháp thu nhập: 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.

Điều kiện áp dụng: Quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội:

"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".

Qua khảo nghiên cứu hồ sơ, tài liệu được cung cấp và khảo sát, thu thập các thông tin về thu nhập và chi phí của TSĐG và TSSS. Do đó, CNVB-BCV kiến nghị không sử dụng phương pháp thu nhập.

- Phương pháp thặng dư: Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách

lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều kiện áp dụng: Quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội:

"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".

Đối với phương pháp thặng dư, khi ước tính tổng chi phí phát triển giả định sẽ xác định chi phí như quảng cáo bán hàng, lợi nhuận nhà đầu tư, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch. Tuy nhiên, mục đích định giá đất để tính tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng. Do đó, CNVB-BCV kiến nghị không sử dụng phương pháp thặng dư.

- Phương pháp hệ số: Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân 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.

Điều kiện áp dụng: Quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội:

"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".

Qua nghiên cứu hồ sơ, tài liệu và khảo sát hiện trạng, kết hợp thu thập các thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, CNVB-BCV nhận thấy có đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh. Do đó, CNVB-BCV kiến nghị và đề xuất không sử dụng phương pháp hệ số.

- Căn cứ theo các hồ sơ, tài liệu CNVB-BCV được cung cấp, kết hợp khảo sát hiện trạng tài sản định giá và thu thập thông tin liên quan liên quan từ thị trường. CNVB-BCV kiến nghị và đề xuất sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất.

IX. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐƯỢC ÁP DỤNG.

1. Thông tin thửa đất so sánh:

- Căn cứ khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội.

"4. 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 này 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".

- Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất.

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

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này".

- Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2024/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

2. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 4 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm b khoản 2 như sau:

"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;

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;".

- Căn cứ theo các văn bản hướng dẫn trên; Căn cứ theo phương pháp định giá đất được áp dụng; Căn cứ theo các thông tin từ thị trường tại mục VII của Bảo cáo thuyết minh phương án giá đất này. CNVB-BCV đề xuất lựa chọn thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai, trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất

trở về trước, ưu tiên lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự tiên đối với thông tin gần mặt bằng giá chung.

1.1. Thông tin tài sản so sánh đất nông nghiệp.

1.1.1. Đất trồng lúa.

BẢNG TỔNG HỢP THÔNG TIN

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Mục đích sử dụng	Đất trồng lúa	Đất trồng lúa	Đất trồng lúa
2	Vị trí	Thửa số 507;505, tờ bản đồ số 13, xã Bình Thuận (nay là xã Đại Từ), tỉnh Thái Nguyên. Cách chợ trung tâm Đại Từ khoảng 2km	Thửa số 311, tờ bản đồ số 17, Xã Bình Thuận, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên. Gần chợ trung tâm Đại Từ khoảng 3,3km	Thửa số 435 tờ bản đồ số 3, Xã Bình Thuận (nay là xã Đại Từ), tỉnh Thái Nguyên. Gần chợ trung tâm Đại Từ khoảng 2km
3	Điều kiện giao thông	Giao thông thuận tiện, nằm gần với các trục đường giao thông thôn xóm	Giao thông thuận tiện, nằm gần với các trục đường giao thông thôn xóm	Giao thông thuận tiện, nằm gần tiếp giáp trục đường giao thông thôn xóm
4	Thời điểm chuyển nhượng	Tháng 11/2024	Tháng 12/2023	Tháng 05/2024
5	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
6	Các yếu tố hạ tầng			
	Cấp nước, cấp điện, hệ thống mương tưới tiêu, hệ thống thủy lợi phục vụ sản xuất nông nghiệp…	Khá đồng bộ	Khá đồng bộ	Khá đồng bộ
7	Giá trị đất chuyển nhượng	53.000.000	50.000.000	7.000.000
8	Giá đất chuyển nhượng đồng/m^2	**68.211**	**66.489**	**67.961**

1.1.2. Đất cây hàng năm khác.

BẢNG TỔNG HỢP THÔNG TIN

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Mục đích sử dụng	Đất trồng cây hàng năm khác	Đất trồng cây hàng năm khác	Đất trồng cây hàng năm khác
2	Vị trí	Thửa đất số 145, tờ bản đồ số 42 nằm tại xã Hà Thượng (nay là xã An Khánh), tỉnh Thái Nguyên. Cách chợ Hà Thượng khoảng 240m.	Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 19, nằm tại xã Văn Yên (nay là Xã Vạn Phú), tỉnh Thái Nguyên. Cách chợ khoảng 1,8km.	Thửa đất số 643, tờ bản đồ số 29 nằm tại xã Khôi Kỳ (nay là xã Đại Từ), tỉnh Thái Nguyên. Cách chợ trung tâm Đại Từ khoảng 3,5km
3	Điều kiện giao thông	Giao thông thuận tiện, tiếp giáp với trục đường QL37	Giao thông thuận tiện, nằm gần với các trục đường giao thông thôn xóm	Giao thông thuận tiện, nằm gần với các trục đường giao thông thôn xóm
4	Thời điểm chuyển nhượng	Tháng 04/2024	Tháng 09/2024	Tháng 01/2025

5	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
6	Các yếu tố hạ tầng			
	Cấp nước, cấp điện, hệ thống mương tưới tiêu, hệ thống thủy lợi phục vụ sản xuất nông nghiệp…	Khá đồng bộ	Khá đồng bộ	Khá đồng bộ
7	Giá trị đất chuyển nhượng	20.000.000	12.000.000	25.000.000
8	Giá đất chuyển nhượng đồng/m^2	**59.259**	**56.791**	**60.416**

- Trên cơ sở các thông tin thu thập, CNVB-BCV thực hiện phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của tài sản so sánh với tài sản định giá căn cứ theo các quy định như sau

+ Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2024/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ

đ) Sửa đổi, bổ sung tên của khoản 6 và điểm a khoản 6 như sau:

"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:

a) 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;".

+ Căn cứ điểm b, điểm c, khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

"b) 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;

c) 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".

1.2. Xác định đơn giá các thửa đất:

1.2.1. Xác định giá đất lúa:

Bảng điều chỉnh phân tích, tính toán các yếu tố giống và khác nhau giữa TSĐG và các TSSS.

STT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
I	Diện tích đất (m^2)		777,0	752,0	103,0
II	Giá trị đất chuyển nhượng		53.000.000	50.000.000	7.000.000
III	Giá trị đất chuyển nhượng/m^2		68.211	66.489	67.961
IV	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	**Vị trí**	Các thửa đất có mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác, thuộc tờ bản đố số 9, 10, 11, 12, 13, xã Bình Thuận, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên. Cách chợ khoảng 2,3km	Thửa số 507;505, tờ bản đồ số 13, xã Bình Thuận (nay là xã Đại Từ), tỉnh Thái Nguyên. Cách chợ trung tâm Đại Từ khoảng 2km	Thửa số 311, tờ bản đồ số 17, Xã Bình Thuận, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên. Gần chợ trung tâm Đại Từ khoảng 3,3km	Thửa số 435 tờ bản đồ số 3, Xã Bình Thuận (nay là xã Đại Từ), tỉnh Thái Nguyên. Gần chợ trung tâm Đại Từ khoảng 2km
	Đánh giá		Tương đồng	Kém lợi thế	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	99%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	1,01%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m^2)		0	672	0
2	**Điều kiện giao thông**	Giao thông thuận tiện, nằm gần với các trục đường giao thông thôn xóm	Giao thông thuận tiện, nằm gần với các trục đường giao thông thôn xóm	Giao thông thuận tiện, nằm gần với các trục đường giao thông thôn xóm	Giao thông thuận tiện, nằm gần tiếp giáp trục đường giao thông thôn xóm
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m^2)		0	0	-1.333
3	**Cơ sở hạ tầng kỹ thuật** Cấp nước, cấp điện, hệ thống mương tưới tiêu, hệ thống thủy lợi phục vụ sản xuất nông nghiệp…	Khá đồng bộ	Khá đồng bộ	Khá đồng bộ	Khá đồng bộ
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m^2)		0	0	0

STT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
V	**Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)**		68.211	67.161	66.629
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m²)	67.334			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất cần định giá với thửa đất ước tính theo thửa đất so sánh		-1,29%	0,26%	1,06%

Căn cứ khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

"8. 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%".

Vậy đơn giá đất của thửa đất cần định giá là: **67.334 đồng/m² (làm tròn: 67.000đồng/m²).**

1.2.2. Xác định giá đất trồng cây hàng năm khác:

Bảng điều chỉnh phân tích, tính toán các yếu tố giống và khác nhau giữa TSĐG và các TSSS.

STT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
I	Diện tích đất (m^2)		337,5	211,3	413,8
II	Giá trị đất chuyển nhượng		20.000.000	12.000.000	25.000.000
III	Giá trị đất chuyển nhượng/m^2		59.259	56.791	60.416
IV	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	**Vị trí**	Các thửa đất có mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác, thuộc tờ bản đố số 10, 11, xã Bình Thuận, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên. Cách chợ khoảng 2,3km	Thửa đất số 145, tờ bản đồ số 42 nằm tại xã Hà Thượng (nay là xã An Khánh), tỉnh Thái Nguyên. Cách chợ Hà Thượng khoảng 240m.	Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 19, nằm tại xã Văn Yên (nay là Xã Vạn Phú), tỉnh Thái Nguyên. Cách chợ khoảng 1,8km.	Thửa đất số 643, tờ bản đồ số 29 nằm tại xã Khôi Kỳ (nay là xã Đại Từ), tỉnh Thái Nguyên. Cách chợ trung tâm Đại Từ khoảng 3,5km

STT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	102%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m^2)		-1.162	0	0
2	**Điều kiện giao thông**	Giao thông thuận tiện, nằm gần với các trục đường giao thông thôn xóm	Giao thông thuận tiện, tiếp giáp với trục đường QL37	Giao thông thuận tiện, nằm gần với các trục đường giao thông thôn xóm	Giao thông thuận tiện, nằm gần với các trục đường giao thông thôn xóm
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	102%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m^2)		-1.162	0	0
3	**Cơ sở hạ tầng kỹ thuật** Cấp nước, cấp điện, hệ thống mương tưới tiêu, hệ thống thủy lợi phục vụ sản xuất nông nghiệp…	Khá đồng bộ	Khá đồng bộ	Khá đồng bộ	Khá đồng bộ
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m^2)		0	0	0
V	**Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)**		56.935	56.791	60.416
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m²)	58.047			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất cần định giá với thửa đất ước tính theo thửa đất so sánh		1,95%	2,21%	-3,92%

Căn cứ khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính

phủ quy định về giá đất.

"8. 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%".

Vậy đơn giá đất của thửa đất cần định giá là: **58.047 đồng/m² (làm tròn: 58.000đồng/m²).**

1.3. Tổng hợp chi tiết giá đất của từng thửa đất:

Bảng tổng hợp chi tiết giá đất của từng thửa đất

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Mục đích sử dụng đất	Đơn giá (đồng/m²)
1	10	734	LUC	67.000
2	10	725	LUC	67.000
3	9	464	LUC	67.000
4	10	603	LUK	67.000
5	10	628	LUK	67.000
6	10	602	LUK	67.000
7	10	601	LUK	67.000
8	10	629	LUK	67.000
9	10	635	LUC	67.000
10	10	627	LUK	67.000
11	11	107	LUC	67.000
12	11	55	LUC	67.000
13	11	57	LUC	67.000
14	11	732	LUC	67.000
15	11	731	LUC	67.000
16	10	653	HNK	58.000
17	11	102	LUC	67.000
18	11	124	LUC	67.000
19	11	125	LUC	67.000
20	11	103	LUC	67.000
21	10	733	LUC	67.000
22	11	126	LUC	67.000
23	10	630	LUK	67.000
24	10	631	LUK	67.000
25	10	434	LUC	67.000
26	10	600	LUC	67.000
27	10	657	LUC	67.000
28	10	667	LUC	67.000
29	10	755	LUC	67.000
30	10	598	LUK	67.000

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Mục đích sử dụng đất	Đơn giá (đồng/m²)
31	10	759	LUC	67.000
32	10	645	LUC	67.000
33	10	646	LUC	67.000
34	10	216	LUC	67.000
35	10	215	LUC	67.000
36	10	325	LUC	67.000
37	10	196	LUC	67.000
38	9	455	LUC	67.000
39	11	127	LUC	67.000
40	10	660	LUK	67.000
41	11	17	LUC	67.000
42	11	15	LUC	67.000
43	11	23	LUC	67.000
44	11	22	LUC	67.000
45	10	662	LUC	67.000
46	9	456	LUC	67.000
47	10	735	LUC	67.000
48	10	730	LUC	67.000
49	10	729	LUC	67.000
50	11	70	HNK	58.000
51	11	45	LUC	67.000
52	11	68	LUC	67.000
53	10	638	LUK	67.000
54	10	651	LUC	67.000
55	10	543	LUC	67.000
56	10	592	LUC	67.000
57	9	463	LUC	67.000
58	10	732	LUC	67.000
59	11	89	HNK	58.000
60	10	722	LUK	67.000
61	10	588	LUC	67.000
62	11	78	LUC	67.000
63	10	663	LUC	67.000
64	10	572	LUC	67.000
65	10	650	LUC	67.000
66	11	60	LUC	67.000
67	11	93	LUC	67.000
68	11	21	HNK	58.000
69	11	97	LUC	67.000
70	10	427	LUC	67.000
71	10	394	LUC	67.000

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Mục đích sử dụng đất	Đơn giá (đồng/m²)
72	10	391	LUC	67.000
73	10	388	LUC	67.000
74	10	401	LUC	67.000
75	10	198	LUC	67.000
76	10	213	LUC	67.000
77	10	376	LUC	67.000
78	10	425	LUC	67.000
79	10	212	LUC	67.000
80	10	390	LUC	67.000

2. Kết quả định giá đất:

Trên cơ sở tài liệu do Để Phòng Kinh tế xã Đại Từ cung cấp, qua khảo sát thị trường kết hợp với cơ sở và các phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán, Chi nhánh Thẩm định giá và Đấu giá Việt Bắc - Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Doanh nghiệp thông báo kết quả tư vấn định giá đất nông nghiệp như sau:

STT	DANH MỤC	KÝ HIỆU	Đơn giá (VNĐ/M2)
I	**Đất nông nghiệp**		
1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	67.000
2	Đất trồng lúa còn lại	LUK	67.000
3	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK	58.000

X. CÁC ĐIỀU KIỆN VÀ HẠN CHẾ KÈM THEO:

1. Các điều kiện kèm theo kết quả định giá:

- Kết quả định giá chỉ sử dụng cho mục đích đã được đề cập tại của Báo cáo này và chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi các bên tham gia Hợp đồng định giá hoàn tất các thủ tục về Hợp đồng theo luật định. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả định giá, Chi nhánh Thẩm định giá và Đấu giá Việt Bắc chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của Báo cáo đã nêu.

- Kết quả định giá nêu trên là mức giá xác định trên cơ sở đúng danh mục, số lượng và khối lượng công việc tại hồ sơ do khách hàng cung cấp và trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Chi nhánh Thẩm định giá và Đấu giá Việt Bắc thu thập tại thời điểm định giá.

- Kết quả tại Báo cáo chỉ có ý nghĩa tư vấn về mặt giá trị căn cứ theo các tài liệu được cung cấp.

2. Những hạn chế kèm theo kết quả định giá:

- Kết quả định giá nêu trên được ước tính trên cơ sở định giá đã nêu.

- Các chỉ số kinh tế, các số liệu, tài liệu,… Chi nhánh Thẩm định giá và Đấu giá Việt Bắc đánh giá dựa trên các quy định của chính sách Nhà nước hiện hành, các nguồn thông tin tham khảo trên thị trường.

- Kết quả định giá tham khảo nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện hạn chế bởi các thông tin mà Chi nhánh Thẩm định giá và Đấu giá Việt Bắc thu thập được tại thời điểm định giá.

- Kết quả định giá đề xuất nêu trên chỉ được xác nhận tại địa bàn xã Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên

- Kết quả định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm và địa điểm định giá với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi, thị trường biến động,... có thể làm mức giá tài sản định giá thay đổi./.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ	**ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN** **GIÁM ĐỐC**
Mạc Thanh Phương	**Trần Mạnh Phong**
(Thẩm định viên về giá số XIV19.2249)	*(Thẩm định viên về giá số X15.1373)*