

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ KIỂM TOÁN MKT

Số: 244/2025/CTĐGD-MKT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quảng Ngãi, ngày 27 tháng 11 năm 2025

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Bình Sơn

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 29/6/2024; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; 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 một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Hợp đồng nguyên tắc số 03/2025/HĐNT-ĐGD ngày 13/11/2025 và Hợp đồng số 244/2025/HĐTV-ĐGD ngày 27/11/2025 giữa Phòng Kinh tế xã Bình Sơn và Công ty TNHH Tư vấn Thẩm định giá và Kiểm toán MKT, Công ty TNHH Tư vấn Thẩm định giá và Kiểm toán MKT cung cấp Chứng thư định giá đất cho Phòng Kinh tế xã Bình Sơn với nội dung như sau:

1. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Trụ sở làm việc Công an xã thuộc Công an các huyện Bình Sơn, Tư Nghĩa, Sơn Hà và Sơn Tây.

2. Thời điểm định giá đất: Tháng 11 năm 2025.

3. Cơ sở định giá đất

Toàn bộ Hồ sơ, giấy tờ pháp lý của các thửa đất cần định giá và các căn cứ pháp lý định giá đất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất (chi tiết tại Khoản 4 Báo cáo số 244/2025/BCĐGD-MKT kèm theo Chứng thư này).

4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá: Có 11 thửa đất cần định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Trụ sở làm việc Công an xã thuộc Công an các huyện Bình Sơn, Tư Nghĩa, Sơn Hà và Sơn Tây (chi tiết tại Khoản 1 Báo cáo số 244/2025/BCĐGD-MKT kèm theo Chứng thư này).

5. Phương pháp định giá đất: Phương pháp so sánh.

6. Kết quả xác định giá đất: Giá đất cụ thể và Tổng giá trị quyền sử dụng đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Trụ sở làm việc Công an xã thuộc Công an các huyện Bình Sơn, Tư Nghĩa, Sơn Hà và Sơn Tây như sau:

- Giá đất cụ thể

Stt	Các thửa đất có diện tích thu hồi	Xã (cũ)	Giá đất tại Bảng giá đất (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể xác định theo TDSS (đồng/m ²)	Chênh lệch (đồng/m ²)	Công ty MKT xác định giá đất cụ thể (đồng/m ²)
1	Đất trồng cây hàng năm khác vị trí 1	Bình Chánh	63.000	61.257	1.743	63.000

- Tổng giá trị quyền sử dụng đất của 11 thửa đất như sau:

Stt	Các thửa đất có diện tích thu hồi	Xã (cũ)	Số lượng thửa đất	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Diện tích đất thu hồi	Số tiền bồi thường (đồng)
1	Đất trồng cây hằng năm khác vị trí 1	Bình Chánh	11	63.000	1719,8 m ²	108.347.400
Tổng cộng						108.347.400

(Bằng chữ: Một trăm lẻ tám triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn, bốn trăm đồng)

Chứng thư định giá đất số 244/2025/CTĐGD-MKT của Công ty TNHH Tư vấn Thẩm định giá và Kiểm toán MKT được phát hành 03 bản chính bằng tiếng Việt. Phòng Kinh tế xã Bình Sơn giữ 02 bản, Công ty MKT giữ 01 bản, có giá trị pháp lý như nhau.

Mọi hình thức sao chép Chứng thư định giá đất không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty MKT đều là hành vi vi phạm pháp luật./.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ
HÀNH NGHỀ



Trần Nguyên Quế
Số Thẻ Thẩm định viên:
XVI25TS.2781

TỔ ĐỊNH GIÁ ĐẤT
CHUYÊN VIÊN



Lâm Văn Nhiều

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
CHỦ TỊCH HĐQT
KIỂM GIÁM ĐỐC



Cu Thị Thanh Mai
Số Thẻ Thẩm định
viên XI16.1544

**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THẨM
ĐỊNH GIÁ VÀ KIỂM TOÁN MKT****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 244/2025/BCĐGD-MKT

Quảng Ngãi, ngày 27 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT⁽¹⁾

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 244/2025/CTĐGD-MKT)

1. Các Thửa đất, khu đất cần định giá

Phòng Kinh tế xã Bình Sơn và Công ty Tư vấn TNHH Thẩm định giá và Kiểm toán MKT (sau đây viết tắt là Công ty MKT) đã ký kết Hợp đồng nguyên tắc số 03/2025/HĐNT-ĐGD ngày 13/11/2025 và Hợp đồng dịch vụ tư vấn định giá đất số 244/2025/HĐTV-ĐGD ngày 27/11/2025 về việc định giá đất cụ thể đối với 11 thửa đất để tính tiền bồi thường do Nhà nước thu hồi đất giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Trụ sở làm việc Công an xã thuộc Công an các huyện Bình Sơn, Tư Nghĩa, Sơn Hà và Sơn Tây. Thông tin 11 thửa đất thu hồi như sau:

Stt	Thông tin, số liệu bản đồ địa chính khu đất				
	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích thửa (m ²)	DT quy hoạch (m ²)	Loại đất thu hồi
1	342	43	164,7	155,3	HNK
2	340	43	241,6	74,5	HNK
3	341	43	186,0	186,0	HNK
4	614	43	183,0	183,0	HNK
5	357	43	327,3	240,0	HNK
6	358	43	219,1	218,6	HNK
7	613	43	81,5	2,1	HNK
8	356	43	521,4	477,7	HNK
9	372	43	253,0	84,7	HNK
10	373	43	267,0	84,0	HNK
11	371	43	247,0	13,9	HNK
Tổng cộng			2.691,6	1.719,8	

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể 11 thửa đất có diện tích thu hồi để tính tiền bồi thường do nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trụ sở làm việc Công an xã thuộc Công an các huyện Bình Sơn, Tư Nghĩa, Sơn Hà và Sơn Tây.

3. Thời điểm định giá đất: Tháng 11 năm 2025.

4. Căn cứ pháp lý định giá đất**4.1. Căn cứ pháp lý**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 29/6/2024;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây viết tắt là Nghị định 71/2024/NĐ-CP) ;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của CQĐP 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất

⁽¹⁾ Mẫu số 41 - Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của CQĐP 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

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 một số điều của Luật Đất đai (sau đây viết tắt là *Nghị định số 226/2025/NĐ-CP*);

- Các Quyết định: Số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) (sau đây viết tắt là *Quyết định 11/2020/QĐ-UBND*); số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 (sau đây viết tắt là *Quyết định 73/2024/QĐ-UBND*) Sửa đổi, bổ sung một số điều của QĐ số 11/2020/QĐ-UBND.

- Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi (sau đây viết tắt là *Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND*) ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

- Hợp đồng nguyên tắc số 03/2025/HĐNT-ĐGD ngày 13/11/2025 và Hợp đồng số 244/2025/HĐTV-ĐGD ngày 27/11/2025 giữa Phòng kinh tế xã Bình Sơn và Công ty Tư vấn TNHH Thẩm định giá và Kiểm toán MKT về việc dịch vụ tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trụ sở làm việc Công an xã thuộc Công an các huyện Bình Sơn, Tư Nghĩa, Sơn Hà và Sơn Tây.

- Thông tin của Thuế cơ sở 1 tỉnh Quảng Ngãi về các hợp đồng chuyển nhượng thành quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Bình Sơn từ ngày 20/9/2023 đến hết ngày 20/11/2025.

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

- Căn cứ Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 25/4/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt dự án Trụ sở làm việc Công an xã thuộc Công an các huyện Bình Sơn, Tư Nghĩa, Sơn Hà và Sơn Tây.

- Căn cứ các Thông báo ngày 30/5/2025 của UBND huyện Bình Sơn (cũ) về việc thông báo thu hồi đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý sử dụng đất để thực hiện dự án Trụ sở làm việc Công an xã thuộc Công an các huyện Bình Sơn, Tư Nghĩa, Sơn Hà và Sơn Tây

5. Các thông tin về các thửa đất cần định giá

- Vị trí của các thửa đất cần định giá: Tọa lạc trên địa bàn xã Bình Chánh (cũ) tại tờ bản đồ số 43, nay là xã Bình Sơn tỉnh Quảng Ngãi.

- Đặc điểm của các thửa đất cần định giá:

+ Đất trồng cây hằng năm khác (sau đây ghi ký hiệu đất HNK).

+ Thời hạn sử dụng đất nông nghiệp của các thửa đất cần định giá: Có thời hạn ghi trên giấy chứng nhận QSD đất, nhưng theo quy định tại Nghị định số 71/NĐ-CP về Giá đất: “*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*”.

- Điều kiện giao thông đi lại trong vùng dự án: Chủ yếu đường giao thông nội đồng.

- Vị trí của các thửa đất trong Bảng giá đất hiện hành: Căn cứ Quyết định số 1812/QĐ - UBND ngày 14/8/2020 của UBND huyện Bình Sơn (cũ)²; Quyết định số 333/QĐ - UBND ngày 14/3/2025 của UBND huyện Bình Sơn (cũ) và kết quả khảo sát, toàn bộ các thửa đất có vị trí như sau:

Stt	Đất nông nghiệp	Vị trí đất	Đơn giá ⁽³⁾ (đồng/m ²)
1	Đất trồng cây hằng năm khác	VT1	63.000

6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá các TĐĐG

Trong quá trình phân tích thông tin, khảo sát, thu nhập trên các hồ sơ tài liệu, Công ty MKT tuân thủ các quy định tại: Khoản 2 Điều 8 Nghị định 71/2024/NĐ-CP và Điều 5 Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ⁽⁴⁾. Kết quả khảo sát các TĐĐG, công ty MKT phản ánh đầy đủ ở các phần sau của báo cáo.

² Quyết định số 1812/QĐ - UBND ngày 14/8/2020 của UBND huyện Bình Sơn (cũ)² về việc ban hành Bảng quy định vị trí đất nông nghiệp theo địa giới hành chính xã, thị trấn trên địa bàn huyện Bình Sơn áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020- 2024); Quyết định số 333/QĐ - UBND ngày 14/3/2025 của UBND huyện Bình Sơn (cũ) về việc điều chỉnh thời gian áp dụng Bảng vị trí đất nông nghiệp theo địa giới hành chính trên địa bàn huyện tại Quyết định số 1812/QĐ -UBND ngày 14/8/2020

⁽³⁾ Giá đất trong Bảng giá đất theo Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024

⁽⁴⁾ Khoản 2 Điều 8 Nghị định 71/2024/NĐ-CP:

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

- Năng suất cây trồng, vật nuôi;
- Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
- 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;
- 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;
- 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”

Điều 5 Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND

“1. Đối với đất phi nông nghiệp

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên khu vui chơi giải trí.
- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường.
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện.
- Diện tích, KT, hình thể của thửa đất: diện tích, độ rộng mặt tiền, chiều sâu, hình thể thửa đất, khu đất.
- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).
- Hiện trạng môi trường, an ninh.
- Thời hạn sử dụng đất.
- 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: thửa đất bị tìm đường đâm vào; đối diện hoặc tiếp giáp khu nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, miếu, bãi rác, khu xử lý chất thải; đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại; đối diện công viên cây xanh, hồ nước hoặc tiếp giáp với mặt thoáng.

2. Đối với đất nông nghiệp

- Năng suất cây trồng, vật nuôi.
- Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm.
- 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.
- 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.

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

Công ty MKT tiếp nhận thông tin chuyển nhượng quyền SDD đất nông nghiệp trên địa bàn xã Bình Sơn trong khoảng thời gian từ ngày 20/9/2023 đến hết ngày 20/11/2025 từ Thuế cơ sở 1 tỉnh Quảng Ngãi. Qua khảo sát, thu nhập, phân tích thông tin chuyển nhượng quyền SDD, Công ty MKT lựa chọn các thửa đất so sánh (sau đây viết tắt là TĐSS): Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất cần định giá (sau đây viết tắt là TĐĐG), tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất (*đảm bảo theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP*)⁽⁵⁾; đồng thời, Công ty MKT tuân thủ quy định tại Điều 19, Điều 24 Nghị định số 71/2025/NĐ-CP: Thông tin đầu vào được hình thành trong khoảng thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước.

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

Căn cứ Khoản 5, Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 ngày 18/01/2024 về các phương pháp định giá đất và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất trên cơ sở thu thập, phân tích các thông tin chuyển nhượng quyền SDD trên địa bàn xã Bình Sơn, không quá thời hạn 24 tháng, Công ty MKT quyết định chọn và áp dụng *Phương pháp so sánh* để xác định giá đất cụ thể cho các TĐĐG trong vùng dự án đối với đất HNK.

9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất của các loại đất nông nghiệp trong vùng dự án theo phương pháp so sánh.

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: Điều kiện tưới tiêu, thổ nhưỡng.

3. Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này để xác định mức tương đồng nhất định là 30%. 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% theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

4. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cụ thể như sau: Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này theo nguyên tắc lấy thửa đất, khu đất định giá làm chuẩn để thực hiện đề xuất mức điều chỉnh chênh lệch (tăng lên hoặc giảm xuống) của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.”

(5) Điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP : “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;”.

- Trên cơ sở quy định chọn TĐSS có tính tương đồng nhất định với các TĐĐG, Công ty MKT xét chọn 03 TĐSS để tính đơn giá các TĐĐG cho từng mục đích sử dụng đất trong số các thông tin chuyển nhượng quyền SDD, thực hiện theo thứ tự ưu tiên theo quy định tại Nghị định 226/2025/NĐ-CP: Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá; tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

- Giá đất của TĐĐG được xác định theo Điểm a Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, đồng thời thực hiện Khoản 8 Điều 4. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh ⁽⁶⁾:

9.1. Xác định giá đất cụ thể 11 thửa đất HNK xã Bình Chánh (cũ) vị trí 1.

a) Khảo sát, thu thập thông tin các TĐSS

Công ty MKT phân tích, chọn ra 03 TĐSS theo quy định (*Thông tin các TĐSS lưu tại Phụ lục kèm theo Báo cáo này*).

Bảng 1. Thông tin về TĐĐG và các TĐSS

Stt	Các yếu tố so sánh	Các TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
I	Thông tin các thửa đất				
1	Địa chỉ thửa đất	11 thửa đất HNK tại xã Bình Chánh (cũ)	Thửa đất số 63, tờ BĐ số 11, xã Bình Thạnh (cũ)	Thửa đất số 159, tờ BĐ số 23, xã Bình Thạnh (cũ)	Thửa đất số 490, tờ BĐ số 47, xã Bình Thạnh (cũ)
2	Người chuyển nhượng /Địa chỉ		Lê Thị Tường xã Bình Sơn	Lê Thanh Long xã Bình Sơn	Nguyễn Thị Thanh xã Bình Sơn
3	Người nhận chuyển nhượng/Địa chỉ		Ngô Thị Mỹ Linh P.Nhiều Lộc, TP Hồ Chí Minh	Ngô Thị Mỹ Linh P.Nhiều Lộc, TP Hồ Chí Minh	Lâm Thị Hà xã Bình Sơn
4	Vị trí thửa đất	Vị trí 1 BGĐ	Vị trí 1 BGĐ	Vị trí 1 BGĐ	Vị trí 1 BGĐ
5	Diện tích (m ²)	2.691,60	756,0	279,0	269,0
6	Mục đích SDD	Đất HNK	Đất HNK	Đất HNK	Đất HNK
7	Thời hạn SDD		Còn thời hạn	Còn thời hạn	Còn thời hạn
8	Thời điểm chuyển nhượng		25/8/2025	25/8/2025	11/5/2025
9	Tính pháp lý về quyền SDD	Có giấy chứng nhận quyền SDD	Có giấy chứng nhận quyền SDD	Có giấy chứng nhận quyền SDD	Có giấy chứng nhận quyền SDD
II	Các yếu tố so sánh				
1	Năng suất cây hằng năm khác	Qua khảo sát: Các TĐĐG và TĐSS có năng suất tương đồng khi canh tác cây hằng năm (chủ yếu: cây ngô, lạc và cỏ cho chăn nuôi)			
2	Vị trí, đặc điểm thửa đất,	Qua khảo sát: Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần			

⁽⁶⁾ Điểm a khoản 2 Điều 1 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

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; 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; ". Đồng thời thực hiện Khoản 8 Điều 4. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh: " 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%."

	khoảng cách gần nhất đến nơi SX, tiêu thụ SP	nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm của các thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh là tương đồng		
3	Điều kiện giao thông phục vụ SX, tiêu thụ SP độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường	Qua khảo sát: Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm của các TĐĐG và TĐSS là tương đồng.		
4	Điều kiện về địa hình	Qua khảo sát: Các TĐĐG và TĐSS có địa hình là tương đồng		
5	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với truyền thống VH, phong tục tập quán của địa phương: Điều kiện tưới tiêu, thổ nhưỡng.	Qua khảo sát: Các TĐĐG và TĐSS về điều kiện tưới tiêu, thổ nhưỡng là tương đồng.		
III	Giá trị đất và đơn giá đất			
1	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	48.000.000	18.000.000	15.000.000
2	Đơn giá chuyển nhượng (đồng/m ²)	63.492	64.516	55.762

Bảng 2. Điều chỉnh giá của các TĐSS để xác định giá đất ước tính của TĐĐG

Stt	Các yếu tố so sánh	Các TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
I Thông tin các thửa đất					
1	Địa chỉ	Bình Chánh (cũ): 11 thửa	xã Bình Thạnh (cũ)	xã Bình Thạnh (cũ)	xã Bình Thạnh (cũ)
2	Diện tích (m ²)	2.691,60	756,00	279,00	269,00
3	Đơn giá chuyển nhượng (đồng/m ²)		63.492	64.516	55.762
II Điều chỉnh giá của các TĐSS					
1	Năng suất cây trồng	Năng suất các năm: Trồng cỏ nuôi bò, rau đậu các loại, cây bắp, cây đậu phụng có năng suất khá	Năng suất các năm: Trồng cỏ nuôi bò, rau đậu các loại, cây bắp, cây đậu phụng có năng suất khá	Năng suất các năm: Trồng cỏ nuôi bò, rau đậu các loại, cây bắp, cây đậu phụng có năng suất khá	Năng suất các năm: Trồng cỏ nuôi bò, rau đậu các loại, cây bắp, cây đậu phụng có năng suất khá
-	Đánh giá, nhận xét	Bình thường	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 (đồng)		0	0	0
2	Vị trí: Khoảng cách gần nhất đến nơi SX, tiêu thụ sản phẩm	Khoảng cách đất đến nơi SX không quá xa; tiêu thụ SP gần chợ nông thôn	Khoảng cách đất đến nơi SX không quá xa; tiêu thụ SP gần chợ nông thôn	Khoảng cách đất đến nơi SX không quá xa; tiêu thụ SP gần chợ nông thôn	Khoảng cách đất đến nơi SX không quá xa; tiêu thụ SP gần chợ nông thôn
-	Đánh giá, nhận xét	Bình thường	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 (đồng)		0	0	0
3	Điều kiện giao thông	Tiếp giáp đường BT nông thôn	Tiếp giáp đường BT nông thôn	Tiếp giáp đường BT nông thôn	Tiếp giáp đường BT nông thôn
-	Đánh giá, nhận xét	Bình thường	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 (đồng)		0	0	0
4	Điều kiện về địa hình	Địa hình bằng phẳng	Địa hình bằng phẳng	Địa hình bằng phẳng	Địa hình bằng phẳng

-	Đánh giá, nhận xét	Bình thường	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 (đồng)		0	0	0
5	Điều kiện tưới tiêu, thổ nhưỡng	Điều kiện tưới tiêu chủ động và thổ nhưỡng tốt	Điều kiện tưới tiêu chủ động và thổ nhưỡng tốt	Điều kiện tưới tiêu chủ động và thổ nhưỡng tốt	Điều kiện tưới tiêu chủ động và thổ nhưỡng tốt
-	Đánh giá, nhận xét	Bình thường	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 (đồng)		0	0	0
III	Giá đất ước tính của TĐĐG theo từng TĐSS		63.492	64.516	55.762
1	Giá đất của TĐĐG 61.257 đồng/m ²			61.257	
2	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TĐĐG với giá đất ước tính của TĐSS (%)		-3,52%	-5,05%	9,85%

b) Xác định giá đất cụ thể của 11 thửa đất HNK:

Theo kết quả trên, Giá đất HNK của 11 TĐĐG = $(63.492 + 64.516 + 55.762)/3 = 61.257$ đồng/m². Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TĐĐG với giá đất ước tính của TĐSS1 = $(61.257 - 63.492)/63.492 \times 100\% = -3,52\%$. Tương tự tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TĐĐG với giá đất ước tính của TĐSS2 và TĐSS3, lần lượt là -5,05% và 9,85%. Như vậy, giá đất cụ thể của các TĐĐG có giá chênh lệch so với giá 03 TĐSS không quá 15%, đảm bảo theo quy định.

c) Kết luận: Giá đất HNK của 11 thửa đất có diện tích thu hồi là **61.257** đồng/m². Tuy nhiên, theo quy định Khoản 8 Điều 158 Luật đất đai năm 2024, quy định: “Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các Điểm a, b và d Khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.” Giá đất HNK vị trí 1 tại Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND đối với xã đồng bằng, là **63.000** đồng/m². Công ty MKT xác định giá đất cụ thể áp dụng tính tiền bồi thường là **63.000** đồng/m².

9.2. Kết quả xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường đối với 11 thửa đất có diện tích thu hồi trên địa bàn vùng dự án.

Bảng 3. Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường

Stt	Các thửa đất có diện tích thu hồi	Xã (cũ)	Giá đất tại Bảng giá đất (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể theo TĐSS (đồng/m ²)	Chênh lệch (đồng/m ²)	Công ty MKT xác định giá đất cụ thể (đồng/m ²)
1	Đất trồng cây hằng năm khác vị trí 1	Bình Chánh	63.000	61.257	1.743	63.000

Bảng 4. Giá đất cụ thể và tổng số tiền bồi thường

Stt	Các thửa đất có diện tích thu hồi	Xã (cũ)	SL thửa đất	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	DT đất thu hồi (m ²)	Số tiền bồi thường (đồng)
1	Đất trồng cây hằng năm khác vị trí 1	Bình Chánh	11	63.000	1719,8	108.347.400
Tổng cộng						108.347.400

(Bằng chữ: Một trăm lẻ tám triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn, bốn trăm đồng)

10. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

a) Kết quả định giá đất chỉ được sử dụng cho một (01) mục đích định giá đất duy nhất theo yêu cầu của Khách hàng đã được ghi nhận cụ thể trong Báo cáo, Chứng thư định giá đất, không sử dụng cho mục đích khác. Khách hàng chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ và hợp pháp của các thông tin pháp lý của các thửa đất cần định giá đã cung cấp cho Công ty MKT trong quá trình định giá đất. Mức giá được xác định trong Chứng thư được đề xuất làm cơ sở tham khảo, trong điều kiện bị giới hạn bởi các thông tin mà Công ty MKT thu thập được tại thời điểm định giá đất.

b) Đơn giá đất cụ thể nêu trong Chứng thư được xác nhận tại thời điểm và địa điểm định giá đất, phù hợp với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện hành có liên quan. Trường hợp các chính sách quản lý của Nhà nước thay đổi hoặc thị trường có biến động, mức giá đất có thể thay đổi theo các yếu tố tác động mới phát sinh. Công ty MKT thực hiện công việc định giá đất với vai trò tư vấn xác định giá đất, trên cơ sở tuân thủ phương pháp định giá và quy trình nghiệp vụ theo quy định của pháp luật. Việc sử dụng kết quả định giá đất để xem xét, quyết định thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Nhiệm vụ tư vấn xác định giá đất cụ thể được Công ty MKT thực hiện dựa trên thông tin thu thập từ nguồn dữ liệu của cơ quan thuế, dữ liệu của Công ty MKT, phối hợp cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương. Kết quả xác định giá đất cụ thể để Phòng Kinh tế xã Bình Sơn nghiên cứu đề xuất đơn giá đất với UBND xã Bình Sơn để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án cho phù hợp với tình hình kinh tế tại địa phương.

Trên đây là Báo cáo thuyết minh xây dựng Phương án giá đất kèm theo Chứng thư định giá đất số 244/2025/CTĐGD-MKT ngày 27/11/2025 của Công ty TNHH Tư vấn Thẩm định giá và Kiểm toán MKT. Báo cáo này được lập thành 03 bản chính

bằng Tiếng Việt. Khách hàng giữ 02 bản, Công ty MKT giữ 01 bản, có giá trị pháp lý như nhau.

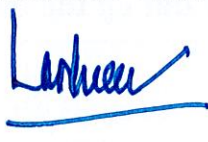
Mọi hình thức sao chép Báo cáo này nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty MKT được phát hành Báo cáo đều là hành vi vi phạm pháp luật./.

**THẨM ĐỊNH VIÊN
VỀ GIÁ HÀNH NGHỀ**



Trần Nguyên Quế
Số Thẻ Thẩm định
viên: XVI25TS.2781

**TỔ ĐỊNH GIÁ ĐẤT
CHUYÊN VIÊN**



Lâm Văn Nhiều

**ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
CHỦ TỊCH HĐQT
KIỂM GIÁM ĐỐC**



Ca Thị Thanh Mai
Số Thẻ Thẩm định viên
XI16.1544