|  |  |
| --- | --- |
| TRƯỜNG ĐẠI HỌC LÂM NGHIỆP  **VIỆN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI VÀ PTNT** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

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

*(Kèm theo Chứng thư định giá đất số …)*

**1, Thửa đất, khu đất cần định giá:** Đất nông nghiệp trồng lúa nước thuộc dự án Cải tạo, phục hồi môi trường ao Hội, ao dốc Ngõ Treo, đầm trước Chùa, đầm Chùa dưới, ao dốc Văn Chỉ xã Hát Môn. Địa điểm: Xã Hát Môn, thành phố Hà Nội.

**2****. Mục đích định giá đất:** Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB khi thực hiện dự án Cải tạo, phục hồi môi trường ao Hội, ao dốc Ngõ Treo, đầm trước Chùa, đầm Chùa dưới, ao dốc Văn Chỉ xã Hát Môn. Địa điểm: Xã Hát Môn, thành phố Hà Nội.

# 3. Thời điểm định giá đất

Tại thời điểm định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

# 4. Căn cứ định giá đất

## 4.1.Căn cứ pháp lý để định giá đất

## \* Các văn bản pháp lý về giá

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19 tháng 6 năm 2023.

- Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định một số điều của Luật giá.

## \* Các văn bản pháp lý về đất đai

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.

- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023.

- Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ về giá đất.

- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về việc quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về việc quy định một số của Luật Kinh doanh bất động sản.

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

- Nghị quyết số 19/NQ-HĐND ngày 29 tháng 4 năm 2025 của HĐND thành phố Hà Nội quyết nghị về việc tán thành chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 2418/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính 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.

- Quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 38/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01 tháng 07 năm 2025 của UBND thành phố Hà Nội sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

- Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

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

- Quyết định số 4766/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2022 của UBND huyện Phúc Thọ về việc phê duyệt dự án Cải tạo, phục hồi môi trường ao Hội, ao dốc Ngõ Treo, đầm trước Chùa, đầm Chùa dưới, ao dốc Văn Chỉ xã Hát Môn.

- Quyết định số 2020/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2023 của UBND huyện Phúc Thọ về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Cải tạo, phục hồi môi trường ao Hội, ao dốc Ngõ Treo, đầm trước Chùa, đầm Chùa dưới, ao dốc Văn Chỉ xã Hát Môn.

- Quyết định số 87/QĐ-UBND ngày 10 tháng 01 năm 2024 của UBND huyện Phúc Thọ về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Cải tạo, phục hồi môi trường ao Hội, ao dốc Ngõ Treo, đầm trước Chùa, đầm Chùa dưới, ao dốc Văn Chỉ xã Hát Môn.

- Quyết định số 5026/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2024 của UBND huyện Phúc Thọ về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Cải tạo, phục hồi môi trường ao Hội, ao dốc Ngõ Treo, đầm trước Chùa, đầm Chùa dưới, ao dốc Văn Chỉ xã Hát Môn.

- Quyết định số 5250/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2024 của UBND huyện Phúc Thọ về việc đính chính quyết định số 5026/QĐ-UBND ngày 05/10/2024 của UBND huyện Phúc Thọ để thực hiện dự án Cải tạo, phục hồi môi trường ao Hội, ao dốc Ngõ Treo, đầm trước Chùa, đầm Chùa dưới, ao dốc Văn Chỉ xã Hát Môn.

- Công văn số 32/BQLDA ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Ban quản lý dự án đầu tư hạ tầng xã Hát Môn về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các dự án trên địa bàn xã Hát Môn (đợt 2).

- Bản định vị mốc phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội thuộc dự án Cải tạo, phục hồi môi trường ao Hội, ao dốc Ngõ Treo, đầm trước Chùa, đầm Chùa dưới, ao dốc Văn Chỉ xã Hát Môn.

## 4.3. Căn cứ khác

- Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng và thu thập thông tin của Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp từ ngày 12/8/2025 đến ngày 13/8/2025.

- Căn cứ ngân hàng dữ liệu của Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp.

- Căn cứ quy trình định giá đất của Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp.

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

**\* Quy mô:**

Căn cứ Công văn số 32/BQLDA ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Ban quản lý dự án đầu tư hạ tầng xã Hát Môn về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các dự án trên địa bàn xã Hát Môn (đợt 2).

Căn cứ Bản định vị mốc phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội thuộc dự án Cải tạo, phục hồi môi trường ao Hội, ao dốc Ngõ Treo, đầm trước Chùa, đầm Chùa dưới, ao dốc Văn Chỉ xã Hát Môn.

Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng.

Đơn vị tư vấn xác định thửa đất cần định giá với các thông tin như sau:

- Tài sản định giá là các thửa đất, khu đất nông nghiệp trồng lúa nước thuộc dự án Cải tạo, phục hồi môi trường ao Hội, ao dốc Ngõ Treo, đầm trước Chùa, đầm Chùa dưới, ao dốc Văn Chỉ xã Hát Môn. Địa điểm: Xã Hát Môn, thành phố Hà Nội.

- Mục đích sử dụng đất: Đất nông nghiệp trồng lúa nước.

- Diện tích đất thu hồi cần định giá: 3.143,1m2 (54 thửa).

- Vị trí khu đất thu hồi: Xã Hát Môn.

*(Thông tin chi tiết các thửa đất thu hồi thể hiện tại Biểu số 01 của Công văn số 32/BQLDA ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Ban quản lý dự án đầu tư hạ tầng xã Hát Môn về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các dự án trên địa bàn xã Hát Môn (đợt 2)).*

**\* Vị trí:**

Căn cứ Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024, tài sản cần định giá **thuộc Vùng đồng bằng**.

Căn cứ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, các tài sản cần định giá có giá đất theo bảng giá là **155.000đ/m2.**

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

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất (đất nông nghiệp) cần định giá 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; 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

Sau khi điều tra khảo sát trên thị trường, tổ tư vấn nhận thấy các tài sản cần định giá là đất nông nghiệp trồng lúa nước thuộc dự án Cải tạo, phục hồi môi trường ao Hội, ao dốc Ngõ Treo, đầm trước Chùa, đầm Chùa dưới, ao dốc Văn Chỉ xã Hát Môn. Địa điểm: Xã Hát Môn, thành phố Hà Nội.

Thông qua Dữ liệu Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh tại huyện Phúc Thọ, trong những năm gần đây (02 năm trở lại đây) trên địa bàn các xã/phường gần khu đất cần định giá đã diễn ra các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây chính là thông tin đầu vào làm căn cứ để định giá đất theo các phương pháp định giá đất.

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

Căn cứ Khoản 1, Điều 160, Luật đất đai 2024 giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp trong đó có áp dụng để *tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.* Như vậy căn cứ mục đích của dự án là xác định giá đất để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB vì vậy giá đất cần xác định **là giá đất cụ thể.**

Căn cứ Khoản 5, Điều 158, Luật đất đai 2024 quy định các phương pháp định giá đất bao gồm 4 phương pháp: *Phương pháp so sánh; Phương pháp thu nhập; Phương pháp thặng dư; Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.* Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật đất đai 2024 quy định các trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

**- 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.

**- 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.

**- 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.

**- 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.

Mặt khác, qua điều tra thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tổ tư vấn đã thu thập được các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước; có cùng mục đích sử dụng; có cùng vị trí đất, khu vực; tương đồng nhất định với thửa đất, khu đất cần định giá.

Căn cứ vào mục đích định giá, đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế, kỹ thuật và đặc điểm thị trường của tài sản, Tổ định giá đề xuất lựa chọn **Phương pháp so sánh** để xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB.

*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.*

**9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất**

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

Căn cứ Điều 4,Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ về giá đất quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh như sau:

**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.

**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 chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

- Thông tin đầu vào để định giá đất 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; 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.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định.

*Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên:*

- 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; 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.

- Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

- Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. 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.

**Bước 3. 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, 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.

**Bước 4. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá đất của thửa đất so sánh |  | Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh | - | Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất |
| = |  | | |
|  | Diện tích thửa đất so sánh | | |

**Bước 5. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo 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.

- 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 6. 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:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh | = | Giá đất của từng thửa đất so sánh | ± | 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 |

**Bước 7. 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; 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**

**a) Khảo sát và thu thập các thông tin**

Để áp dụng phương pháp so sánh, tổ tư vấn đã tiến hành thu thập giá đất thị trường thông qua các hợp đồng chuyển nhượng được thu thập tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh tại huyện Phúc Thọ cung cấp. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm tài sản so sánh phải đảm bảo các điều kiện: Được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước; có cùng mục đích sử dụng đất; có cùng vị trí đất, khu vực; tương đồng nhất định với thửa đất, khu đất cần định giá.

Mặt khác, khi sử dụng biện pháp so sánh điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và tính toán tỷ lệ chênh lệch với từng mức giá đất ước tính phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15% theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Căn cứ quy định khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, Tổ chức tư vấn xác định giá đất thực hiện lựa chọn thông tin thửa đất so sánh trên cơ sở 03 tiêu chí theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất;

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

- Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;

Qua quá trình thu thập tài sản so sánh để định giá, tổ tư vấn nhận thấy số hợp đồng giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp trồng lúa nước thuộc khu đất định giá không diễn ra, vì vậy tổ tư vấn sử dụng các giao dịch chuyển nhượng trên các địa bàn các xã lân cận có các đặc điểm tương đồng với tài sản định giá đất *(theo hướng dẫn tại Khoản 3, Điều 4, Nghị định 71/2024/NĐ: các tài sản so sánh không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh)*. Cụ thể, tổ tư vấn đã thu thập và sử dụng giá đất của 03 thửa đất trồng lúa nước đã chuyển nhượng trên thị trường tại xã Liên Hiệp (nay là xã Hát Môn).

Tài sản cần định giá là khu đất bao gồm các thửa liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, đều thuộc vùng đồng bằng (theo Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND thành phố Hà Nội) và có đặc điểm tương đồng về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp. Vì vậy, tổ tư vấn xem đây là khu đất cần định giá (TSĐG).

Tổ tư vấn tiến hành định giá cho TSĐG thông qua đánh giá các yếu tố tương đồng và khác biệt của các tài sản so sánh (TSSS). Thông tin tài sản định giá và các tài sản so sánh thu thập được cụ thể tại bảng sau.

**Bảng 01: Bảng tổng hợp thông tin giữa tài sản định giá và các tài sản so sánh**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đặc điểm BĐS** | **TSĐG** | **TSSS 1** | **TSSS 2** | **TSSS 3** |
|  |  |  | **Phiếu số 1** | **Phiếu số 2** | **Phiếu số 3** |
| **1** | **Nguồn cung cấp** | Phòng Kinh tế xã Hát Môn | Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh tại huyện Phúc Thọ | Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh tại huyện Phúc Thọ | Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh tại huyện Phúc Thọ |
| **2** | **Thời điểm khảo sát** | Thời điểm định giá: Tháng 8/2025 | Tháng 5/2025 đã giao dịch thành công | Tháng 5/2025 đã giao dịch thành công | Tháng 10/2024 đã giao dịch thành công |
| **3** | **Họ tên chủ sử dụng đất** | Các thửa đất thu hồi của hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án | Bên chuyển nhượng: Đỗ Văn Lộc | Bên chuyển nhượng: Đỗ Thị Mão | Bên chuyển nhượng: Nguyễn Thị Minh |
| **4** | **Địa chỉ thửa đất** | Các thửa đất thuộc xứ đồng Dân Cư. Xã Hát Môn, Phúc Thọ, Hà Nội (nay là xã Hát Môn, thành phố Hà Nội) thuộc dự án định giá | Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 7 Xứ đồng Xác Thượng. Xã Liên Hiệp, Phúc Thọ, Hà Nội (nay là xã Hát Môn, thành phố Hà Nội) | Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 13, Xứ đồng To ngoài dưới. Xã Liên Hiệp, Phúc Thọ, Hà Nội (nay là xã Hát Môn, thành phố Hà Nội) | Thửa đất số 235, tờ bản đồ số 8, Xứ đồng Cửa Sẻ. Xã Liên Hiệp, Phúc Thọ, Hà Nội (nay là xã Hát Môn, thành phố Hà Nội) |
| **5** | **Pháp lý** |  | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất |
| **6** | **Mục đích sử dụng** | Đất trồng lúa nước | Đất trồng lúa nước | Đất trồng lúa nước | Đất trồng lúa nước |
| **7** | **Năng suất cây trồng** | Năng suất lúa bình quân là 63 tạ/ha | Năng suất lúa bình quân là 63 tạ/ha | Năng suất lúa bình quân là 63 tạ/ha | Năng suất lúa bình quân là 63 tạ/ha |
| **8** | **Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất** | Tài sản thuộc vùng Đồng bằng tại xã Hát Môn cũ. Có vị trí và đặc điểm thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm. Gần trung tâm hành chính xã Hát Môn sau sát nhập | Tài sản thuộc vùng Đồng bằng tại xã Liên Hiệp cũ. Có vị trí và đặc điểm thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm. Không gần trung tâm hành chính xã Hát Môn sau sát nhập | Tài sản thuộc vùng Đồng bằng tại xã Liên Hiệp cũ. Có vị trí và đặc điểm thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm. Không gần trung tâm hành chính xã Hát Môn sau sát nhập | Tài sản thuộc vùng Đồng bằng tại xã Liên Hiệp cũ. Có vị trí và đặc điểm thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm. Không gần trung tâm hành chính xã Hát Môn sau sát nhập |
| **Giá đất tại Bảng giá** (theo Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND) (đồng/m2) | 155000 | 155000 | 155000 | 155000 |
| **9** | **Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm** | Tiếp giáp giao thông nội đồng, loại đường bê tông, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng đồng bằng, bằng phẳng | Tiếp giáp giao thông nội đồng, loại đường bê tông, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng đồng bằng, bằng phẳng | Tiếp giáp giao thông nội đồng, loại đường bê tông, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng đồng bằng, bằng phẳng | Tiếp giáp giao thông nội đồng, loại đường bê tông, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng đồng bằng, bằng phẳng |
| **10** | **Thời hạn sử dụng đất** | Đến ngày 15/10/2063 | Đến ngày 15/10/2063 | Đến ngày 15/10/2063 | Đến ngày 15/10/2063 |
| **11** | **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** | Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng | Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng | Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng | Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng |
| **12** | **Quy mô, diện tích (m2)** | Tổng diện tích thu hồi 3.143,1m2 (54 thửa) | 240 | 323 | 761 |
| **13** | **Giá trị đất chuyển nhượng (đồng/thửa)** |  | 40,000,000 | 51,000,000 | 110,000,000 |
| **14** | **Giá đất chuyển nhượng (đồng/m2)** |  | **166,667** | **157,895** | **144,547** |

**b) Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của tài sản định giá với các tài sản so sánh và ước tính giá của tài sản định giá**

Căn cứ Điều 5, Quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (thực hiện khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ).

Từ bảng thông tin về TSGĐ và các TSSS, tiến hành lập bảng phân tích, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt của TSĐG với các TSSS và ước tính giá của TSĐG thể hiện ở bảng sau:

**Bảng 02: Bảng phân tích, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Nội dung** | **TSĐG** | **TSSS 1** | **TSSS 2** | **TSSS 3** |
| **I** | **Đơn giá đất (đồng/m2)** |  | **166,667** | **157,895** | **144,547** |
| **1** | **Năng suất cây trồng** | Năng suất lúa bình quân là 63 tạ/ha | Năng suất lúa bình quân là 63 tạ/ha | Năng suất lúa bình quân là 63 tạ/ha | Năng suất lúa bình quân là 63 tạ/ha |
| Đánh giá | Theo báo Tổng kết ngành kinh tế năm 2024, phương hướng thực hiện nhiệm vụ năm 2025 tại các xã, thị trấn trên địa bàn huyện Phúc Thọ đối với cây hàng năm (trồng lúa) tương đối đồng đều nhau. Với năng suất bình quan tại mỗi xã, thị trấn đều là 63 tạ/ha. Do đó đánh giá lợi thế về năng suất cây trồng của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3 | | | |
|  | 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/m2) |  | 0 | 0 | 0 |
| **2** | **Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất** | Tài sản thuộc vùng Đồng bằng tại xã Hát Môn cũ. Có vị trí và đặc điểm thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm. Gần trung tâm hành chính xã Hát Môn sau sát nhập | Tài sản thuộc vùng Đồng bằng tại xã Liên Hiệp cũ. Có vị trí và đặc điểm thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm. Không gần trung tâm hành chính xã Hát Môn sau sát nhập | Tài sản thuộc vùng Đồng bằng tại xã Liên Hiệp cũ. Có vị trí và đặc điểm thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm. Không gần trung tâm hành chính xã Hát Môn sau sát nhập | Tài sản thuộc vùng Đồng bằng tại xã Liên Hiệp cũ. Có vị trí và đặc điểm thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm. Không gần trung tâm hành chính xã Hát Môn sau sát nhập |
| Đánh giá | Các tài sản đều thuộc một vị trí, khu vực là vùng đồng bằng. Các tài sản đều có vị trí và đặc điểm thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm. Tuy nhiên, tài sản nào gần trung tâm hành chính xã Hát Môn sau sát nhập thì càng có lợi thế và dễ thanh khoản hơn. Do đó đánh giá lợi thế về vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất của TSĐG>TSSS3=TSSS1=TSSS2 | | | |
|  | Kém lợi thế hơn | Kém lợi thế hơn | Kém lợi thế hơn |
| Tỷ lệ (%) | 100 | 98 | 98 | 98 |
| Tỷ lệ điều chỉnh (%) |  | 2.04 | 2.04 | 2.04 |
| Mức điều chỉnh (đồng/m2) |  | 3401 | 3222 | 2950 |
| **3** | **Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm** | Tiếp giáp giao thông nội đồng, loại đường bê tông, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng đồng bằng, bằng phẳng | Tiếp giáp giao thông nội đồng, loại đường bê tông, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng đồng bằng, bằng phẳng | Tiếp giáp giao thông nội đồng, loại đường bê tông, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng đồng bằng, bằng phẳng | Tiếp giáp giao thông nội đồng, loại đường bê tông, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng đồng bằng, bằng phẳng |
| Đánh giá | Các tài sản đều tiếp giáp giao thông nội đồng, đường bê tông, rộng khoảng 5m. Điều kiện địa hình: Là vùng đồng bằng, bằng phẳng. Vì vậy điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm giữa các tài sản là tương đồng nhau. Do đó đánh giá lợi thế về điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3 | | | |
|  | 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/m2) |  | 0 | 0 | 0 |
| **4** | **Thời hạn sử dụng đất** | Đến ngày 15/10/2063 | Đến ngày 15/10/2063 | Đến ngày 15/10/2063 | Đến ngày 15/10/2063 |
| Đánh giá | Các tài sản đều có thời hạn sử dụng đất đến ngày 15/10/2063. Do đó đánh giá lợi thế về thời hạn sử dụng đất của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3 | | | |
|  | 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/m2) |  | 0 | 0 | 0 |
| **5** | **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** | Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng | Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng | Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng | Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng |
| Đánh giá | 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 của các tài sản không có thông tin về mức độ ảnh hưởng. Do đó đánh giá lợi thế về 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 của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3 | | | |
|  | Tương đồng | Tương đồng | Tương đồng |
| Tỷ lệ (%) | 100 | 101 | 102 | 103 |
| Tỷ lệ điều chỉnh (%) |  | -0.99 | -0.98 | -0.97 |
| Mức điều chỉnh (đồng/m2) |  | 0 | 0 | 0 |
| **II** | **Mức giá chỉ dẫn** |  | **170,068** | **161,117** | **147,497** |
| **1** | Giá trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m2) | 159,561 | | | |
| Làm tròn (đồng/m2) | **160,000** | | | |
| **2** | Tỷ lệ chênh lệch đơn giá thẩm định/giá tài sản so sánh sau điều chỉnh |  | -5.92 | -0.69 | 8.48 |

***\**** *Tỷ lệ điều chỉnh = (Tỷ lệTSTĐ-Tỷ lệSSj)/Tỷ lệSSj\*100% (j = 1→3)*

Đơn giá trên đảm bảo chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 15% **(0,69% đến 8,48%).** Thỏa mãn điều kiện quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ: *“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%”.*

Như vậy, giá đất nông nghiệp trồng lúa nước thuộc dự án Cải tạo, phục hồi môi trường ao Hội, ao dốc Ngõ Treo, đầm trước Chùa, đầm Chùa dưới, ao dốc Văn Chỉ xã Hát Môn cần định giá là: **160.000 (đồng/m2)** *(Bằng chữ: Một trăm sáu mươi đồng).*

**10. Kết luận**

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu pháp lý của khu đất cần định giá do Phòng Kinh tế xã Hát Môn, thành phố Hà Nội cung cấp, qua khảo sát thị trường với cơ sở cùng với các phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán, Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp thông báo kết quả xác định giá đất phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB tại dự án Cải tạo, phục hồi môi trường ao Hội, ao dốc Ngõ Treo, đầm trước Chùa, đầm Chùa dưới, ao dốc Văn Chỉ xã Hát Môn như sau:

**Bảng 03: Phương án giá đất của khu đất cần định giá**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Khu đất cần định giá** | **Loại đất thu hồi** | **Diện tích thu hồi** (m2) | **Vị trí, khu vực**  (Quyết định số 30/2019/ QĐ-UBND ngày 31/12/2019) | **Giá đất theo bảng giá** (Quyết định số 71/2024/ QĐ-UBND ngày 20/12/2024)  (đồng/m2) | **Giá đất đề nghị phê duyệt** (đồng/m2) |
| Dự án Cải tạo, phục hồi môi trường ao Hội, ao dốc Ngõ Treo, đầm trước Chùa, đầm Chùa dưới, ao dốc Văn Chỉ xã Hát Môn | Đất nông nghiệp trồng lúa nước | 3.143,1 | Vùng đồng bằng | 155.000 | **160.000** |

# *Ghi chú:* Kết quả định giá đất chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi chứng thư kèm báo cáo này được Bên B thanh toán cho Bên A phí định giá đã được hai bên thống nhất, ký kết hợp đồng.

# 11. Thời hạn có hiệu lực của kết quả định giá

Thời hạn hiệu lực của kết quả định giá là 06 (sáu) tháng kể từ ngày ban hành báo cáo định giá.

**12. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả định giá**

- Báo cáo chỉ có hiệu lực khi Bên B hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán trong vòng 6 tháng kể từ ngày ban hành chứng thư định giá. Trường hợp không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán thì mặc nhiên được coi là vô hiệu và chứng thư định giá này không có giá trị pháp lý thực hiện các bước tiếp theo.

- Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp không chịu trách nhiệm pháp lý trước các cơ quan liên quan bao gồm giải trình nếu chứng thư được coi là vô hiệu.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh tại huyện Phúc Thọ chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của các hồ sơ tài liệu về các tài sản so sánh cung cấp cho Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp tại thời điểm định giá. Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp tại thời điểm định giá không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của thông tin trên bản sao (bản chụp) của các hồ sơ liên quan đến các tài sản so sánh so với bản gốc.

- Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu, giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản định giá do Phòng Kinh tế xã Hát Môn, thành phố Hà Nội cung cấp không thuộc trách nhiệm của định giá viên và Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp.

- Tài sản định giá là các thửa đất, khu đất bị thu hồi để thực hiện dự án Cải tạo, phục hồi môi trường ao Hội, ao dốc Ngõ Treo, đầm trước Chùa, đầm Chùa dưới, ao dốc Văn Chỉ xã Hát Môn. Tổ tư vấn định giá lựa chọn cách tiếp cận từ thị trường và sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể. Tại thời điểm định giá tình hình kinh tế xã hội tương đối ổn định, kết quả định giá là phù hợp với các hồ sơ, tài liệu được cung cấp. Tuy nhiên, giả cả thị trường bất động sản luôn biến động, không ổn định vì ảnh hưởng bởi tình hình và chính sách pháp luật, kinh tế, chính trị quốc gia. Do đó, kết qủa định giá chỉ có giá trị tham khảo tại thời điểm định giá và có thể bị thay đổi tùy theo các điều kiện của thị trường.

- Kết quả định giá đất chỉ phản ánh giá trị thị trường của tài sản tại thời điểm định giá và phù hợp với mục đích định giá đã được đề cập.

- Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, khách quan về kết quả thẩm định giá đảm bảo phù hợp các quy định của pháp luật về phương pháp, quy định về định giá đất đã được ban hành. Khách hàng định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả định giá (nếu có) cần có những hiểu biết cần thiết về các nguyên tắc, tiêu chuẩn định giá và các quy định liên quan nhằm có thể sử dụng kết quả định giá một cách hiệu quả cũng như khi cần xử lý các quan hệ liên quan đến kết quả định giá này.

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng đúng mục đích cũng như số lượng tài sản định giá và trong thời hạn còn hiệu lực của kết quả định giá.

**13. Một số vấn đề lưu ý**

Báo định giá được giới hạn trong những điều kiện sau:

- Báo cáo này chỉ được cung cấp theo yêu cầu của khách hàng. Chỉ bản chính và bản sao do Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư/Báo cáo kết quả định giá mà không có xác nhận của Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một “Mục đích định giá” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng và số lượng tài sản định giá đã được ghi tại Chứng thư/Báo cáo Kết quả định giá này. Khách hàng không được sử dụng sai mục đích cũng như số lượng tài sản định giá theo yêu cầu.

- Khách hàng yêu cầu định giá và người hướng dẫn định giá viên thực hiện khảo sát hiện trạng của tài sản định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản định giá đã cung cấp cho Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp tại thời điểm và địa điểm định giá.

**14. Các phụ lục kèm theo**

- Hồ sơ pháp lý (Hợp đồng chuyển nhượng).

- Phiếu thu thập thông tin về tài sản so sánh.

- Báo cáo kết quả định giá đất được phát hành (03) bản bằng tiếng Việt: Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp giữ 01 bản; Phòng Kinh tế xã Hát Môn, thành phố Hà Nội giữ 02 bản có giá trị pháp lý như nhau và kèm theo Chứng thư định giá đất.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐỊNH GIÁ VIÊN**  *(Ký và ghi rõ họ, tên)*  **Hồ Văn Hóa**  Số chứng chỉ định giá đất: 0420124 | **VIỆN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI VÀ PTNT**  **VIỆN TRƯỞNG**  **Nguyễn Bá Long**  Số chứng chỉ định giá đất: 0970124 |