

Hà Nội, ngày 09 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất Số 01/2026/CT-ĐGD-ĐP-HN ngày 09/6/2026)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá: Đất thu hồi của hộ gia đình, cá nhân tại dự án Xây dựng tuyến đường từ dốc Cái Cao thôn Cổ Liễn đi tỉnh lộ 418 xã Cổ Đông (nay là xã Đoàn Phương, 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 Xây dựng tuyến đường từ dốc Cái Cao thôn Cổ Liễn đi tỉnh lộ 418 xã Cổ Đông (nay là xã Đoàn Phương, thành phố Hà Nội).

3. Thời điểm định giá đất

Tại thời điểm định giá đất: Tháng 3 năm 2026.

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 định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

- Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật 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.

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

- Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 11 năm 2025 của HĐND thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 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 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 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 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 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 89/2025/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội

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

- Quyết định số 2659/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thị xã Sơn Tây.

- Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2024 của UBND thị xã Sơn Tây quyết định phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Xây dựng tuyến đường từ đốc Cái Cao thôn Cổ Liễn đi TL418, xã Cổ Đông. Địa điểm: xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội).

- Quyết định số 36/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2025 của UBND xã Đoài Phương về việc giao Ban QLDA Đầu tư - Hạ tầng xã Đoài Phương thực hiện các nhiệm vụ của chủ đầu tư đối với các dự án UBND Thành phố giao UBND xã Đoài Phương làm chủ đầu tư.

- Thông báo thu hồi đất ngày 18/02/2025 của UBND thị xã Sơn Tây để thực hiện dự án: Xây dựng tuyến đường từ đốc Cái Cao thôn Cổ Liễn đi tỉnh lộ 418 xã Cổ Đông (nay là xã Đoài Phương).

- Công văn số 07/BQLDA ngày 19 tháng 01 năm 2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Đoài Phương về việc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ GPMB thực hiện dự án Xây dựng tuyến đường từ đốc Cái Cao thôn Cổ Liễn đi tỉnh lộ 418 xã Cổ Đông (nay là xã Đoài Phương). Kèm hồ sơ pháp lý dự án, Bản đồ thu hồi đất, sổ mục kê.

4.3. Căn cứ khác

- Công văn số 546/CNST ngày 04 tháng 3 năm 2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sơn Tây về việc cung cấp thông tin các giao dịch chuyển nhượng theo Văn bản số 76/KT ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Phòng Kinh tế xã Đoài Phương.

- Công văn số 1234/TCS16-CNHKD ngày 16 tháng 3 năm 2026 của phòng Thuế cơ sở số 16 thành phố Hà Nội về việc cung cấp thông tin giao dịch.

- 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 20/3/2026 đến ngày

22/3/2026.

- 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 07/BQLDA ngày 19 tháng 01 năm 2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Đoài Phương về việc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ GPMB thực hiện dự án Xây dựng tuyến đường từ dốc Cái Cao thôn Cổ Liễn đi tỉnh lộ 418 xã Cổ Đông (nay là xã Đoài Phương). Kèm hồ sơ pháp lý dự án, Bản đồ thu hồi đất, sổ mục kê.

- 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 cần định giá là các loại đất thu hồi của các hộ gia đình, các nhân tại dự án Xây dựng tuyến đường từ dốc Cái Cao thôn Cổ Liễn đi tỉnh lộ 418 xã Cổ Đông (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội).

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

- Diện tích đất thu hồi cần định giá: 3.007,7 m²

- Vị trí khu đất thu hồi: Nay là thôn Cổ Liễn, xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội.

*** Vị trí**

Căn cứ Nghị quyết số 19/NQ-HĐND ngày 29 tháng 4 năm 2025 của HĐND thành phố Hà Nội về việc tán thành chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà Nội: Thành lập xã Đoài Phương trên cơ sở nhập toàn bộ diện tích tự nhiên và dân số của các xã Kim Sơn, Sơn Đông và một phần diện tích, dân số Cổ Đông, thị xã Sơn Tây.

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 11 năm 2025 của HĐND thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Các tài sản cần định giá có vị trí và giá đất theo bảng giá đất như sau:

Bảng 01: Thông tin tài sản cần định giá

Khu đất cần định giá	Loại đất thu hồi	Diện tích thu hồi (m²)	Vị trí, khu vực	Giá đất theo bảng giá (Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025) (đồng/m²)
Dự án Xây dựng tuyến đường từ đốc Cái Cao thôn Cổ Liễn đi tỉnh lộ 418 xã Cổ Đông (nay là xã Đoàn Phương, thành phố Hà Nội)	Đất ở tại nông thôn	3.007,7	Vị trí 1, Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoàn Phương	11.021.000
			Vị trí 2, Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoàn Phương	8.486.000
			KDC nông thôn xã Đoàn Phương	2.255.000

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

Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2, Điều 8, Nghị định 71/2024/NĐ-CP:

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với loại đất phi nông nghiệp (đất ở tại nông thôn) bao gồm: Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất; 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, kích thước, hình thể của 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 điều kiện 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 ở tại nông thôn của các hộ gia đình, cá nhân tại dự án Xây dựng tuyến đường từ đốc Cái Cao thôn Cổ Liễn đi tỉnh lộ 418 xã Cổ Đông (nay là xã Đoàn Phương, thành phố Hà Nội).

Thông qua dữ liệu cung cấp từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sơn Tây và phòng Thuế cơ sở số 16 thành phố Hà Nội, tổ tư vấn thấy rằng 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 có cùng mục đích sử dụng và có các đặc điểm tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với tài sản cần định giá. 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 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 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.

- 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; Cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

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

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

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

- Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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

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

tại điểm này.

Bước 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:

$$\begin{array}{rcc} \text{Giá trị của tài sản gắn} & & \text{Giá trị xây dựng mới tại} & & \text{Giá trị hao mòn đến} \\ \text{liền với đất tại thời điểm} & = & \text{thời điểm chuyển nhượng,} & - & \text{thời điểm chuyển} \\ \text{chuyển nhượng, trúng} & & \text{trúng đấu giá quyền sử} & & \text{nhượng, trúng đấu giá} \\ \text{đấu giá quyền sử dụng đất} & & \text{dụng đất} & & \text{quyền sử dụng đất} \end{array}$$

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:

$$\begin{array}{rcc} & \text{Giá trị quyền sử} & \text{Giá trị của tài sản gắn liền với đất} \\ \text{Giá đất của} & \text{dụng đất của thửa} & \text{tại thời điểm chuyển nhượng,} \\ \text{thửa đất so} & \text{đất so sánh} & \text{trúng đấu giá quyền sử dụng đất} \\ \text{sánh} & = & \hline & & \text{Diện tích thửa đất so sánh} \end{array}$$

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 giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để

điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau.

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

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

Bước 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

9.2.1. Đất ở tại nông thôn tại Vị trí 1, Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoàn Phương

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 là các thửa đất đã chuyển nhượng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sơn Tây và phòng Thuế cơ sở số 16 thành phố Hà Nội cung cấp để sử dụng làm tài sản so sánh. Các hợp 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.

Trên cơ sở thu thập giá đất thị trường, tổ tư vấn 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.

- 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;

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

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.

Sau khi thu thập và lựa chọn, tổ tư vấn đã lựa chọn được 03 thửa đất làm tài sản so sánh đảm bảo theo đúng các quy định. Cụ thể thông tin chi tiết các tài sản so sánh thể hiện tại bảng dưới.

Các tài sản cần định giá thuộc trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau; có cùng mục đích sử dụng; cùng vị trí, khu vực; có đặc điểm tương đồng về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất. Vì vậy, để xác định giá đất cụ thể cho các thửa đất, khu đất cần định giá tổ tư vấn đã định giá thửa đất có đặc điểm phổ biến về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên khu đất cần định giá đại diện làm tài sản định giá (TSDG) có diện tích 150,0 m² (Mặt tiền: 8,0m, Chiều sâu: 18,8m).

Tổ tư vấn tiến hành định giá cho TSDG 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 02: Bảng tổng hợp thông tin giữa tài sản định giá và các tài sản so sánh

STT	Đặc điểm BĐS	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
			Phiếu số 1	Phiếu số 2	Phiếu số 3
1	Nguồn cung cấp	Phòng Kinh tế xã Đoài Phương	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây
2	Thời điểm khảo sát	Thời điểm định giá: Tháng 3/2026	Thời điểm chuyển nhượng: 6/2025	Thời điểm chuyển nhượng: 9/2024	Thời điểm chuyển nhượng: 11/2024
3	Họ tên và địa chỉ chủ sử dụng đất	Tài sản giả định	Bên nhận chuyển nhượng: Khuất Thị Thúy. Địa chỉ: Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội	Bên nhận chuyển nhượng: Nguyễn Tiến Bình. Địa chỉ: Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội	Bên nhận chuyển nhượng: Phan Văn Hanh. Địa chỉ: Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội
4	Địa chỉ thửa đất	Thôn Cổ Liễn, xã Cổ Đông, Sơn Tây (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội)	Thửa đất số 14-1, Tờ bản đồ số 30, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội	Thửa đất số 331, Tờ bản đồ số 41, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội	Thửa đất số 285, Tờ bản đồ số 18, xã Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, 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	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
7	Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 2,5km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,1km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,5km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,2km
	Giá đất tại Bảng giá (theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025)	Thuộc Vị trí 1. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoàn Phương. Giá đất tại bảng giá là: 11.021.000 (đồng/m ²)	Thuộc Vị trí 2. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoàn Phương. Giá đất tại bảng giá là: 8.486.000 (đồng/m ²)	Thuộc Vị trí 1. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoàn Phương. Giá đất tại bảng giá là: 11.021.000 (đồng/m ²)	Thuộc Vị trí 1. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoàn Phương. Giá đất tại bảng giá là: 11.021.000 (đồng/m ²)
8	Điều kiện về giao thông	Thửa đất tiếp giáp đường Tỉnh lộ, loại đường nhựa, rộng khoảng 11,0m. Tiếp giáp 1 mặt đường	Thửa đất tiếp giáp đường khu dân cư, loại đường nhựa, rộng khoảng 6,0m. Tiếp giáp 1 mặt đường	Thửa đất tiếp giáp đường Tỉnh lộ, loại đường nhựa, rộng khoảng 11,0m. Tiếp giáp 1 mặt đường	Thửa đất tiếp giáp đường Tỉnh lộ, loại đường nhựa, rộng khoảng 11,0m. Tiếp giáp 1 mặt đường
9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện
10	Quy mô, diện tích TB (m²)	150.0	130.0	100.0	58.1
	Độ rộng mặt tiền TB (m)	8.0	6.2	5.2	4.0
	Chiều sâu TB (m)	18.8	21.0	19.2	14.5
	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
11	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	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	Hiện trạng môi trường, an ninh	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt

13	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
14	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện 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
15	Thông tin tài sản trên đất		Đất trống	Đất trống	Đất trống (thời điểm CN không có TS trên đất)
16	Giá trị chuyên nhượng xác nhận chịu đóng thuế (đồng/thửa)		1,029,470,000	1,028,000,000	597,558,500
17	Giá đất (đồng/m ²)		7,919,000	10,280,000	10,285,000

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

Bảng 03: Bảng phân tích, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt

STT	Nội dung	TSDG	TSSS1	TSSS 2	TSSS 3
I	Đơn giá đất (đồng/m ²)		7,919,000	10,280,000	10,285,000
1	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất (Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên)	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 2,5km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,1km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,5km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,2km

Đánh giá	Các tài sản càng gần trung tâm hành chính, thương mại, y tế, giáo dục, UBND xã thì càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất của TSDG>TSSS1>TSSS3>TSSS2			
		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
Tỷ lệ (%)	100	94	90	93
Tỷ lệ điều chỉnh (%)		6.38	11.11	7.53
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		505468	1142222	774140
Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất (Vị trí Bảng giá đất của Thành phố)	Thuộc Vị trí 1. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoài Phương. Giá đất tại bảng giá là: 11.021.000 (đồng/m ²)	Thuộc Vị trí 2. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoài Phương. Giá đất tại bảng giá là: 8.486.000 (đồng/m ²)	Thuộc Vị trí 1. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoài Phương. Giá đất tại bảng giá là: 11.021.000 (đồng/m ²)	Thuộc Vị trí 1. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoài Phương. Giá đất tại bảng giá là: 11.021.000 (đồng/m ²)
Đánh giá	Theo quy định vị trí trong bảng giá, tài sản có vị trí 1 sẽ tốt hơn vị trí 2,3,4. Do đó đánh giá lợi thế vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất (Vị trí Bảng giá đất của Thành phố) của TSDG=TSSS2=TSSS3>TSSS1			
		Kém lợi thế hơn	Tương đồng	Tương đồng
Tỷ lệ (%)	100	85	100	100
Tỷ lệ điều chỉnh (%)		17.65	0.00	0.00
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1397471	0	0
Điều kiện giao thông (Loại đường và độ rộng đường giao thông)	Thửa đất tiếp giáp loại đường nhựa. Rộng khoảng 11,0m	Thửa đất tiếp giáp loại đường nhựa. Rộng khoảng 6,0m	Thửa đất tiếp giáp loại đường nhựa. Rộng khoảng 11,0m	Thửa đất tiếp giáp loại đường nhựa. Rộng khoảng 11,0m
	Các thửa đất đều tiếp giáp loại đường nhựa, nhưng có độ rộng lớn hơn sẽ lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện giao thông (Loại đường và độ rộng đường giao thông) của TSDG=TSSS2=TSSS3>TSSS1			
Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	90	100
Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11.11	0.00	0.00
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		879889	0	0
Điều kiện giao thông (số mặt đường tiếp giáp)	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
Đánh giá	Các thửa đất đều tiếp giáp 1 mặt đường. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện giao thông (số mặt đường tiếp giáp) của TSDG=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/m ²)		0	0	0
3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện
	Đánh giá	Các tài sản có đều điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện của TSDG=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/m ²)		0	0	0
4	Quy mô, diện tích TB (m²)	150.0	130.0	100.0	58.1
	Đánh giá	Với đất ở tại nông thôn thuộc thành phố Hà Nội quy mô, diện tích của thửa đất tiệm cận dưới 100m ² thì càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế về quy mô, diện tích của TSSS2=TSSS3>TSSS1>TSDG			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	101	102	102
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0.99	-1.96	-1.96
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-78406	-201569	-201667
5	Độ rộng mặt tiền TB (m)	8.0	6.2	5.2	4.0
	Đánh giá	Với đất ở độ rộng mặt tiền càng lớn càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế về độ rộng mặt tiền của TSDG>TSSS1>TSSS2>TSSS3			
			Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	97	96	95
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		3.09	4.17	5.26
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		244918	428333	541316
6	Chiều sâu TB (m)	18.8	21.0	19.2	14.5
	Đánh giá	Với đất ở chiều sâu trung bình thửa đất lý tưởng tiệm cận 15m càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế về chiều sâu trung bình của TSSS2=TSSS1=TSDG<TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	101
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	-0.99

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	-101832
7	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Đánh giá	Các tài sản đều có hình dáng thửa đất vuông vức. Do đó đánh giá lợi thế về hình dáng thửa đất của TSDG=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/m ²)		0	0	0
8	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	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 liên quan đến quy hoạch xây dựng không có thông tin về mức độ ảnh hưởng. Do đó đánh giá lợi thế các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng của TSDG=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/m ²)		0	0	0
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt
	Đánh giá	Các thửa đất đều có mật độ dân cư trung bình, hiện trạng môi trường, an ninh tốt. Do đó đánh giá lợi thế hiện trạng môi trường, an ninh của TSDG=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/m ²)		0	0	0
10	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Đánh giá	Các tài sản đều có thời hạn sử dụng đất lâu dài. Do đó đánh giá lợi thế thời hạn sử dụng đất của TSDG=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/m ²)		0	0	0

	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
11	Đánh giá	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương không có thông tin về mức độ ảnh hưởng. Do đó đánh giá lợi thế các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương của TSDG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
	Tỷ lệ (%)	100	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
II	Mức giá chỉ dẫn		10,868,339	11,648,987	11,296,957
1	Giá trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)	11,271,428			
	Làm tròn (đồng/m ²)	11,270,000			
2	Tỷ lệ chênh lệch đơn giá thẩm định/giá tài sản so sánh sau điều chỉnh		3.70	-3.25	-0.24

$$* \text{Tỷ lệ điều chỉnh} = (\text{Tỷ lệ}_{TSDG} - \text{Tỷ lệ}_{SSj}) / \text{Tỷ lệ}_{SSj} * 100\% \quad (j = 1 \rightarrow 3)$$

Đơn giá trên đảm bảo chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 15% **(0,24% đến 3,70%)**. 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 ở tại nông thôn tại Vị trí 1. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoài Phương thuộc dự án Xây dựng tuyến đường từ dốc Cái Cao thôn Cổ Liễn đi tỉnh lộ 418 xã Cổ Đông (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội) đề nghị phê duyệt là: **11.270.000 (đồng/m²)** (Bằng chữ: Mười một triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng).

9.2.2. Đất ở tại nông thôn tại Vị trí 2. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoài Phương

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 là các thửa đất đã chuyển nhượng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sơn Tây và phòng Thuế cơ sở số 16 thành phố Hà Nội cung cấp để sử dụng làm tài sản so sánh. Các hợp 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.

Trên cơ sở thu thập giá đất thị trường, tổ tư vấn 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.

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

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.

Sau khi thu thập và lựa chọn, tổ tư vấn đã lựa chọn được 03 thửa đất làm tài sản so sánh đảm bảo theo đúng các quy định. Cụ thể thông tin chi tiết các tài sản so sánh thể hiện tại bảng dưới.

Các tài sản cần định giá thuộc trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau; có cùng mục đích sử dụng; cùng vị trí, khu vực; có đặc điểm tương đồng về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất. Vì vậy, để xác định giá đất cụ thể cho các thửa đất, khu đất cần định giá tổ tư vấn giá định thửa đất có đặc điểm phổ biến về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên khu đất cần định giá đại diện làm tài sản định giá (TSDG) có diện tích 150,0 m² (Mặt tiền: 8,0m, Chiều sâu: 18,8m).

Tổ tư vấn tiến hành định giá cho TSDG 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 04: Bảng tổng hợp thông tin giữa tài sản định giá và các tài sản so sánh

STT	Đặc điểm BĐS	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
			Phiếu số 1	Phiếu số 2	Phiếu số 3
1	Nguồn cung cấp	Phòng Kinh tế xã Đoài Phương	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây

2	Thời điểm khảo sát	Thời điểm định giá: Tháng 3/2026	Thời điểm chuyển nhượng: 6/2025	Thời điểm chuyển nhượng: 9/2024	Thời điểm chuyển nhượng: 11/2024
3	Họ tên và địa chỉ chủ sử dụng đất	Tài sản giả định	Bên nhận chuyển nhượng: Khuất Thị Thúy. Địa chỉ: Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội	Bên nhận chuyển nhượng: Nguyễn Tiến Bình. Địa chỉ: Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội	Bên nhận chuyển nhượng: Phan Văn Hanh. Địa chỉ: Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội
4	Địa chỉ thửa đất	Thôn Cổ Liễn, xã Cổ Đông, Sơn Tây (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội)	Thửa đất số 14-1, Tờ bản đồ số 30, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội	Thửa đất số 331, Tờ bản đồ số 41, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội	Thửa đất số 285, Tờ bản đồ số 18, xã Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, 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	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
7	Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,0km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,1km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,5km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,2km
	Giá đất tại Bảng giá (theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025)	Thuộc Vị trí 2. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoài Phương. Giá đất tại bảng giá là: 8.486.000 (đồng/m ²)	Thuộc Vị trí 2. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoài Phương. Giá đất tại bảng giá là: 8.486.000 (đồng/m ²)	Thuộc Vị trí 1. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoài Phương. Giá đất tại bảng giá là: 11.021.000 (đồng/m ²)	Thuộc Vị trí 1. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoài Phương. Giá đất tại bảng giá là: 11.021.000 (đồng/m ²)
8	Điều kiện về giao thông	Thửa đất tiếp giáp đường khu dân cư, loại đường nhựa, rộng khoảng 6,0m. Tiếp giáp 1 mặt đường	Thửa đất tiếp giáp đường khu dân cư, loại đường nhựa, rộng khoảng 6,0m. Tiếp giáp 1 mặt đường	Thửa đất tiếp giáp đường Tỉnh lộ, loại đường nhựa, rộng khoảng 11,0m. Tiếp giáp 1 mặt đường	Thửa đất tiếp giáp đường Tỉnh lộ, loại đường nhựa, rộng khoảng 11,0m. Tiếp giáp 1 mặt đường
9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện

10	Quy mô, diện tích TB (m ²)	150.0	130.0	100.0	58.1
	Độ rộng mặt tiền TB (m)	8.0	6.2	5.2	4.0
	Chiều sâu TB (m)	18.8	21.0	19.2	14.5
	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
11	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	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	Hiện trạng môi trường, an ninh	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt
13	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
14	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện 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
15	Thông tin tài sản trên đất		Đất trống	Đất trống	Đất trống (thời điểm CN không có TS trên đất)
16	Giá trị chuyên nhượng xác nhận chịu đóng thuế (đồng/thửa)		1,029,470,000	1,028,000,000	597,558,500
17	Giá đất (đồng/m ²)		7,919,000	10,280,000	10,285,000

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 TSDG với các TSSS và ước tính giá của TSDG thể hiện ở bảng sau:

Bảng 05: Bảng phân tích, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt

STT	Nội dung	TSDG	TSSS1	TSSS 2	TSSS 3
I	Đơn giá đất (đồng/m²)		7,919,000	10,280,000	10,285,000
1	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất (Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên)	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,0km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,1km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,5km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,2km
	Đánh giá	Các tài sản càng gần trung tâm hành chính, thương mại, y tế, giáo dục, UBND xã thì càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất của TSDG>TSSS1>TSSS3>TSSS2			
	Tỷ lệ (%)	100	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		98	94	97
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		2.04	6.38	3.09
			161612	656170	318093
	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất (Vị trí Bảng giá đất của Thành phố)	Thuộc Vị trí 2. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoàn Phương. Giá đất tại bảng giá là: 8.486.000 (đồng/m ²)	Thuộc Vị trí 2. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoàn Phương. Giá đất tại bảng giá là: 8.486.000 (đồng/m ²)	Thuộc Vị trí 1. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoàn Phương. Giá đất tại bảng giá là: 11.021.000 (đồng/m ²)	Thuộc Vị trí 1. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoàn Phương. Giá đất tại bảng giá là: 11.021.000 (đồng/m ²)
	Đánh giá	Theo quy định vị trí trong bảng giá, tài sản có vị trí 1 sẽ tốt hơn vị trí 2,3,4. Do đó đánh giá lợi thế vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất (Vị trí Bảng giá đất của Thành phố) của TSSS2=TSSS3>TSSS1=TSDG			
	Tỷ lệ (%)	100	Tương đồng	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		100	114	114
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0.00	-12.28	-12.28	
		0	-1262456	-1263070	
2	Điều kiện giao thông (Loại đường và độ rộng đường giao thông)	Thửa đất tiếp giáp loại đường nhựa. Rộng khoảng 6,0m	Thửa đất tiếp giáp loại đường nhựa. Rộng khoảng 6,0m	Thửa đất tiếp giáp loại đường nhựa. Rộng khoảng 11,0m	Thửa đất tiếp giáp loại đường nhựa. Rộng khoảng 11,0m

	Đánh giá	Các thửa đất đều tiếp giáp loại đường nhựa, nhưng có độ rộng lớn hơn sẽ lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện giao thông (Loại đường và độ rộng đường giao thông) của TSSS2=TSSS3>TSSS1=TSDG			
			Tương đồng	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	100	109	109
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	-8.26	-8.26
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	-848807	-849220
	Điều kiện giao thông (số mặt đường tiếp giáp)	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Đánh giá	Các thửa đất đều tiếp giáp 1 mặt đường. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện giao thông (số mặt đường tiếp giáp) của TSDG=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
3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện
	Đánh giá	Các tài sản có đều điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện của TSDG=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	Quy mô, diện tích TB (m2)	150.0	130.0	100.0	58.1
	Đánh giá	Với đất ở tại nông thôn thuộc thành phố Hà Nội quy mô, diện tích của thửa đất tiệm cận 100m2 thì càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế về quy mô, diện tích của TSSS2=TSSS3>TSSS1>TSDG			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	101	102	102
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0.99	-1.96	-1.96
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		-78406	-201569	-201667
5	Độ rộng mặt tiền TB (m)	8.0	6.2	5.2	4.0
	Đánh giá	Với đất ở độ rộng mặt tiền càng lớn càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế về độ rộng mặt tiền của TSDG>TSSS1>TSSS2>TSSS3			

			Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	97	96	95
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		3.09	4.17	5.26
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		244918	428333	541316
6	Chiều sâu TB (m)	18.8	21.0	19.2	14.5
	Đánh giá	Với đất ở chiều sâu trung bình thửa đất lý tưởng tiệm cận 15m càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế về chiều sâu trung bình của TSSS2=TSSS1=TSDG<TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	101
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	-0.99
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	-101832
7	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Đánh giá	Các tài sản đều có hình dáng thửa đất vuông vức. Do đó đánh giá lợi thế về hình dáng thửa đất của TSDG=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/m ²)		0	0	0
8	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	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 liên quan đến quy hoạch xây dựng không có thông tin về mức độ ảnh hưởng. Do đó đánh giá lợi thế các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng của TSDG=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/m ²)		0	0	0
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt
	Đánh giá	Các thửa đất đều có mật độ dân cư trung bình, hiện trạng môi trường, an ninh tốt. Do đó đánh giá lợi thế hiện trạng môi trường, an ninh của TSDG=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/m ²)		0	0	0
10	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Đánh giá	Các tài sản đều có thời hạn sử dụng đất lâu dài. Do đó đánh giá lợi thế thời hạn sử dụng đất của TSDG=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/m ²)		0	0	0
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
	Đánh giá	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương không có thông tin về mức độ ảnh hưởng. Do đó đánh giá lợi thế các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương của TSDG=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/m ²)		0	0	0
II	Mức giá chỉ dẫn		8,247,124	9,051,671	8,728,620
1	Giá trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)	8,675,805			
	Làm tròn (đồng/m ²)	8,676,000			
2	Tỷ lệ chênh lệch đơn giá thẩm định/giá tài sản so sánh sau điều chỉnh		5.20	-4.15	-0.60

$$* \text{Tỷ lệ điều chỉnh} = (\text{Tỷ lệ}_{TSTD} - \text{Tỷ lệ}_{SSj}) / \text{Tỷ lệ}_{SSj} * 100\% \quad (j = 1 \rightarrow 3)$$

Đơn giá trên đảm bảo chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá **15% (0,60% đến 5,20%)**. 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 ở tại nông thôn tại Vị trí 2. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoài Phương thuộc dự án Xây dựng tuyến đường từ dốc Cái Cao thôn Cổ Liễn đi tỉnh lộ 418 xã Cổ Đông (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội) đề nghị phê duyệt là: **8.676.000 (đồng/m²)** (Bằng chữ: Tám triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

9.2.3. Đất ở tại nông thôn thuộc khu dân cư nông thôn xã Đoài Phương

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 là các thửa đất đã chuyển nhượng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sơn Tây và phòng Thuế cơ sở số 16 thành phố Hà Nội cung cấp để sử dụng làm tài sản so sánh. Các hợp 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.

Trên cơ sở thu thập giá đất thị trường, tổ tư vấn 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.

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

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.

Sau khi thu thập và lựa chọn, tổ tư vấn đã lựa chọn được 03 thửa đất làm tài sản so sánh đảm bảo theo đúng các quy định. Cụ thể thông tin chi tiết các tài sản so sánh thể hiện tại bảng dưới.

Các tài sản cần định giá thuộc trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau; có cùng mục đích sử dụng; cùng vị trí, khu vực; có đặc điểm tương đồng về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất. Vì vậy, để xác định giá đất cụ thể cho các thửa đất, khu đất cần định giá tổ tư vấn giá định thửa đất có đặc điểm phổ biến về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên khu đất cần định giá đại diện làm tài sản định giá (TSDG) có diện tích 150,0 m² (Mặt tiền: 8,0m, Chiều sâu: 18,8m).

Tổ tư vấn tiến hành định giá cho TSDG 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 06: Bảng tổng hợp thông tin giữa tài sản định giá và các tài sản so sánh

STT	Đặc điểm BĐS	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
			Phiếu số 1	Phiếu số 2	Phiếu số 3
1	Nguồn cung cấp	Phòng Kinh tế xã Đoài Phương	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây
2	Thời điểm khảo sát	Thời điểm định giá: Tháng 3/2026	Thời điểm chuyển nhượng: 4/2025	Thời điểm chuyển nhượng: 9/2024	Thời điểm chuyển nhượng: 11/2024
3	Họ tên và địa chỉ chủ sử dụng đất	Tài sản giả định	Bên nhận chuyển nhượng: Đào Hữu Phúc. Địa chỉ: KĐT Mỗ Lao, phường Mỗ Lao, Hà Nội	Bên nhận chuyển nhượng: Nguyễn Tiến Bình. Địa chỉ: Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội	Bên nhận chuyển nhượng: Phan Văn Hanh. Địa chỉ: Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội
4	Địa chỉ thửa đất	Thôn Cổ Liễn, xã Cổ Đông, Sơn Tây (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội)	Thửa đất số 392, Tờ bản đồ số 73, thôn Cổ Liễn, xã Cổ Đông, Sơn Tây, Hà Nội	Thửa đất số 331, Tờ bản đồ số 41, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội	Thửa đất số 285, Tờ bản đồ số 18, xã Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, 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	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
7	Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 4,5km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 4,5km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,5km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,2km
	Giá đất tại Bảng giá (theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025)	Thuộc KDC nông thôn xã Đoài Phương. Giá đất tại bảng giá là: 2.255.000 (đồng/m ²)	Thuộc KDC nông thôn xã Đoài Phương. Giá đất tại bảng giá là: 2.255.000 (đồng/m ²)	Thuộc Vị trí 1. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoài Phương. Giá đất tại bảng giá là: 11.021.000 (đồng/m ²)	Thuộc Vị trí 1. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoài Phương. Giá đất tại bảng giá là: 11.021.000 (đồng/m ²)

8	Điều kiện về giao thông	Thửa đất tiếp giáp đường khu dân cư, loại đường nhựa, rộng khoảng 6,0m. Tiếp giáp 1 mặt đường	Thửa đất tiếp giáp đường khu dân cư, loại đường nhựa, rộng khoảng 4,0m. Tiếp giáp 1 mặt đường	Thửa đất tiếp giáp đường Tỉnh lộ, loại đường nhựa, rộng khoảng 11,0m. Tiếp giáp 1 mặt đường	Thửa đất tiếp giáp đường Tỉnh lộ, loại đường nhựa, rộng khoảng 11,0m. Tiếp giáp 1 mặt đường
9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện
10	Quy mô, diện tích TB (m²)	150.0	100.0	100.0	58.1
	Độ rộng mặt tiền TB (m)	8.0	5.0	5.2	4.0
	Chiều sâu TB (m)	18.8	20.0	19.2	14.5
	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
11	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	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	Hiện trạng môi trường, an ninh	Mật độ dân cư thưa. Hiện trạng môi trường, an ninh tương đối tốt	Mật độ dân cư thưa. Hiện trạng môi trường, an ninh tương đối tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt
13	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
14	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện 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
15	Thông tin tài sản trên đất		Đất trống	Đất trống (thời điểm CN không có TS trên đất)	Đất trống (thời điểm CN không có TS trên đất)
16	Giá trị chuyên nhượng xác nhận chịu đóng thuế (đồng/thửa)		300,000,000	1,028,000,000	597,558,500
17	Giá đất (đồng/m²)		3,000,000	10,280,000	10,285,000

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

Bảng 07: Bảng phân tích, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt

STT	Nội dung	TSDG	TSSS1	TSSS 2	TSSS 3
I	Đơn giá đất (đồng/m²)		3,000,000	10,280,000	10,285,000
1	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất (Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên)	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 4,5km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 4,5km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,5km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 3,2km
	Đánh giá	Các tài sản càng gần trung tâm hành chính, thương mại, y tế, giáo dục, UBND xã thì càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất của TSDG=TSSS1<TSSS2<TSSS3			
	Tỷ lệ (%)	100	Tương đồng	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		100	108	110
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-761481	-935000
	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất (Vị trí Bảng giá đất của Thành phố)	Thuộc KDC nông thôn. Giá đất tại bảng giá là: 2.255.000 (đồng/m ²)	Thuộc KDC nông thôn. Giá đất tại bảng giá là: 2.255.000 (đồng/m ²)	Thuộc Vị trí 1. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoài Phương. Giá đất tại bảng giá là: 11.021.000 (đồng/m ²)	Thuộc Vị trí 1. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoài Phương. Giá đất tại bảng giá là: 11.021.000 (đồng/m ²)
	Đánh giá	Theo quy định vị trí trong bảng giá, tài sản có vị trí 1 sẽ tốt hơn vị trí khác. Do đó đánh giá lợi thế vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất (Vị trí Bảng giá đất của Thành phố) của TSDG=TSSS1<TSSS2=TSSS3			

			Tương đồng	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	100	165	165
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	-39.39	-39.39
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-4049697	-4051667
2	Điều kiện giao thông (Loại đường và độ rộng đường giao thông)	Thửa đất tiếp giáp loại đường nhựa. Rộng khoảng 6,0m	Thửa đất tiếp giáp loại đường nhựa. Rộng khoảng 4,0m	Thửa đất tiếp giáp loại đường nhựa. Rộng khoảng 11,0m	Thửa đất tiếp giáp loại đường nhựa. Rộng khoảng 11,0m
	Đánh giá	Các thửa đất đều tiếp giáp loại đường nhựa, nhưng có độ rộng lớn hơn sẽ lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện giao thông (Loại đường và độ rộng đường giao thông) của TSSS1<TSDG<TSSS2=TSSS3			
			Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	95	115	115
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		5.26	-13.04	-13.04
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		157895	-1340870	-1341522
	Điều kiện giao thông (số mặt đường tiếp giáp)	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Đánh giá	Các thửa đất đều tiếp giáp 1 mặt đường. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện giao thông (số mặt đường tiếp giáp) của TSDG=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/m ²)		0	0	0	
3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện
	Đánh giá	Các tài sản có đều điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện của TSDG=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/m ²)		0	0	0	
4	Quy mô, diện tích TB (m²)	150.0	100.0	100.0	58.1
	Đánh giá	Với đất ở tại nông thôn thuộc thành phố Hà Nội quy mô, diện tích của thửa đất tiệm cận dưới 100m ² thì càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn.			

		Do đó đánh giá lợi thế về quy mô, diện tích của $TSSS1=TSSS2=TSSS3>TSDG$			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	102	102	102
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-1.96	-1.96	-1.96
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-58824	-201569	-201667
5	Độ rộng mặt tiền TB (m)	8.0	5.0	5.2	4.0
	Đánh giá	Với đất ở độ rộng mặt tiền càng lớn càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế về độ rộng mặt tiền của $TSDG>TSSS1=TSSS2>TSSS3$			
			Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	96	96	95
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		4.17	4.17	5.26
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		125000	428333	541316
6	Chiều sâu TB (m)	18.8	20.0	19.2	14.5
	Đánh giá	Với đất ở chiều sâu trung bình thửa đất lý tưởng tiệm cận 15m càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế về chiều sâu trung bình của $TSSS1<TSSS2=TSDG<TSSS3$			
			Tương đồng	Tương đồng	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	101
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	-0.99
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	-101832
7	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Đánh giá	Các tài sản đều có hình dáng thửa đất vuông vức. Do đó đánh giá lợi thế về hình dáng thửa đất của $TSDG=TSSS1=TSSS2=TSSS3$			
			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/m ²)		0	0	0
8	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	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 liên quan đến quy hoạch xây dựng không có thông tin về mức độ ảnh hưởng. Do đó đánh giá lợi thế các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng của $TSDG=TSSS1=TSSS2=TSSS3$			
			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/m ²)		0	0	0
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Mật độ dân cư thưa. Hiện trạng môi trường, an ninh tương đối tốt	Mật độ dân cư thưa. Hiện trạng môi trường, an ninh tương đối tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt
	Đánh giá	Các thửa đất đều có mật độ dân cư trung bình, hiện trạng môi trường, an ninh tốt sẽ có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế hiện trạng môi trường, an ninh của TSDG=TSSS1<TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	100	105	105
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	-4.76	-4.76
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-489524	-489762
10	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Đánh giá	Các tài sản đều có thời hạn sử dụng đất lâu dài. Do đó đánh giá lợi thế thời hạn sử dụng đất của TSDG=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/m ²)		0	0	0
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
	Đánh giá	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương không có thông tin về mức độ ảnh hưởng. Do đó đánh giá lợi thế các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương của TSDG=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/m ²)		0	0	0
II	Mức giá chỉ dẫn		3,224,071	3,865,193	3,704,867

1	Giá trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)	3,598,044		
	Làm tròn (đồng/m ²)	3,598,000		
2	Tỷ lệ chênh lệch đơn giá thẩm định/giá tài sản so sánh sau điều chỉnh	11.60	-6.91	-2.88

$$* \text{Tỷ lệ điều chỉnh} = (\text{Tỷ lệ}_{TSTD} - \text{Tỷ lệ}_{SSj}) / \text{Tỷ lệ}_{SSj} * 100\% \quad (j = 1 \rightarrow 3)$$

Đơn giá trên đảm bảo chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 15% (**2,88% đến 11,60%**). 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 ở tại nông thôn thuộc khu dân cư nông thôn xã Đoài Phương thuộc dự án Xây dựng tuyến đường từ đốc Cái Cao thôn Cổ Liễn đi tỉnh lộ 418 xã Cổ Đông (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội) đề nghị phê duyệt là: **3.598.000 (đồng/m²)** (Bằng chữ: Ba triệu năm trăm chín mươi tám nghìn 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 Đoài Phương, thành phố Hà Nội cung cấp, qua khảo sát thị trường 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 cụ thể phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB tại dự án Xây dựng tuyến đường từ đốc Cái Cao thôn Cổ Liễn đi tỉnh lộ 418 xã Cổ Đông (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội) như sau:

Bảng 08: Phương án giá đất của khu đất cần định giá

Khu đất cần định giá	Loại đất thu hồi	Vị trí, khu vực	Giá đất theo bảng giá (Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025) (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể đề nghị phê duyệt (đồng/m ²)
Dự án Xây dựng tuyến đường từ dốc Cái Cao thôn Cổ Liễn đi tỉnh lộ 418 xã Cổ Đông (nay là xã Đoàn Phương, thành phố Hà Nội)	Đất ở tại nông thôn	Vị trí 1. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoàn Phương	11.021.000	11.270.000
		Vị trí 2. Đường tỉnh lộ 418 (82): Đoạn từ ngã ba giao Quốc lộ 21 đến hết địa phận xã Đoàn Phương	8.486.000	8.676.000
		KDC nông thôn xã Đoàn Phương	2.255.000	3.598.000

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.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sơn Tây phòng Thuế cơ sở số 16 thành phố Hà Nội 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 Đoàn Phương,

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 Xây dựng tuyến đường từ dốc Cái Cao thôn Cổ Liễn đi tỉnh lộ 418 xã Cổ Đông (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội). 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, giá 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 quả 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. Chi 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/danh sách các thửa đất 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 Đoài Phương, 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

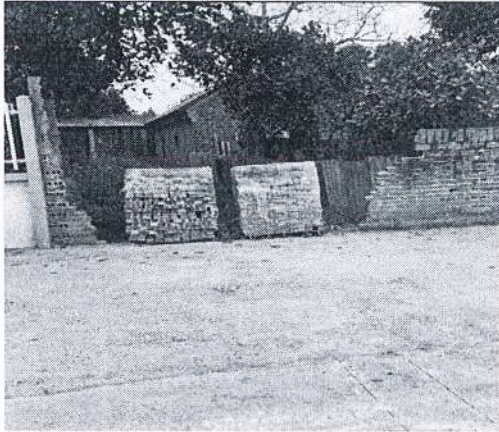


Nguyễn Bá Long

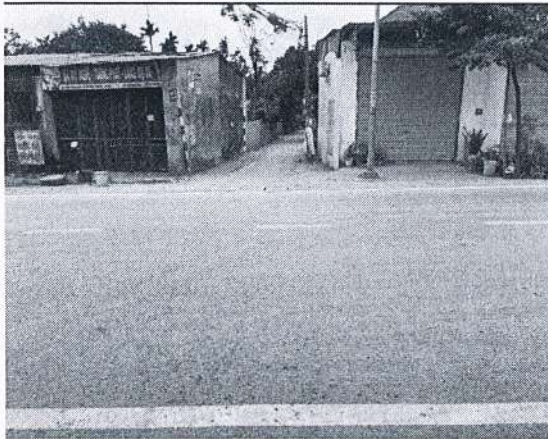
Số chứng chỉ định giá đất: 0970124

PHỤ LỤC: HÌNH ẢNH TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ VÀ TÀI SẢN SO SÁNH

Thửa đất số 14-1



TSDG



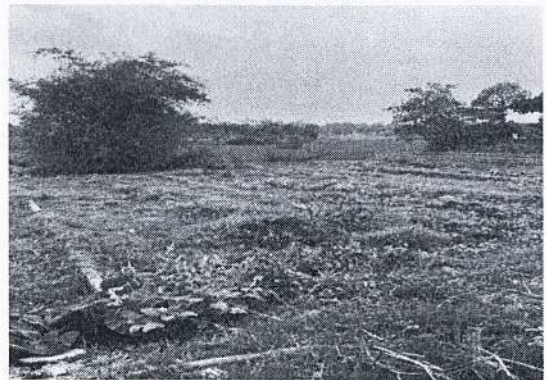
Thửa đất số 331



Thửa đất số 285



Thửa đất 392



VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HÀ NỘI
CHI NHÁNH THỊ XÃ SƠN TÂY

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

Số: 515 /CNST
V/v Cung cấp thông tin theo Văn bản số 77/KT
ngày 30/01/2026 Phòng Kinh tế xã Đoài Phương

Sơn Tây, ngày 02 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Đoài Phương

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thị xã Sơn Tây nhận được Văn bản số 77/KT ngày 30/01/2026 của Phòng Kinh tế xã Đoài Phương về việc cung cấp các hợp đồng giao dịch thành công trên địa bàn xã phục vụ dự án Xây dựng tuyến đường từ dốc Cái Cao thôn Cổ Liễn đi tỉnh lộ 418 xã Cổ Đông (nay là xã Đoài Phương). Chi nhánh thị xã Sơn Tây đã kiểm tra dữ liệu lưu trữ từ ngày 01/4/2015 tại Chi nhánh đến nay để cung cấp thông tin tới Phòng Kinh tế xã Đoài Phương, cụ thể như sau:

Đối với các thửa đất ở tại vị trí 1, vị trí 2, vị trí 3 của đường tỉnh lộ 82 (418) thuộc địa bàn xã Cổ Đông (nay là xã Đoài Phương): thông tin các hợp đồng chuyển nhượng đã giao dịch thành công từ tháng 4/2025 đến nay *thể hiện tại Danh sách kèm theo Văn bản này.*

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội thị xã Sơn Tây cung cấp thông tin để Phòng Kinh tế xã Đoài Phương tổng hợp theo quy định.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT (Nhưng).



Nguyễn Tất Thành

Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số 01

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Xã Đông Phương, TP Hà Nội
Tên người được điều tra: Khuất Thị Thủy
- Địa chỉ⁽¹⁾: TX Sơn Tây...; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng 6/2025
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.029,47... triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: .../... triệu đồng/thửa hoặc 7.912.000 đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:/..... đồng/m²
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:/.....
- Nguồn thông tin: Phòng Văn, bản chuyển nhượng

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 30.....; thửa đất số: 14-1.....; diện tích: 130..... m².
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Xã Cổ Đông, TX Sơn Tây (cũ), TP Hà Nội
- Kích thước mặt tiền: 6,2 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 21..... m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .
- Mục đích sử dụng đất: đất ở nông thôn
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:/.....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
+ Trung tâm hành chính: 3,1 Km; + Trung tâm thương mại, chợ: 3,1 Km;
+ Cơ sở giáo dục: 3,1 Km; + Cơ sở thể dục, thể thao:/..... m;
+ Cơ sở y tế: 3,1 Km; + Công viên, khu vui chơi giải trí:/..... m.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:
+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 6 m; cấp đường:;
kết cấu mặt đường: lát nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Khu dân cư
+ Điều kiện về cấp thoát nước: hoàn thiện và ổn định
+ Điều kiện về cấp điện: hoàn thiện và ổn định
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
+ Hạ tầng giao thông công cộng: Thuận lợi
+ Hạ tầng không gian: Thuận lợi
+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Thuận lợi
+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: Thuận lợi

+ Hạ tầng môi trường:

- 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 ảnh hưởng

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²

- Tài sản khác (nếu có):

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:

- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm:

- Chi phí bình quân năm:

c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng

- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:


- 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 của cây lâu năm:

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Hà Văn Hoa

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số.02

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Xã Đa Phước, TP Hà Nội
Tên người được điều tra: Nguyễn Tiến Bình
- Địa chỉ⁽¹⁾: TX Sơn Tây; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: tháng 9/2024
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.028,0 triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: \ triệu đồng/thửa hoặc 11.280.000 đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: \ đồng/m²
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: \
- Nguồn thông tin: Phỏng vấn bên chuyển nhượng

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 4.1; thửa đất số: 3.3.1; diện tích: 107,0 m².
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Xã Cổ Đại, TX Sơn Tây (Cũ), TP Hà Nội
- Kích thước mặt tiền: 5,2 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 19,2 m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: \
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
+ Trung tâm hành chính: 3,5 km; + Trung tâm thương mại, chợ: 3,5 km;
+ Cơ sở giáo dục: 3,5 km; + Cơ sở thể dục, thể thao: \ m;
+ Cơ sở y tế: 3,5 km; + Công viên, khu vui chơi giải trí: \ m.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:
+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 11 m; cấp đường: \;
kết cấu mặt đường: Thảm nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Tiêu lộ
+ Điều kiện về cấp thoát nước: Ốn định và hoàn thiện
+ Điều kiện về cấp điện: Ốn định và hoàn thiện
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
+ Hạ tầng giao thông công cộng: Thuận lợi
+ Hạ tầng không gian: Thuận lợi
+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Thuận lợi
+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: Thuận lợi

+ Hạ tầng môi trường: Thuận lợi

- 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 ảnh hưởng

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất L^o & TS

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng: m²

- Tài sản khác (nếu có):

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:

- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:

- Tài sản khác (nếu có):.....

- Thu nhập bình quân năm:

- Chi phí bình quân năm:

c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng

- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:


- 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 của cây lâu năm:.....

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Hà Văn Hải

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số 03

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: xã Đức Phụng, TP. Hà Nội
Tên người được điều tra: Phan Văn Hạnh
- Địa chỉ⁽¹⁾: Đ. Sơn Tây; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng 11/2024
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 597,558 triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc 10,285.00 đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: Phòng Văn bản chuyên thư

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 18 ; thửa đất số: 285 ; diện tích: 58,1 m².
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Xã Sơn Đông, Đ. Sơn Tây (cũ), TP. Hà Nội
- Kích thước mặt tiền: 4,2 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 14,5 m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .
- Mục đích sử dụng đất: đất ở nông thôn
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
+ Trung tâm hành chính: 3,2 Km; + Trung tâm thương mại, chợ: 3,2 Km;
+ Cơ sở giáo dục: 3,2 Km; + Cơ sở thể dục, thể thao:
+ Cơ sở y tế: 3,2 Km; + Công viên, khu vui chơi giải trí:
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:
+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 11 m; cấp đường: ;
kết cấu mặt đường: Đường nhựa ; tiếp giáp với mặt đường: Tỉnh lộ
+ Điều kiện về cấp thoát nước: Bùn định và hoàn thiện
+ Điều kiện về cấp điện: Bùn định và hoàn thiện
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
+ Hạ tầng giao thông công cộng: Thuận lợi
+ Hạ tầng không gian: Thuận lợi
+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Thuận lợi
+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: Thuận lợi

+ Hạ tầng môi trường: Thuận lỵ

- 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 ảnh hưởng

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất Thời điểm chuyển nhượng # có Tài sản

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²

- Tài sản khác (nếu có):

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:

- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm:

- Chi phí bình quân năm:

c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng

- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:

- 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 của cây lâu năm:

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hà Văn Hoa

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số...04

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Xã An Hải Phường, TP. Hà Nội
Tên người được điều tra: Đào Hữu Phúc
- Địa chỉ⁽¹⁾ P. Mộ Lao; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng 4/2025
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 300 triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc 3.000.000 đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: Phỏng vấn, hỏi, khảo sát chuyển nhượng

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 73 ; thửa đất số: 392 ; diện tích: 1,40 m².
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Xã Cổ Đô, Sơn Tây, Hà Nội
- Kích thước mặt tiền: 5 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 20 m
- Hình thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
+ Trung tâm hành chính: 4,5 km ; + Trung tâm thương mại, chợ: 4,5 km;
+ Cơ sở giáo dục: 4,5 km ; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;
+ Cơ sở y tế: 4,5 km ; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:
+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 4 m; cấp đường: ;
kết cấu mặt đường: Ánh sáng ; tiếp giáp với mặt đường: Khu dân cư
+ Điều kiện về cấp thoát nước: Đã có đường và hoàn thiện
+ Điều kiện về cấp điện: Đã có đường và hoàn thiện
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
+ Hạ tầng giao thông công cộng: Thuận lợi
+ Hạ tầng không gian: Thuận lợi
+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Thuận lợi
+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: Thuận lợi

+ Hạ tầng môi trường:

- 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 hồ sơ thu cấp quyền*

- Thời hạn sử dụng đất: *lâu dài*

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²

- Tài sản khác (nếu có):

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:

- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm:

- Chi phí bình quân năm:

c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng

- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:

- 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 của cây lâu năm:

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Hà Nội ngày 22 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

[Signature]
Hà Văn Khoa

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HÀ NỘI
CHI NHÁNH THỊ XÃ SƠN TÂY

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

Số: 515 /CNST
V/v Cung cấp thông tin theo Văn bản số 77/KT
ngày 30/01/2026 Phòng Kinh tế xã Đoài Phương

Sơn Tây, ngày 02 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Đoài Phương

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thị xã Sơn Tây nhận được Văn bản số 77/KT ngày 30/01/2026 của Phòng Kinh tế xã Đoài Phương về việc cung cấp các hợp đồng giao dịch thành công trên địa bàn xã phục vụ dự án Xây dựng tuyến đường từ đốc Cái Cao thôn Cổ Liễn đi tỉnh lộ 418 xã Cổ Đông (nay là xã Đoài Phương). Chi nhánh thị xã Sơn Tây đã kiểm tra dữ liệu lưu trữ từ ngày 01/4/2015 tại Chi nhánh đến nay để cung cấp thông tin tới Phòng Kinh tế xã Đoài Phương, cụ thể như sau:

Đối với các thửa đất ở tại vị trí 1, vị trí 2, vị trí 3 của đường tỉnh lộ 82 (418) thuộc địa bàn xã Cổ Đông (nay là xã Đoài Phương): thông tin các hợp đồng chuyển nhượng đã giao dịch thành công từ tháng 4/2025 đến nay *thể hiện tại Danh sách kèm theo Văn bản này.*

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội thị xã Sơn Tây cung cấp thông tin để Phòng Kinh tế xã Đoài Phương tổng hợp theo quy định.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT (Nhưng).



Nguyễn Tất Thành

THUẾ THÀNH PHỐ HÀ NỘI
THUẾ CƠ SỞ 16 TP HÀ NỘI

DANH SÁCH HỒ SƠ CÓ GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT Ở THUỘC KDC XÃ CỎ ĐÔNG
Từ ngày 01/04/2025 đến ngày 31/01/2026

STT	Họ và tên	Địa chỉ NNT	Số thửa	Số tờ bản đồ	Địa chỉ thửa	Xã/ Phường	Ngày	Loại đất	Diện tích	Giá trị NNT khai (đồng)	Giá trị theo bảng giá (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)
												4.900.576
1	PHẠM ĐÌNH THÁI	TDP Xuân Nhang 2, Xuân Đình, Hà Nội	195	69	Thôn Cổ Liễn	Xã Cổ Đông	24/04/2025	ONT	60,8	300.000.000	117.891.200	4.934.211
2	Đào Hữu Phúc	KDT Mỗ Lao, phường Mỗ Lao, Hà Nội	392	73	Thôn Cổ Liễn	Xã Cổ Đông	24/04/2025	ONT	100,0	300.000.000	193.900.000	3.000.000
3	Bùi Thị Tuyết Chinh	Lại Thượng, Thạch Thất, Hà Nội	249	73	Thôn Cổ Liễn	Xã Cổ Đông	15/08/2025	ONT	111,0	600.000.000	215.229.000	5.405.405
4	Nguyễn Văn Cường	Thôn 3, Hạ Bằng, Hà Nội	412	73	Thôn Cổ Liễn	Xã Cổ Đông	05/01/2026	ONT	60,1	300.000.000	116.533.900	4.991.681
5	PHẠM VĂN KHÁNH	31 Thi Sách, Phạm Đình Hổ, Hà Nội	249	73	Thôn Cổ Liễn	Xã Cổ Đông	24/06/2025	ONT	111,0	300.000.000	215.229.000	2.702.703
6	Thái Nhâm Khánh	Tổ 13, Thanh Xuân, Hà Nội	363	65	Thôn Cổ Liễn	Xã Cổ Đông	27/06/2025	ONT	91,3	200.000.000	177.030.700	2.190.581
7	NGUYỄN VĂN HẬU	Cổ Liễn, xã Đoài Phương, Hà Nội	26-2	13	Thôn Cổ Liễn	Xã Cổ Đông	04/08/2025	ONT	150,0	300.000.000	290.850.000	2.000.000
8	Đình Xuân Thủy	Cổ Liễn, Đoài Phương, Hà Nội	54	73	Thôn Cổ Liễn	Xã Cổ Đông	08/09/2025	ONT	156,4	400.000.000	303.259.600	2.557.545

**BẢNG TỔNG HỢP CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG THÀNH CÔNG ĐỐI VỚI
CÁC THỨA ĐẤT Ở NÔNG THÔN TẠI VỊ TRÍ 1, 2, 3 CỦA ĐƯỜNG TỈNH LỘ 82 (418)**

(Kèm theo Văn bản số /CNST ngày tháng 03 năm 2026 của Chi nhánh Văn phòng ĐKDD Hà Nội thị xã Sơn Tây)

STT	Ngày HB	Tên người nhận chuyển nhượng	Thửa đất	Số tờ bản đồ	Diện tích (Đất ONT)	Xã, phường	Vị Trí	Giá trên hợp đồng (đồng)	Giá đóng thuế (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)
1	21/6/2025	Khuất Thị Thủy	14-1	30	130,00	Cổ Đông	2	600.000.000	1.029.470.000	7.919.000
2	09/09/2024	Nguyễn Tiến Bình	331	41	100,00	Cổ Đông	1	500.000.000	1.028.000.000	10.280.000
3	21/11/2024	Phan Văn Hạnh	285	18	58,10	Sơn Đông	1	400.000.000	597.558.500	10.285.000