

Số: 1205/TT-STNMT

Đồng Nai, ngày 11 tháng 4 năm 2014

TỜ TRÌNH

V/v quyết định phương án giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc dự án xây dựng phân hiệu Trường cán bộ Hội nông dân Việt Nam khu vực phía Nam tại xã An Phước, huyện Long Thành.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Theo kết quả định giá đất của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh phương án giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc dự án xây dựng phân hiệu Trường cán bộ Hội nông dân Việt Nam khu vực phía Nam tại xã An Phước, huyện Long Thành.

1. Mục đích định giá đất và các thông tin về khu đất định giá:

a) Mục đích định giá đất: Xác định giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

b) Các thông tin về khu đất định giá:

- Diện tích, địa điểm khu đất định giá 29.578 m² thuộc thửa đất số 24, 25, 26, 27 tờ bản đồ số 25 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Loại đất: Đất ở nông thôn, đất nông nghiệp.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Sơ đồ thửa thửa đất hiện có tỷ lệ 1/200 do Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Long Thành ký thực hiện ngày 24/11/2011, Phòng Tài nguyên Và Môi trường huyện Long Thành ký ngày 13/12/2011, UBND huyện Long Thành ký ngày 27/12/2011.

2. Phương pháp định giá đất: Phương pháp so sánh trực tiếp.

3. Kết quả định giá đất và đề xuất phương án về giá đất:

Giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất như sau:

- Đất ở nông thôn vị trí 1, đường liên ấp 7-8 (đoạn từ QL51 đến đường chát thối xã An Phước) là: 1.485.000 đồng/m²;

- Đất nông nghiệp (vị trí 2), xã An Phước:

+ Thửa 25, 26 tờ bản đồ số 25, xã An Phước: 436.000 đồng/m²;

- Thửa 24, 27 tờ bản đồ số 25, xã An Phước: 277.000 đồng/m²:

- Đất nông nghiệp, vị trí 3, xã An Phước (thửa 27 tờ bản đồ số 25, xã An Phước): 198.000 đồng/m²;

(kèm theo Chứng thư định giá đất và Báo cáo thuyết minh phương án định giá đất của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai)

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, làm cơ sở cho Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Tài chính (TT HĐTĐG);
- Lưu: VT, CCQLĐĐ (2b); (2b).

GIÁM ĐỐC



Lê Viết Hưng

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt phương án giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc dự án xây dựng phân hiệu Trường cán bộ Hội nông dân Việt Nam khu vực phía Nam tại xã An Phước, huyện Long Thành.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tại Văn bản số...

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số...../TTr-STNMT ngày/...../2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc dự án xây dựng phân hiệu Trường cán bộ Hội nông dân Việt Nam khu vực phía Nam tại xã An Phước, huyện Long Thành, với các nội dung cụ thể sau:

1. Mục đích định giá đất và các thông tin về khu đất định giá:

a) Mục đích định giá đất: Xác định giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

b) Các thông tin về khu đất định giá:

- Diện tích, địa điểm khu đất định giá 29.578 m² thuộc thửa đất số 24, 25, 26, 27 tờ bản đồ số 25 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Loại đất: Đất ở nông thôn, đất nông nghiệp.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Sơ đồ thỏa thuận địa điểm tỷ lệ 1/200 do Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Long Thành ký thực hiện ngày

24/11/2011, Phòng Tài nguyên Và Môi trường huyện Long Thành ký ngày ,
13/12/2011, UBND huyện Long Thành ký ngày 27/12/2011.

2. Phương án về giá đất:

Phê duyệt phương án về giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất như sau:

- Đất ở nông thôn vị trí 1, đường liên ấp 7-8 (đoạn từ QL51 đến đường chất thải rắn-xã An Phước) là: 1.485.000 đồng/m²;

- Đất nông nghiệp (vị trí 2), xã An Phước:

* Thửa 24, 27 tờ bản đồ số 25, xã An Phước: 277.000 đồng/m²;

- Thửa 25, 26 tờ bản đồ số 25, xã An Phước: 436.000 đồng/m²;

* Đất nông nghiệp, vị trí 3, xã An Phước (thửa 27 tờ bản đồ số 25, xã An Phước): 198.000 đồng/m²;

Điều 2. Căn cứ các nội dung được phê duyệt tại Điều 1, UBND huyện Long Thành chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Long Thành tính toán lập phương án bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Cục trưởng Cục Thuế, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã An Phước, Ban chấp hành Trung ương Hội Nông dân Việt Nam, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó văn phòng;
- Lưu: VT, ĐT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

A.T. Lian KT

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 9936 /UBND-KT

Đồng Nai, ngày 24 tháng 10 năm 2014

V/v tham gia ý kiến vào dự thảo công văn của Bộ Tài chính báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Kính gửi: Sở Tài chính.

UBND tỉnh nhận được Công văn số 14039/BTC-QLCS ngày 03/10/2014 của Bộ Tài chính về việc tham gia ý kiến vào dự thảo Công văn báo cáo Thủ tướng Chính phủ trong việc vướng mắc về thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai (bản sao đính kèm); Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp các đơn vị có liên quan nghiên cứu, dự thảo văn bản của UBND tỉnh để kịp thời tham gia ý kiến vào dự thảo Thông tư theo đề nghị của Bộ Tài chính tại Công văn nêu trên.

Công việc hoàn thành trước ngày 30/10/2014 (gửi kèm file dự thảo về địa chỉ mail: thaitm@dongnai.gov.vn).

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Chủ tịch và các Phó Chủ tịch;
 - Chánh - Phó Văn phòng;
 - Lưu: VT, KT.
- Thaitm

**TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ VĂN PHÒNG**



Lê Sĩ Lâm

BỘ TÀI CHÍNH

Số: 14034 /BTC-QLCS

V/v xử lý vướng mắc về thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM ĐỒNG NAI

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 03 tháng 06 năm 2014

ĐƠN

Số: 5748A
Ngày: 12/12/14

Chức vụ: 2014

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại điểm 2 Công văn số 1322/TTg-KTN ngày 28/7/2014 về việc xử lý vướng mắc việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai: "2. Bộ Tài chính khẩn trương nghiên cứu, đề xuất giải pháp xử lý tổng thể các trường hợp thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 trong đó Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất mà có vướng mắc trong thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất, báo cáo Thủ tướng Chính phủ"; để có cơ sở báo cáo Thủ tướng Chính phủ, đề nghị Quý cơ quan rà soát, tổng hợp và báo cáo số lượng các trường hợp được nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/01/2006, trong đó: báo cáo chi tiết số lượng kèm theo diện tích các trường hợp có ghi, không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất tại một trong ba loại giấy tờ nêu trên; số lượng kèm theo diện tích các trường hợp đã điều chỉnh và chưa điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước tính đến thời điểm 01/7/2014; đánh giá tác động thu ngân sách nhà nước và những ảnh hưởng khác nếu thực hiện theo phương án đề xuất như dự thảo Công văn của Bộ Tài chính báo cáo Thủ tướng Chính phủ (đính kèm). Đồng thời, nghiên cứu, có ý kiến tham gia trực tiếp vào dự thảo Công văn báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Báo cáo và ý kiến tham gia gửi về Bộ Tài chính trước ngày 30 tháng 10 năm 2014 để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Mong nhận được sự quan tâm, phối hợp của Quý cơ quan./. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLCS.



KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Hữu Chí

BỘ TÀI CHÍNH

Số: /BTC-QLCS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**V/v xử lý vướng mắc về thực
hiện nghĩa vụ tài chính đất đai

Hà Nội, ngày tháng năm 2014

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại điểm 2 Công văn số 1322/TTg-KTN ngày 28/7/2014 về việc xử lý vướng mắc việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai: “2. *Bộ Tài chính khẩn trương nghiên cứu, đề xuất giải pháp xử lý tổng thể các trường hợp thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 trong đó Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất mà có vướng mắc trong thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất, báo cáo Thủ tướng Chính phủ*”; Bộ Tài chính xin báo cáo như sau:

Theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01/01/2006, nhà đầu tư trong nước được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định tại Quyết định số 1357/TC/QĐ/TCT ngày 30/12/1995 của Bộ trưởng Bộ Tài chính thì giá thuê đất cho mỗi dự án được ổn định tối thiểu là 5 năm và mức điều chỉnh mỗi lần không quá 15% theo giá trị hợp đồng thuê đất; nhà đầu tư nước ngoài được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định tại Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ trưởng Bộ Tài chính thì giá thuê đất cho mỗi dự án được ổn định ít nhất 5 năm, khi điều chỉnh tăng thì mức tăng không vượt quá 15% của mức qui định lần trước. Nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nêu trên được thể hiện ở một trong 03 loại giấy tờ: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất. Đồng thời, đối với các trường hợp khác, mặc dù tại một trong ba loại giấy tờ này không ghi nguyên tắc điều chỉnh nêu trên nhưng khi nộp tiền thuê đất cho nhà nước vẫn được hưởng nguyên tắc này theo quy định chung của pháp luật.

Triển khai thực hiện Luật đất đai năm 2003, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, đối với các trường hợp được nhà nước cho thuê đất nộp tiền hàng năm trước ngày 01/01/2006 đều phải thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo mặt bằng giá mới (đơn giá thuê đất được ổn định 05 năm và không còn nguyên tắc được ổn định 15%) và áp dụng kể từ ngày 01/01/2006 (không phân biệt có hay không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất vào một trong ba loại giấy tờ: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất).

Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư do sự thay đổi của chính sách pháp luật cũng như thực hiện cam kết của nhà nước; thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 141/2007/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC hướng dẫn Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, trong đó quy định đối với các dự án đầu tư có quyết định thuê

đất, đã bàn giao đất để sử dụng trước ngày 01/01/2006 và trả tiền thuê đất hàng năm được tiếp tục thực hiện nguyên tắc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất đã ghi trong Giấy phép đầu tư, Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho nhà đầu tư hoặc Hợp đồng thuê đất. Nội dung này tiếp tục được kế thừa, quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và nay là Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (có hiệu lực từ ngày 01/7/2014). Với quy định này đã tháo gỡ được phần lớn vướng mắc trong thời gian qua các địa phương có đề nghị Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý khi điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với các trường hợp được nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/01/2006.

Tuy nhiên, đối với trường hợp được nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/01/2006 nhưng tại một trong ba loại giấy tờ: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo các Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000, Quyết định số 1357 TC/QĐ/TCT ngày 30/12/1995 của Bộ trưởng Bộ Tài chính thì chưa được xử lý. Qua tổng hợp và công tác quản lý, đối với các trường hợp thuê đất trước ngày 01/01/2006 trong đó Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất có phát sinh vướng mắc, khiếu kiện.

Thực tế, trong vụ kiện của Công ty TNHH Hoàn Cầu được UBND tỉnh Ninh Thuận cho thuê đất trước ngày 01/01/2006 và không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo Quyết định số 1357TC/QĐ/TCT tại một trong ba loại giấy tờ: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất. Mặc dù, Tòa án nhân dân tối cao đã có Quyết định giám đốc thẩm số 02/2014/HC-GĐT ngày 20/3/2014 bác bỏ đơn kiện của Công ty TNHH Hoàn Cầu về việc điều chỉnh đơn giá thuê đất trên cơ sở văn bản khuyến cáo của Bộ Tư pháp về vấn đề hồi tố, nhưng điều này cũng chưa thật sự công bằng với trường hợp thuê đất cùng thời điểm, cùng mặt bằng chính sách nhưng có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất tại một trong ba loại giấy tờ này. Trong khi đó, quy định của pháp luật trước ngày 01/01/2006 không có quy định bắt buộc phải ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất vào một trong ba loại giấy tờ nêu trên. Ngoài ra, việc có hay không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất tại một trong ba loại giấy tờ nêu trên mỗi địa phương thực hiện khác nhau và ngay cả trong cùng một địa phương thì thực hiện cũng không thống nhất giữa các trường hợp được nhà nước cho thuê đất tại thời kỳ này.

Tuy nhiên, nếu “quay lại” cho phép các trường hợp nêu trên tiếp tục được áp dụng nguyên tắc “*giá thuê đất cho mỗi dự án được ổn định tối thiểu là 5 năm và mức điều chỉnh mỗi lần không quá 15% theo giá trị hợp đồng thuê đất*” tại Quyết định số 1357/TC/QĐ/TCT hoặc “*giá thuê đất cho mỗi dự án được ổn định ít nhất 5 năm, khi điều chỉnh tăng thì mức tăng không vượt quá 15% của mức qui định lần trước*” tại Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC sẽ không công bằng đối với những trường hợp thuê đất trước ngày 01/01/2006 nhưng đã chấp hành nghiêm chỉnh việc thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo mặt bằng chính sách và

giá đất quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 (đến nay đã điều chỉnh được hai chu kỳ, kể từ ngày 01/01/2006).

-Tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định: “2. Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì tiếp tục ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định. Trường hợp đơn giá thuê đất của thời gian ổn định đơn giá mà cao hơn đơn giá quy định tại Nghị định này thì được điều chỉnh đơn giá theo Nghị định này kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015”.

-Tại Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định:

“4. Đối với trường hợp người sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP và nộp tiền thuê đất hàng năm theo thông báo tạm nộp của cơ quan thuế thì thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp tạm nộp tiền thuê đất hàng năm theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất thì được thực hiện quyết toán số tiền thuê đất theo số đã tạm nộp.

b) Trường hợp tạm nộp tiền thuê đất hàng năm theo chính sách và giá đất trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 15 Nghị định này thì phải thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất, quyết toán số tiền thuê đất đã tạm nộp và truy thu số tiền thuê đất phải nộp theo quy định.

c) Cơ quan thuế xác định và điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với các trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản này theo quy định tại Nghị định này và áp dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014”.

Do đó, thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 1322/TTg-KTN ngày 28/7/2014; để xử lý tổng thể, dứt điểm tồn tại, vướng mắc liên quan đến điều chỉnh đơn giá thuê đất do thay đổi chính sách pháp luật đất đai của nhà nước trong thời gian qua; Bộ Tài chính đề xuất phương án xử lý đối với các trường hợp được nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/01/2006 trong đó Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất, như sau:

1. Đối với trường hợp chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 (sau này là Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010) thì phải thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo mặt bằng giá tại thời điểm ngày 01/01/2006 và đơn giá thuê đất được ổn định 05 năm, khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo thì điều chỉnh tăng không quá 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

2. Đối với trường hợp người sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất trước ngày 01/01/2006 nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, Nghị

định số 121/2010/NĐ-CP và đang nộp tiền thuê đất hàng năm theo thông báo tạm nộp của cơ quan thuế thì thực hiện quyết toán tiền thuê đất theo số tạm nộp tính đến thời điểm trước ngày 01/7/2014 theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và hướng dẫn tại khoản 3 Điều 18 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

Sau khi thực hiện quyết toán số tiền thuê đất đã tạm nộp nêu trên thì thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và áp dụng kể từ ngày 01/7/2014. Đơn giá thuê đất được ổn định 05 năm, khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo thì điều chỉnh tăng không quá 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

3. Đối với trường hợp đã thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 (sau này là Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010):

- Trường hợp đơn giá thuê đất đang trong chu kỳ ổn định thấp hơn đơn giá thuê đất quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì tiếp tục ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định. Khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo thì thực hiện điều chỉnh tăng không quá 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

- Trường hợp đơn giá thuê đất của thời gian ổn định đơn giá mà cao hơn đơn giá quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, sau khi điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và áp dụng kể từ ngày 01/01/2015 thì đơn giá thuê đất được ổn định 05 năm, khi đến kỳ điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ tiếp theo thì thực hiện điều chỉnh tăng không quá 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

Bộ Tài chính xin báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định././h

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ: CST, PC;
- TCT;
- Lưu: VT, QLCS.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Hữu Chí



CÔNG TY CỔ PHẦN
THAM ĐỊNH GIÁ ĐỒNG NAI

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

Biên Hòa, ngày tháng năm 2014

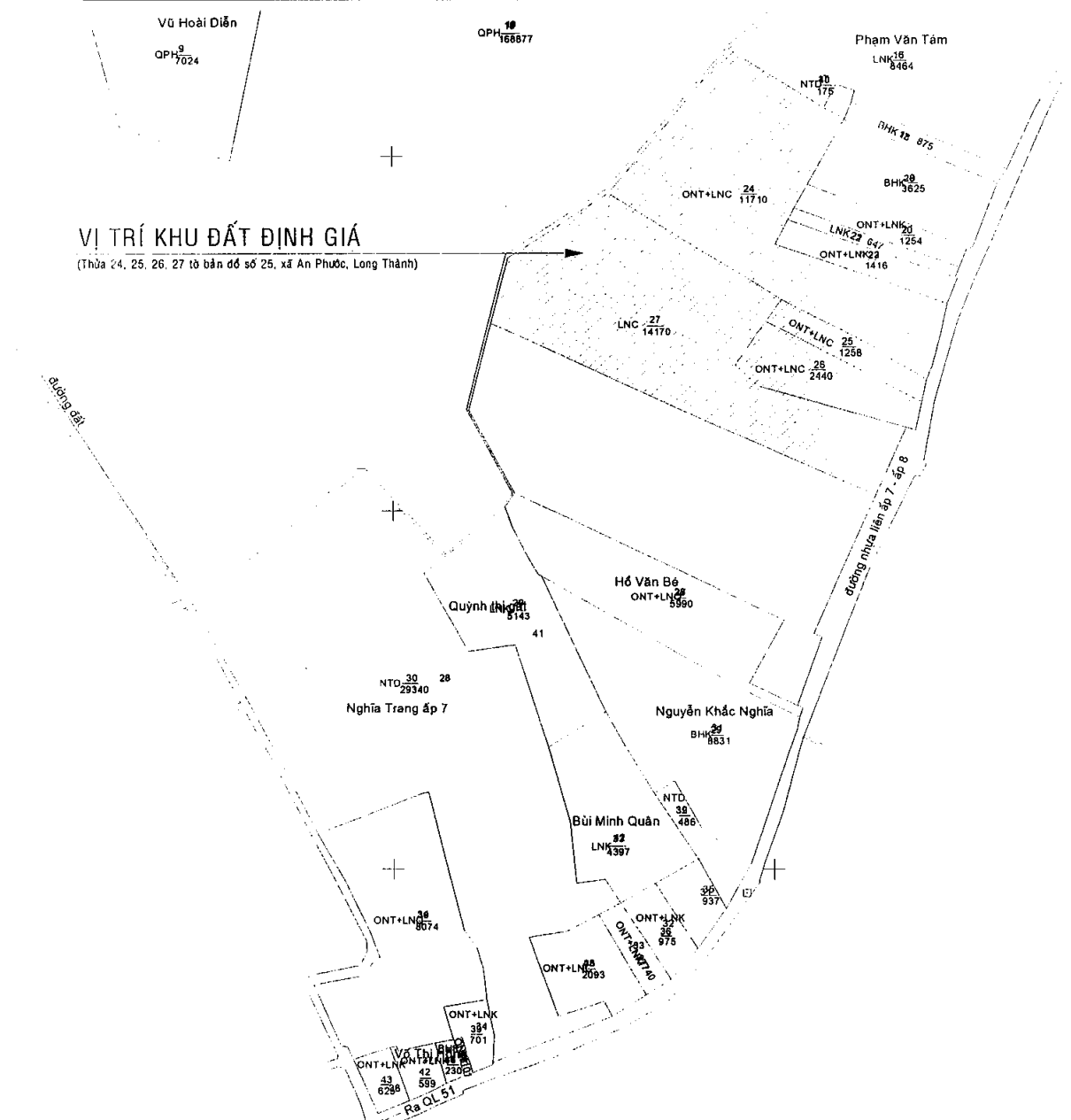
BÁO CÁO THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN ĐỊNH GIÁ ĐẤT

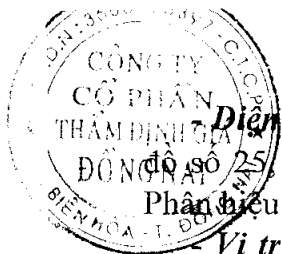
Khách hàng yêu cầu TĐG: Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai.

I. Mục đích định giá và các thông tin về thửa đất cần định giá

1. Mục đích định giá: Xác định giá đất phục vụ cho mục đích bồi thường.
2. Thời điểm định giá: Ngày 09/10/2014.
3. Thông tin các thửa đất cần định giá:

* Sơ đồ vị trí các thửa đất cần định giá :





Diện tích đất yêu cầu định giá: 29.578m² thuộc các thửa số 24, 25, 26, 27, tờ bản đồ số 25, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, dự án đầu tư xây dựng Phân hiệu Trường Cán bộ Hội nông dân Việt Nam khu vực phía Nam.

Vị trí: Các thửa đất nằm cạnh nhau và tiếp giáp đường liên ấp 7 - ấp 8 (đường nhựa) đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường chất thải rắn – xã An Phước, cách đường QL 51 khoảng 1km (đường vào đối diện bờ sữa Long Thành).

- **Mục đích sử dụng:** Đất ở nông thôn + đất nông nghiệp.

- **Hiện trạng:** Có cây trồng và nhà ở trên đất.

- **Bảng kê chi tiết các thửa đất định giá:**

Stt	Số thửa	Số tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Vị trí
1	24	25	11.710	ONT+LNC		
			100	ONT	Lâu dài	1
			11.610	LNC	04/12/2052	2
2	25	25	1.258	ONT+LNC		
			200	ONT	Lâu dài	1
			1.058	LNC	23/02/2048	2
3	26	25	2.440	ONT+LNC		
			50	ONT	Lâu dài	1
			2.390	LNC	02/5/2045	2
4	27	25	14.170	LNC		
			13.348,3	LNC	T6/2050	2
			821,7	LNC	T6/2050	3

II. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường.

1. Đánh giá tình hình thực tế:

Thời gian vừa qua thị trường bất động sản nói chung, trên địa bàn xã An Phước, huyện Long Thành nói riêng khá trầm lắng, các giao dịch thành công diễn ra rất ít, và đặc biệt tại khu vực định giá lại càng ít giao dịch. Các thửa đất định giá nằm trong khu dân cư vẫn chưa thực sự phát triển, dân cư tập trung chưa nhiều, diện tích đất ở đây chủ yếu là đất nông nghiệp, trồng cây lâu năm. Hệ thống hạ tầng chưa hoàn chỉnh: đường nhựa liên ấp 7-8, chưa có nước máy, thoát nước tự do.

2. Kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường

- Chi tiết xem mục 1, phụ lục kèm theo báo cáo định giá.

III. Áp dụng phương pháp định giá đất.

- Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTC ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

- Các thửa đất yêu cầu định giá đa số là các lô đất xây dựng nhà ở, hoặc là các lô đất nông nghiệp trong khu vực dân cư. Do vậy, DVC sử dụng **phương pháp so sánh trực tiếp kết hợp phương pháp chiết trừ** để xác định giá đất cụ thể cho từng thửa đất

IV. Kết quả xác định giá đất và đề xuất các phương án định giá đất.

1. Kết quả định giá đất:

Dvt: đồng.

Stt	Vị trí	Giá Quyết định UBND tỉnh Đồng Nai	Giá đất định giá	So sánh
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (4)/(3)
I	Đất ở nông thôn đường liên ấp 7-8 (đoạn từ QL51 đến đường chất thải rắn - xã An Phước).			
1	Vị trí 1.	950.000	1.485.000	1,56
II	Đất nông nghiệp, xã An Phước			
1	Vị trí 2.			
	Thửa 24, 27	98.000	277.000	2,83
	Thửa 25, 26	98.000	436.000	4,45
2	Vị trí 3 (thửa 27).	70.000	198.000	2,83

- Chi tiết xem mục 3, phụ lục kèm theo báo cáo định giá.

- Tổng giá trị tài sản định giá của 29.578m² thuộc các thửa số 24, 25, 26, 27, tờ bản đồ số 25 thuộc dự án xây dựng Phân hiệu Trường cán bộ Hội Nông dân Việt Nam khu vực phía Nam tại xã An Phước, H.Long Thành, T.Đồng Nai: **9.099.223.700đ (Chín tỷ, không trăm chín mươi chín triệu, hai trăm hai mươi ba ngàn, bảy trăm đồng).**

- Các số liệu về diện tích đất và mục đích sử dụng đất Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai căn cứ theo hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cung cấp.

2. Thuyết minh phương án định giá đất:

- Chi tiết xem mục 2, phụ lục kèm theo báo cáo định giá.

V. Đánh giá tác động về kinh tế, xã hội:

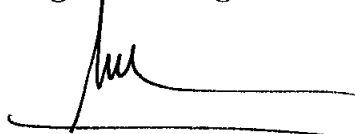
Dự án xây dựng Phân hiệu Trường cán bộ Hội Nông dân Việt Nam khu vực phía Nam tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai hoàn thành là nơi đào tạo nguồn cán bộ cho Hội nông dân Việt Nam, đồng thời góp phần phát triển kinh tế xã hội cho người dân tại khu vực.

Người lập Báo cáo



VÕ HOÀNH SƠN

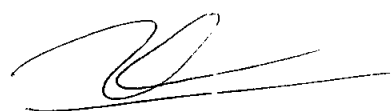
Định giá viên về giá



NGUYỄN VĂN LONG

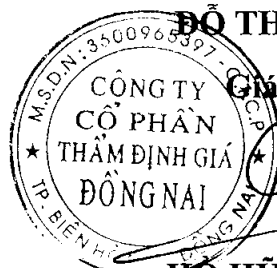
Thẻ TDV số: VIII13.853

Trưởng phòng



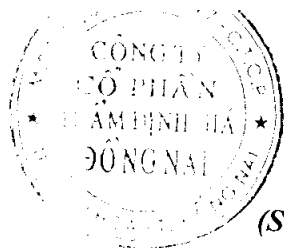
ĐỖ THỊ THIỆU

Giám đốc



HỒ HỮU CHÂU

Thẻ TDV số: I05005



PHỤ LỤC KÈM THEO BÁO CÁO
THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Số/TĐG-BC, ngày ... / ... / của Công ty CP Định giá giá Đồng Nai)

1. Kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường.

TT	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Thông tin về thửa đất	Thông tin về giá chuyển nhượng
A Điều tra, thu thập thông tin giá đất nông nghiệp tại xã An Phước			
1	Phiếu điều tra số 1: + Người được điều tra: ông Huỳnh Văn Trục. + Vị trí đất: Tiếp giáp đường liên ấp 7 - ấp 8, cùng hướng và cách QL51 khoảng 1100m. + Hiện trạng: Trồng tràm còn nhỏ	Số thửa: 15 Tờ bản đồ: 25 DT đất: 1.000,0 MĐSD: Đất LNC Đ/c thửa đất: Xã An Phước	Thời điểm chuyển nhượng: 2013 Giá BĐS chuyển nhượng: 1.000.000.000 Giá trị tài sản trên đất: 50.000.000 Giá đất chuyển nhượng(đ): 950.000.000 Giá đất NN (đ/m2): 950.000
2	Phiếu điều tra số 2: + Người được điều tra: C Hằng + Vị trí đất: Tiếp giáp đường liên ấp 7 - ấp 8, cách QL51 khoảng 800m. + Hiện trạng: Đất trống	Số thửa: 794 Tờ bản đồ: 4 DT đất: 1.000,0 MĐSD: 300m2 ONT+LNC Đ/c thửa đất: Xã An Phước	Thời điểm chuyển nhượng: 2014 Giá BĐS chuyển nhượng: 1.000.000.000 Giá trị tài sản trên đất: - Giá đất chuyển nhượng(đ): 1.000.000.000 Giá đất NN (đ/m2): 744.400
3	Phiếu điều tra số 3: + Người được điều tra: Bà Lê Thị Hà + Vị trí đất: Đường nhựa rộng 6m (VT2, đường liên xã An Phước-TT Long Thành đoạn từ ngã ba Phước Nguyên tới giáp ranh TT Long Thành), cách đường QL51 khoảng 350m. + Hiện trạng: Đất trống	Số thửa: 48 Tờ bản đồ: 58 DT đất: 1.051,0 MĐSD: 60m2 ONT+LNC Đ/c thửa đất: Xã An Phước	Thời điểm chuyển nhượng: 2012 Giá BĐS chuyển nhượng: 1.100.397.000 Giá trị tài sản trên đất: - Giá đất chuyển nhượng(đ): 1.100.397.000 Giá đất NN (đ/m2): 1.012.633
B Điều tra, thu thập thông tin giá đất ở nông thôn tại xã An Phước			
4	Phiếu điều tra số 4: + Người được điều tra: Nguyễn Đình Thương + Vị trí đất: Đường nhựa rộng 4m (VT2, đường liên xã An Phước-TT Long Thành đoạn từ ngã ba Phước Nguyên tới giáp ranh TT Long Thành), cách đường QL51 khoảng	Số thửa: 35 Tờ bản đồ: 59 DT đất: 113,0 MĐSD: Đất ONT	Thời điểm chuyển nhượng: T7/2013 Giá BĐS chuyển nhượng: 200.010.000 Giá trị tài sản trên đất: - Giá đất chuyển nhượng(đ): 200.010.000

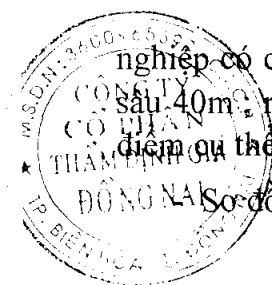


Nguồn thông tin, vị trí thửa đất		Thông tin về thửa đất	Thông tin về giá chuyển nhượng
5	Phiếu điều tra số 5: + Người được điều tra: ông Mai Văn Thắng + Vị trí đất: Đường nhựa rộng 6m (VT2, đường liên xã An Phước-TT Long Thành đoạn từ ngã ba Phước Nguyên tới giáp ranh TT Long Thành), cách đường QL51 khoảng 1000m. + Hiện trạng: Đất trống	Đ/c thửa đất: Ấp 1, xã An Phước	Đơn giá đất ONT (đ/m2): 1.770.000
		Số thửa: 72	Thời điểm chuyển nhượng: 2013
		Tờ bản đồ: 58	Giá BĐS chuyển nhượng: 239.904.000
6	Phiếu điều tra số 6: + Người được điều tra: ông Hà Hữu Trí + Vị trí đất: Đường nhựa rộng 6m (VT2, đường liên xã An Phước-TT Long Thành đoạn từ ngã ba Phước Nguyên tới giáp ranh TT Long Thành), cách đường QL51 khoảng 900m. + Hiện trạng: Đất trống	DT đất: 224,0 25m2	Giá trị tài sản trên đất -
		MĐSD: ONT+ Đất nông nghiệp	Giá đất chuyển nhượng(đ) 239.904.000
		Đ/c thửa đất: Xã An Phước	Đơn giá đất ONT (đ/m2): 1.240.000
6	Phiếu điều tra số 6: + Người được điều tra: ông Hà Hữu Trí + Vị trí đất: Đường nhựa rộng 6m (VT2, đường liên xã An Phước-TT Long Thành đoạn từ ngã ba Phước Nguyên tới giáp ranh TT Long Thành), cách đường QL51 khoảng 900m. + Hiện trạng: Đất trống	Số thửa: 264	Thời điểm chuyển nhượng: T9/2012
		Tờ bản đồ: 58	Giá BĐS chuyển nhượng: 310.093.000
		DT đất: 217,0	Giá trị tài sản trên đất -
6	Phiếu điều tra số 6: + Người được điều tra: ông Hà Hữu Trí + Vị trí đất: Đường nhựa rộng 6m (VT2, đường liên xã An Phước-TT Long Thành đoạn từ ngã ba Phước Nguyên tới giáp ranh TT Long Thành), cách đường QL51 khoảng 900m. + Hiện trạng: Đất trống	MĐSD: Đất ONT	Giá đất chuyển nhượng(đ) 310.093.000
		Đ/c thửa đất: Xã An Phước	Đơn giá đất NN (đ/m2): 1.429.000

2. Thuyết minh phương án định giá đất.

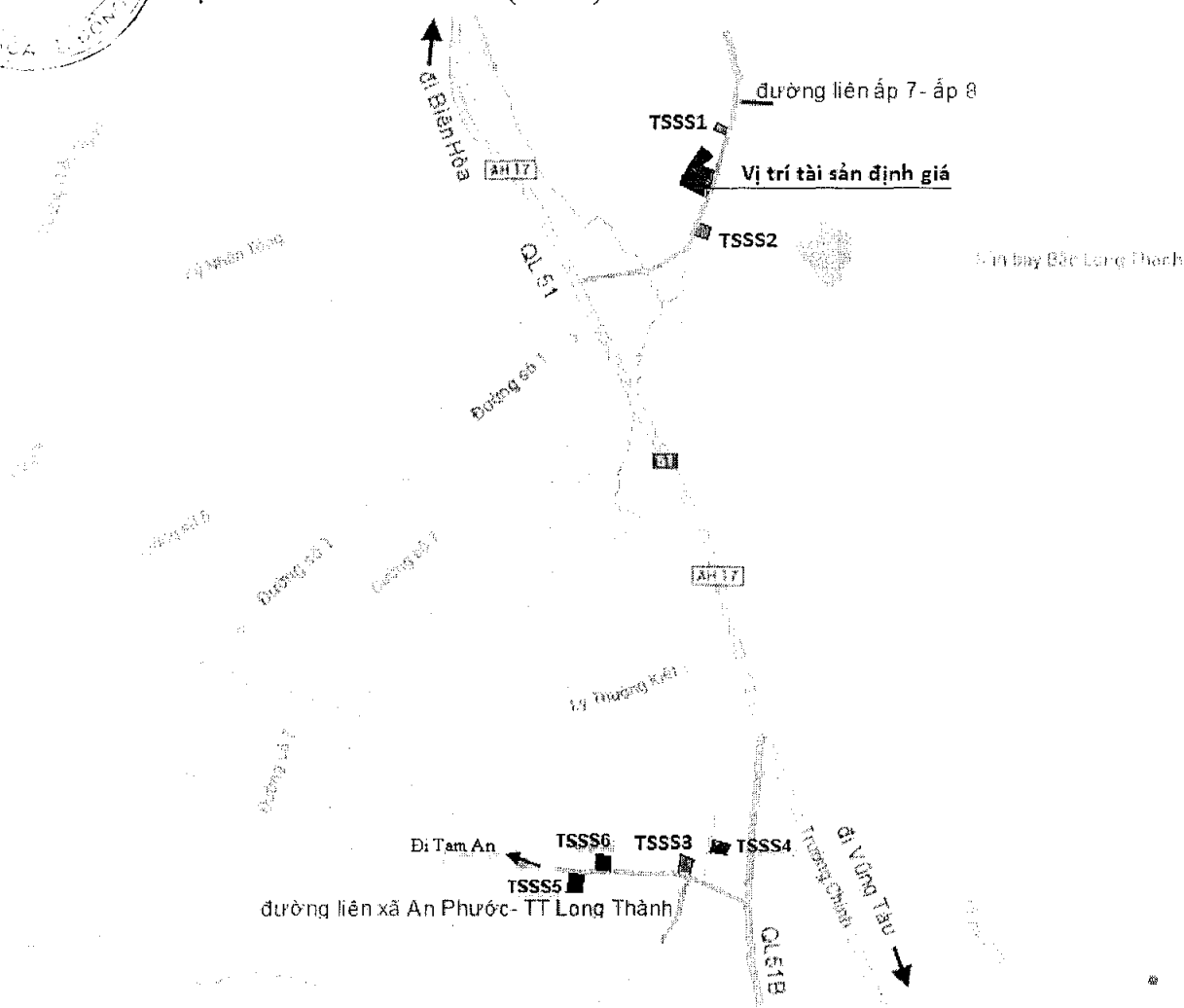
*** Nhân xét:** Tài sản định giá là 29.578m² thuộc các thửa số 24, 25, 26, 27, tờ bản đồ số 25, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, dự án đầu tư xây dựng Phân hiệu Trường Cán bộ Hội nông dân Việt Nam khu vực phía Nam. Các thửa đất nằm cạnh nhau và tiếp giáp đường liên ấp 7 - ấp 8 (đường nhựa) đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường chất thải rắn – xã An Phước, cách đường QL 51 khoảng 1km (đường vào đối diện bò sữa Long Thành), một phần nhỏ diện tích đất (350m²) là đất ở nông thôn, còn lại là đất nông nghiệp. Thời gian gần đây tại khu vực này rất ít có giao dịch, do vậy DVC kết hợp tham khảo thêm giá của các khu vực lân cận, tương tự trên địa bàn xã An Phước. Qua thu thập thông tin trong vòng 02 năm so với ngày thẩm định giá DVC chọn được 06 tài sản so sánh có vị trí, các yếu tố so sánh gần tương đồng với thửa đất cần định giá (TSSS1, 2, ..., 5, 6 theo số phiếu điều tra ở trên) làm cơ sở điều chỉnh các tiêu chí khác biệt với tài sản thẩm định giá về tài sản định giá.

- Các thửa đất định giá chủ yếu là đất nông nghiệp, nhưng nằm trong khu dân cư và tiếp giáp đường nhựa liên ấp 7-8, người dân địa phương vừa canh tác vừa xây nhà trên đất, nên giá quyền sử dụng đất của đất nông nghiệp ở khu vực này cũng chịu ảnh hưởng tương tự như các đặc điểm của đất ở. Để ước tính giá trị quyền sử dụng đất của các thửa đất định giá, DVC sử dụng 02 phương án : PA1 : ước tính đơn giá đất nông



nghiệp có chiều sâu mặt tiền phổ biến là 100m ; PA2 : ước tính đơn giá đất ở vị trí 1, sau 40m, rồi từ 02 phương án đó ước tính giá từng thửa đất định giá căn cứ vào đặc điểm cụ thể của thửa đất đó.

So đồ vị trí các tài sản so sánh (TSSS):

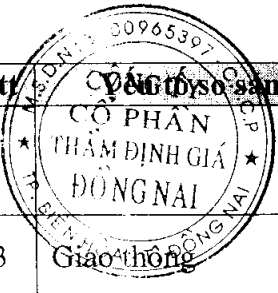


2.1. PHƯƠNG ÁN 1: Ước tính từ giá đất nông nghiệp.

***Bước 1:** Ước tính đơn giá đất nông nghiệp có chiều sâu 100m (thửa đại diện số 24).

a) Thu thập thông tin, dữ liệu thị trường

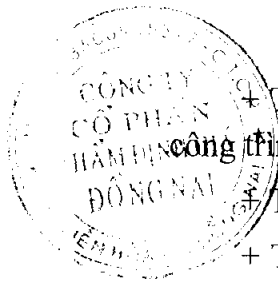
Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản TĐG	Tài sản SS1	Tài sản SS2	Tài sản SS3
1	Mục đích sử dụng	Đất NLC	Đất NLC	Đất ONT+LNC	Đất ONT+LNC
2	Vị trí.	Khu đất nằm tiếp giáp đường liên ấp 7 - ấp 8 (đường nhựa) đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường chất thải rắn – xã An Phước, cách đường QL	Khu đất nằm tiếp giáp đường liên ấp 7 - ấp 8, cùng hướng và cách TSTĐG khoảng 100m về phía trong	Khu đất nằm tiếp giáp đường liên ấp 7 - ấp 8, cách TSTĐG khoảng 200m về phía gần QL51	Khu đất nằm tiếp giáp đường liên xã An Phước- TT Long Thành (từ ngã ba Phước Nguyên tới giáp ranh thị trấn Long



Stt	Công ty so sánh	Tài sản TDG	Tài sản SS1	Tài sản SS2	Tài sản SS3
		51 khoảng 1km			Thành), cách QL51 khoảng 350m
3	Giáo thông	Đường nhựa liên ấp 7-8	Đường nhựa liên ấp 7-8	Đường nhựa liên ấp 7-8	Đường nhựa
4	Thời điểm chuyển nhượng.		Năm 2013	Năm 2014	Năm 2012
5	Diện tích, kích thước	Hình L	Vuông vức	Tóp hậu, hình tứ giác	Hình thang
	Diện tích (m2)	11610	1000	1000	1051
	Mặt tiền (m)	43	10	28	18
	Chiều sâu (m)	196	100	48	48
6	Tài sản gắn liền với đất	có nhà	Tràm con	Đất trống	Đất trống
7	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
8	Các yếu tố hạ tầng khác				
	Cấp nước sạch, điện...	Trung bình	Trung bình	Trung bình	Trung bình
9	Giá trị đất chuyển nhượng (đ)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.100.397.000
10	Điều chỉnh về khu đất có toàn bộ mục đích sử dụng đất nông nghiệp				
	Diện tích đất ở (m2)		0	300	60
	Giá đất ONT theo QĐ UBND tỉnh, VT1			950.000	700.000
	Giá đất LNC theo QĐ UBND tỉnh, VT2			98.000	98.000
	Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất LNC sang đất ONT			255.600.000	36.120.000
11	Ước tính giá trị tài sản trên đất (đ)		50.000.000		
12	Giá đất nông nghiệp chuyển nhượng=(9)-(10)-(11) (đ)		950.000.000	744.400.000	1.064.277.000
13	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp (đ/m2)		950.000	744.400	1.012.633

b. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

* Khảo sát thị trường DVC thu thập được các thông tin:



+ Thửa đất nằm càng gần khu dân cư đông đúc, sâm uất, các trụ sở cơ quan, các công trình công cộng, công ích hơn, thuận lợi hơn các thửa đất ở xa hơn.

+ Thửa đất nằm gần trục đường chính hơn, thuận lợi hơn các thửa đất ở xa hơn.

+ Thửa đất nằm tiếp giáp đường có chiều rộng mặt đường lớn hơn và kết cấu tốt hơn, thuận lợi hơn so với các thửa đất nằm tiếp giáp đường nhỏ hơn và kết cấu kém hơn.

+ Thửa đất có chiều rộng mặt tiền lớn hơn, thuận lợi hơn so với các thửa đất có chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn, và ngược lại thửa đất có chiều sâu phù hợp với loại đất thuận lợi hơn các thửa đất có chiều sâu quá ngắn hoặc quá dài.

+ Thửa đất có quy mô (diện tích) phù hợp với loại đất thuận lợi hơn so với các thửa đất có diện tích quá nhỏ hoặc quá lớn.

+ Thửa đất có hình dáng thuận lợi hơn theo thứ tự: Nở hậu > vuông vức > không vuông vức > méo mó > tóp hậu, hình chữ L.

+ Thửa đất có cơ sở hạ tầng (cấp điện, nước máy, thoát nước tốt,...), môi trường, an ninh) tốt, thuận lợi hơn các thửa đất kém hơn.

+ Thửa đất nằm lô góc, tiếp giáp 2 mặt đường, thuận lợi hơn thửa đất tiếp giáp một mặt tiền.

Tuỳ thuộc yếu tố khác biệt của từng thửa đất, tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố so sánh xác định ở bảng phía dưới

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các TSSS so với tài sản định giá.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS = $(100\% - \text{tỷ lệ \% của TSSS}) / \text{tỷ lệ \% của TSSS}$.

+ Mức điều chỉnh của TSSS ở các yếu tố = tỷ lệ điều chỉnh x giá chuyển nhượng của TSSS

+ Đơn giá chỉ dẫn của các TSSS = tổng các mức điều chỉnh và đơn giá chuyển nhượng của TSSS

c) Ước tính giá của thửa đất cần định giá:

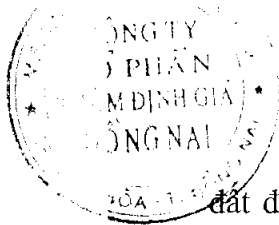
Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản TĐG	Tài sản SS1	Tài sản SS2	Tài sản SS3
1	Diện tích (m2)	11.610	1.000	1.000	1.051
2	Giá trị Quyền sử dụng đất (đ)		950.000.000	744.400.000	1.064.277.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)		950.000	744.400	1.012.633
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
4.1	Vị trí.	Khu đất nằm tiếp giáp đường liên ấp 7 - ấp 8 (đường nhựa) đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường	Khu đất nằm tiếp giáp đường liên ấp 7 - ấp 8, cùng hướng và cách TSTĐG	Khu đất nằm tiếp giáp đường liên ấp 7 - ấp 8, cách TSTĐG khoảng 200m	Khu đất nằm tiếp giáp đường liên xã An Phước- TT Long Thành (từ ngã ba



Stt	Chỉ tiêu so sánh	Tài sản TĐG	Tài sản SS1	Tài sản SS2	Tài sản SS3
		chất thải rắn – xã An Phước, cách đường QL 51 khoảng 1km	khoảng 100m về phía trong	về phía gần QL51	Phước Nguyên tới giáp ranh thị trấn Long Thành), cách QL51 khoảng 350m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (trđ/m ²)		0	0	-92.058
4.2	Giao thông	Đường nhựa liên ấp 7-8	Đường nhựa liên ấp 7-8	Đường nhựa liên ấp 7-8	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (trđ/m ²)		0	0	-48.221
4.3		Hình L	Vuông vức	Tóp hậu, hình tứ giác	Hình thang
	Diện tích, kích thước				
	Mặt tiền (m)	43	10	28	18
	Chiều sâu (m)	196	100	48	48
	Tỷ lệ	100%	150%	135%	145%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-33,33%	-25,93%	-31,03%
	Mức điều chỉnh (trđ/m ²)		-316.667	-192.993	-314.265
4.4	Các yếu tố hạ tầng khác				
	Cấp nước sạch, điện...	Trung bình	Trung bình	Trung bình	Trung bình
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (trđ/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m²)		633.333	551.407	558.089

d. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

Stt	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m ²)	580.943	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS1	-8,27%	<10%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS2	5,36%	<10%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS3	4,10%	<10%



*** Kết luận:**

Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức giá chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 10%. Vì vậy DVC ước đơn giá QSDĐ của thửa đất định giá (thửa đất số 24) có chiều sâu mặt tiền trong phạm vi 100m là: **581.000đ/m² (làm tròn)** là hợp lý.

*** Bước 2: Ước tính đơn giá cụ thể cho các thửa đất:**

a) Đối với phần diện tích đất nông nghiệp.

*** Nhận xét:**

- Thửa đất 25, và 26 có chiều sâu trong phạm vi 100m, tương đồng nhau, DVC đề nghị giá đất nông nghiệp thị trường bằng giá đất chỉ dẫn ở trên là: **581.000đ/m²**.

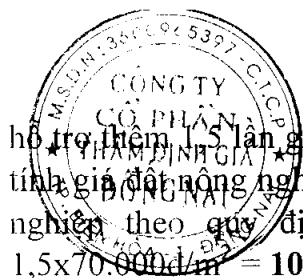
- Thửa đất số 24 và 27 tương đồng nhau, DVC đề nghị tính bằng giá thửa đất 24 sau khi điều chỉnh về chiều sâu. Trong đó phần diện tích 100m đầu tiên tính bằng giá 581.000đ/m², phần diện tích còn lại trên 100m tính bằng 50% giá đất mặt tiền (dựa theo hệ số của giá đất ở của Quyết định UBND: $[100 \text{ mét sau} = (50 \times 0,5 + 50 \times 0,3) / 100 \text{ mét đầu} = (40 \times 100\% + 60 \times 0,7)] = 49\%$, làm tròn 50%):

Đvt: Đồng

Stt	Tên tài sản	MĐSD	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	Đơn giá	Giá trị
I	Thửa đất số 24	LNC	11.610,0			
1	Phần diện tích 100m đầu tiên, VT2.	LNC	5.200,6	100%	581.000	3.021.548.600
2	Phần diện tích còn lại, VT2.	LNC	6.409,4	50%	581.000	1.861.930.700
	Cộng:					4.883.479.300
3	Đơn giá tính bình quân (đ/m ²).				421.000	(làm tròn)
II	Thửa đất số 27					
1	Phần diện tích, vị trí 2 = giá đất Bq thửa 24 (I.3)	LNC	13.348,3		421.000	
2	Phần diện tích, vị trí 3	LNC	821,7			
a	Giá đất nông nghiệp VT2, theo quy định.				98.000	
b	Giá đất nông nghiệp VT3, theo quy định.				70.000	
c	Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp định giá ở VT2 về VT3= 2b/2a				0,7143	
d	Giá đất nông nghiệp, VT3= II.1 x 2c	LNC	821,7		301.000	(làm tròn)

*** Điều chỉnh về yếu tố hỗ trợ bồi thường:**

- **Nhận xét:** Mức giá trên được ước tính dựa theo mức giá đã giao dịch thị trường, người bán (chủ sử dụng đất) chỉ được nhận duy nhất tổng số tiền theo giá đã giao dịch. Trong khi đó mức giá nông nghiệp định giá sau khi được đền bù, còn được



hỗ trợ thêm 1,5 lần giá đất nông nghiệp theo quy định của nhà nước. Do vậy DVC ước tính giá đất nông nghiệp định giá bằng giá đất thị trường – (trừ) 1,5 lần x giá đất nông nghiệp theo quy định (hỗ trợ : $VT2 = 1,5 \times 98.000 \text{đ/m}^2 = 147.000 \text{đ/m}^2$, $VT3 = 1,5 \times 70.000 \text{đ/m}^2 = 105.000 \text{đ/m}^2$):

Đvt: Đồng

Stt	Tên tài sản	MĐSD	Diện tích (m ²)	Giá thị trường	Hỗ trợ	Giá định giá
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(5)-(6)
	Đất nông nghiệp, vị trí 2					
1	Thửa đất số 24.	LNC	11.610	421.000	147.000	274.000
2	Thửa đất số 25.	LNC	1.058	581.000	147.000	434.000
3	Thửa đất số 26.	LNC	2.390	581.000	147.000	434.000
4	Thửa đất số 27.	LNC	13.348,3	421.000	147.000	274.000
	Đất nông nghiệp, vị trí 3					
5	Thửa 27	LNC	821,7	301.000	105.000	196.000

b) Đối với phần diện tích đất ở.

* **Nhận xét:** Diện tích đất ở chiếm phần nhỏ trong toàn bộ diện tích các thửa đất, tâm lý mua bán của người dân tại khu vực đối với những thửa đất nông nghiệp này không phân biệt nhiều giữa có và không có đất ở, do vậy DVC đề nghị giá đất ở tính bằng giá đất nông nghiệp thị trường + chi phí chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở.

Đvt: đồng.

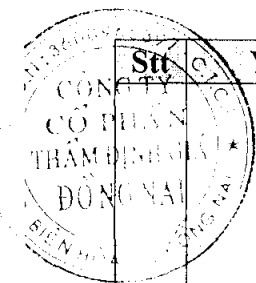
Stt	Tên tài sản	MĐSD	Đơn giá
1	Giá đất nông nghiệp thị trường sâu 40m.	LNC	581.000
2	Giá đất ở nông thôn VT1, theo quy định.	ONT	950.000
3	Giá đất nông nghiệp VT2, theo quy định.	LNC	98.000
4	Chi phí chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở (4)= (2) – (3)		852.000
5	Giá đất ở định giá (5)= (1) + (4)	ONT	1.433.000
	Làm tròn:	ONT	1.430.000

2.2. PHƯƠNG ÁN 2: Ước tính từ giá đất ở nông thôn.

* **Bước 1:** Ước tính đơn giá đất ở nông thôn có chiều sâu 40m (thửa đại diện số 25).

a) Thu thập thông tin, dữ liệu thị trường

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản TĐG	Tài sản SS4	Tài sản SS5	Tài sản SS6
1	Mục đích sử dụng	Đất ONT	Đất ONT	Đất ONT+LNC	Đất ONT



Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản TĐG	Tài sản SS4	Tài sản SS5	Tài sản SS6
2	Vị trí.	Khu đất nằm tiếp giáp đường liên ấp 7 - ấp 8 (đường nhựa) đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường chất thải rắn – xã An Phước, cách đường QL 51 khoảng 1km	Khu đất nằm tiếp giáp Đường nhựa rộng 4m (VT2, đường liên xã An Phước-TT Long Thành đoạn từ ngã ba Phước Nguyên tới giáp ranh TT Long Thành), cách đường QL51 khoảng 350m.	Khu đất nằm tiếp giáp Đường nhựa rộng 6m (VT2, đường liên xã An Phước-TT Long Thành đoạn từ ngã ba Phước Nguyên tới giáp ranh TT Long Thành), cách đường QL51 khoảng 1000m.	Khu đất nằm tiếp giáp Đường nhựa rộng 6m (VT2, đường liên xã An Phước-TT Long Thành đoạn từ ngã ba Phước Nguyên tới giáp ranh TT Long Thành), cách đường QL51 khoảng 900m.
3	Giao thông	Đường nhựa liên ấp 7-8	Đường nhựa liên ấp 7-8	Đường nhựa liên ấp 7-8	Đường nhựa
4	Thời điểm chuyển nhượng.		T7/2013	2013	T9/2012
5	Diện tích, kích thước	Hình vuông	Vuông vức	Tóp hậu	Vuông vức
	Diện tích (m2)	200	113	224	217
	Mặt tiền (m)		6	13	10
	Chiều sâu (m)		18	19,5	21
6	Tài sản gắn liền với đất	có nhà	Đất trống	Đất trống	Đất trống
7	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
8	Các yếu tố hạ tầng khác				
	Cấp nước sạch, điện...	Trung bình	Trung bình	Trung bình	Trung bình
9	Giá trị đất chuyển nhượng (đ)		200.010.000	239.904.000	310.093.000
13	Đơn giá quyền sử dụng đất ONT (đ/m2)		1.770.000	1.240.000	1.429.000

b. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

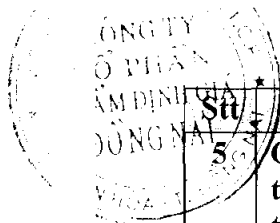
* Tương tự phương án 1.

c) Ước tính giá của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản TĐG	Tài sản SS4	Tài sản SS5	Tài sản SS6
1	Diện tích (m2)	200	113	224	217
2	Giá trị Quyền sử dụng đất (đ)		200.010.000	239.904.000	310.093.000
3	Giá đất ONT chuyển nhượng (đ/m2)		1.770.000	1.240.000	1.429.000



Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản TĐG	Tài sản SS4	Tài sản SS5	Tài sản SS6
4.1	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
4.1.1	ĐỒNG NAI	Khu đất nằm tiếp giáp đường liên ấp 7 - ấp 8 (đường nhựa) đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường chất thải rắn – xã An Phước, cách đường QL 51 khoảng 1km	Khu đất nằm tiếp giáp Đường nhựa rộng 4m (VT2, đường liên xã An Phước-TT Long Thành đoạn từ ngã ba Phước Nguyên tới giáp ranh TT Long Thành), cách đường QL51 khoảng 350m.	Khu đất nằm tiếp giáp Đường nhựa rộng 6m (VT2, đường liên xã An Phước-TT Long Thành đoạn từ ngã ba Phước Nguyên tới giáp ranh TT Long Thành), cách đường QL51 khoảng 1000m.	Khu đất nằm tiếp giáp Đường nhựa rộng 6m (VT2, đường liên xã An Phước-TT Long Thành đoạn từ ngã ba Phước Nguyên tới giáp ranh TT Long Thành), cách đường QL51 khoảng 900m.
	Tỷ lệ	100%	105%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (trđ/m ²)		-84.286	137.778	158.778
4.2	Giao thông	Đường nhựa liên ấp 7-8	Đường nhựa 4m, cách QL51 350m	Đường nhựa 6m, cách QL51 1000m	Đường nhựa 6m, cách QL51 900m
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (trđ/m ²)		-84.286	0	0
4.3	Diện tích, kích thước	Hình vuông	Vuông vức	Tóp hậu	Vuông vức
	Mặt tiền (m)	0	6	13	10
	Chiều sâu (m)	0	18	19,5	21
	Tỷ lệ	100%	105%	90%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	11,11%	0,00%
	Mức điều chỉnh (trđ/m ²)		-84.286	137.778	0
4.4	Các yếu tố hạ tầng khác				
	Cấp nước sạch, điện...	Trung bình	Trung bình	Trung bình	Trung bình
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (trđ/m ²)		0	0	0



Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản TĐG	Tài sản SS4	Tài sản SS5	Tài sản SS6
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		1.517.143	1.515.556	1.587.778

d. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

Stt	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m ²)	1.540.000	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS4	1,51%	<10%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS5	1,61%	<10%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS6	-3,01%	<10%

*** Kết luận:**

Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức giá chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 10%. Vì vậy DVC ước đơn giá QSDĐ ONT của các thửa đất định giá có chiều sâu mặt tiền trong phạm vi 40m là: **1.540.000đ/m² (làm tròn)** là hợp lý.

*** Bước 2: Ước tính đơn giá đất nông nghiệp cụ thể cho các thửa đất:**

*** Nhận xét:**

- Thửa đất 25, và 26 khá tương đồng nhau về mọi mặt, do vậy DVC ước tính giá đất nông nghiệp cho thửa đất 25 làm đại diện cho 2 thửa đất trên.

- Tương tự Thửa đất số 24 và 27 tương đồng nhau, lấy thửa 24 làm đại diện.

*** Xác định giá đất nông nghiệp mặt tiền sâu 40m:**

Dvt: Đồng

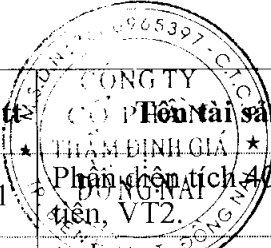
Stt	Tên tài sản	MĐSD	Đơn giá
1	Giá đất ở nông thôn thị trường sâu 40m.	LNC	1.540.000
2	Giá đất ở nông thôn VT1, theo quy định.	ONT	950.000
3	Giá đất nông nghiệp VT2, theo quy định.	LNC	98.000
4	Chi phí phí chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở (4) = (2) – (3)		852.000
5	Giá đất nông nghiệp sâu 40m.	LNC	688.000

*** Điều chỉnh giá đất nông nghiệp về chiều sâu cho thửa 24, 25:**

+ Tham khảo theo tỷ lệ của đất ở vị trí 1, theo quyết định:

Dvt: Đồng

Stt	Tên tài sản	MĐSD	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	Đơn giá	Giá trị
I	Thửa đất số 24	LNC	11.610,0			



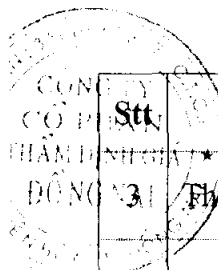
Stt	Tên tài sản	MĐSD	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	Đơn giá	Giá trị
1	Phần diện tích 40m đầu tiên, VT2.	LNC	1906,8	100%	688.000	1.311.878.400
2	Phần diện tích 60m tiếp theo, VT2.	LNC	3293,8	70%	688.000	1.586.294.080
3	Phần diện tích 50m tiếp theo, VT2.	LNC	5227	50%	688.000	1.798.088.000
4	Phần diện tích còn lại, VT2.	LNC	1182,4	30%	688.000	244.047.360
	Cộng:	LNC	11610			4.940.307.840
5	Đơn giá tính bình quân (đ/m ²).	LNC			426.000	(làm tròn)
II Thửa đất số 27						
1	Phần diện tích, vị trí 2 = giá đất Bq thửa 24 (I.3)	LNC	13.348,30		426.000	
2	Phần diện tích, vị trí 3	LNC	821,7	0,7143	304.000	(làm tròn)
III Thửa đất số 25						
1	Phần diện tích 40m đầu tiên, VT2.	LNC	529,6	100%	688.000	364.364.800
2	Phần diện tích 60m tiếp theo, VT2.	LNC	528,4	70%	688.000	254.477.440
	Cộng:	LNC	1058			618.842.240
3	Đơn giá tính bình quân (đ/m ²).	LNC			585.000	(làm tròn)
IV	Thửa đất số 26	LNC	2390		585.000	

*** Điều chỉnh về yếu tố hỗ trợ bồi thường:**

- **Nhận xét:** Mức giá trên được ước tính dựa theo mức giá đã giao dịch thị trường, người bán (chủ sử dụng đất) chỉ được nhận duy nhất tổng số tiền theo giá đã giao dịch. Trong khi đó mức giá nông nghiệp định giá sau khi được đền bù, còn được hỗ trợ thêm 1,5 lần giá đất nông nghiệp theo quy định của nhà nước. Do vậy DVC ước tính giá đất nông nghiệp định giá bằng giá đất thị trường – (trừ) 1,5 lần x giá đất nông nghiệp theo quy định (hỗ trợ : VT2 = $1,5 \times 98.000 \text{đ/m}^2 = 147.000 \text{đ/m}^2$, VT3 = $1,5 \times 70.000 \text{đ/m}^2 = 105.000 \text{đ/m}^2$):

Đvt: Đồng

Stt	Tên tài sản	MĐSD	Diện tích (m ²)	Giá thị trường	Hỗ trợ	Giá định giá
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(5)-(6)
	Đất nông nghiệp, vị trí 2					
1	Thửa đất số 24.	LNC	11.610	426.000	147.000	279.000
2	Thửa đất số 25.	LNC	1.058	585.000	147.000	438.000



Stt	Tên tài sản	MĐSD	Diện tích (m ²)	Giá thị trường	Hỗ trợ	Giá định giá
3	Thửa đất số 26.	LNC	2.390	585.000	147.000	438.000
4	Thửa đất số 27.	LNC	13.348,3	426.000	147.000	279.000
	Đất nông nghiệp, vị trí 3					
5	Thửa 27	LNC	821,7	304.000	105.000	199.000

2.3. Ước tính đơn giá định giá:

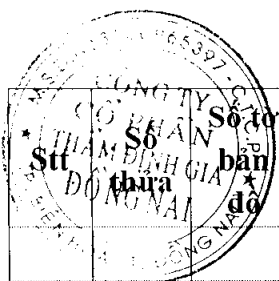
Đvt: đồng.

Stt	Số thửa	Số tờ bản đồ	Mục đích sử dụng	Vị trí	Diện tích (m2)	Đơn giá PA1	Đơn giá PA2	Đơn giá ước tính (PA1+PA2)/2 (làm tròn)
1	24	25	ONT +LNC		11.710			
			ONT	1	100	1.430.000	1.540.000	1.485.000
			LNC	2	11.610	274.000	279.000	277.000
2	25	25	ONT +LNC		1.258			
			ONT	1	200	1.430.000	1.540.000	1.485.000
			LNC	2	1.058	434.000	438.000	436.000
3	26	25	ONT +LNC		2.440			
			ONT	1	50	1.430.000	1.540.000	1.485.000
			LNC	2	2.390	434.000	438.000	436.000
4	27	25	LNC		14.170			
			LNC	2	13.348,3	274.000	279.000	277.000
			LNC	3	821,7	196.000	199.000	198.000

3. Kết quả định giá:

Đvt: đồng.

Stt	Số thửa	Số tờ bản đồ	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Vị trí	Diện tích (m2)	Đơn giá	Giá trị
1	24	25	ONT +LNC			11.710		3.364.470.000
			ONT	Lâu dài	1	100	1.485.000	148.500.000



Stt	Số thửa	Số tờ bản đồ	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Vị trí	Diện tích (m2)	Đơn giá	Giá trị
			LNC	04/12/2052	2	11.610	277.000	3.215.970.000
2	25	25	ONT +LNC			1.258		758.288.000
			ONT	Lâu dài	1	200	1.485.000	297.000.000
			LNC	23/02/2048	2	1.058	436.000	461.288.000
3	26	25	ONT +LNC			2.440		1.116.290.000
			ONT	Lâu dài	1	50	1.485.000	74.250.000
			LNC	02/5/2045	2	2.390	436.000	1.042.040.000
4	27	25	LNC			14.170		3.860.175.700
			LNC	T6/2050	2	13.348,3	277.000	3.697.479.100
			LNC	T6/2050	3	821,7	198.000	162.696.600
	Tổng cộng:					29.578		9.099.223.700

Phiếu số 01

Mẫu số 01



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Xã An Phước, Ấp 7

Tên người được điều tra: Huỳnh Văn Trức

Địa chỉ ⁽¹⁾: Ấp 7; thời điểm chuyển nhượng ⁽²⁾: 2013

Giá bất động sản chuyển nhượng: 1.000 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng: 1.000 triệu đồng/thửa hoặc 1.000.000 đồng/m²

Nguồn thông tin: (chủ đất Bà Lâm Thị Hồng)

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 25; thửa đất số: 15; diện tích: 1.000 m² m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: Ấp 7, Xã An Phước (chủ đất: Bà Lâm Thị Hồng)

- Vị trí đất: Nằm tiếp giáp đường liên ấp 7-8, cách QL 51 100m

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐,

Không tiếp giáp lộ ☐.

- Mục đích sử dụng: đất CLN

- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Cây tràm (sọt tràm) Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:

năm xây dựng: ; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất

- Thu nhập bình quân một năm: đồng/m².

- Chi phí bình quân một năm để tạo ra thu nhập: đồng/m².

- Thu nhập ròng bình quân một năm (thu nhập sau thuế): đồng/m².

Xác nhận của UBND Phường

(xã, thị trấn)

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ngày 7 tháng 10 năm 2011

Người được điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

ph
Nguyễn Duy Khanh
AN PHƯỚC, ngày 07 tháng 10 năm 2011
TỈNH LỘ 02 XE
PHƯỜNG TIỀN

Võ Hoàng Sơn

Huỳnh Văn Trức

Phiếu số 2

Mẫu số 01



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): An Phước

Tên người được điều tra: Vũ Ng. Anh Tuấn + Hùng (0903335875)

Địa chỉ ⁽¹⁾: Ấp 7; thời điểm chuyển nhượng ⁽²⁾: 2014

Giá bất động sản chuyển nhượng: 1.000 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng: 1.000 triệu đồng/thửa hoặc 1.000.000 đồng/m²

Nguồn thông tin: (chủ đất ông Nguyễn Anh Tuấn)

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 04; thửa đất số: 784; diện tích: 1.000 m² m²

- Địa chỉ thửa đất(3): (300m² ONT + 700m² LNC)

- Vị trí đất: Nằm tiếp giáp đường liên ấp 7, ấp 8, Cầu ALSI lợp 80

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐,
Không tiếp giáp lộ ☐.

- Mục đích sử dụng: 300m² ONT + 700m² LNC

- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):; Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất

- Thu nhập bình quân một năm: đồng/m².

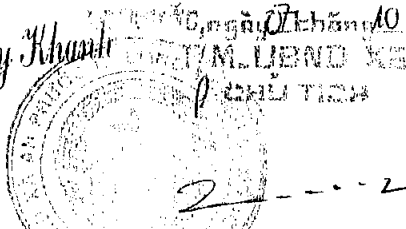
- Chi phí bình quân một năm để tạo ra thu nhập: đồng/m².

- Thu nhập ròng bình quân một năm (thu nhập sau thuế): đồng/m².

Xác nhận của UBND Phường
(xã, thị trấn)

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Duy Khánh



Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Võ Hoàng Sơn

Ngày 7 tháng 10 năm 2014

Người được điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Anh Tuấn

Phiếu số 3

Mẫu số 02



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại nông thôn)

Tên xã: An Phước

Tên người được điều tra: Lê Thị Hà

Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: 2012

Giá bất động sản chuyển nhượng: 1.047 x 1051m² triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng: 1.047 triệu đồng/thửa hoặc 1.750 đồng/m² (CONI)

Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 58; thửa đất số: 48; diện tích: 1.051 m² (CONI + LƯU)

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: xã An Phước, V.T.2

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: 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 ☐.

- Khu vực: 1

- Vị trí đất: Tiếp giáp đường liên xã An Phước - thị trấn Long Thành (tư nhân)

- Khoảng cách từ thửa đất đến: Phước Nguyên tới giáp ranh H Long Thành

* Trục giao thông chính của khu dân cư: m;

* Trung tâm xã: m;

* Đường giao thông liên thôn: m;

* Huyện lộ: m;

* Tỉnh lộ: m;

* Quốc lộ: m

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- 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):

Ngày 7 tháng 10 năm 2011

Xác nhận của UBND Phường
(xã, thị trấn)

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

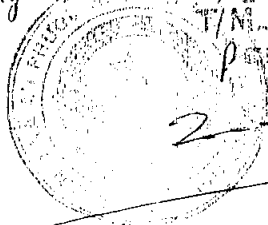
Nguyễn Duy Khanh

(Ký và ghi rõ họ tên)

Võ Hoàng Sơn

Huỳnh Văn Đức

Hà

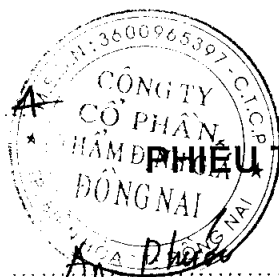


2

Lê Thị Hà

Phiếu số **A**

Mẫu số 02



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại nông thôn)

Tên xã: **An Phước**

Tên người được điều tra: **Nguyễn Đình Thường**

Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: **7/2013**

Giá bất động sản chuyển nhượng: **1.770 x 113m** triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc **1.770.000** đồng/m²

Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: **5.9**; thửa đất số: **25**; diện tích: **113.001**m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾:

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: 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 ☐.

- Khu vực:

- Vị trí đất: **Tiếp giáp đường lên xã An Phước thị trấn Long Thành (tên ng.)**

- Khoảng cách từ thửa đất đến: **bu Phước Nguyên tới giáp ranh thị trấn LT**

* Trục giao thông chính của khu dân cư: m;

* Trung tâm xã: m;

* Đường giao thông liên thôn: m;

* Huyện lộ: m;

* Tỉnh lộ: m;

* Quốc lộ: **3.50** m (QL5A)

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- 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):

Ngày **7** tháng **10** năm **2014**

Xác nhận của UBND Phường

(xã, thị trấn)

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

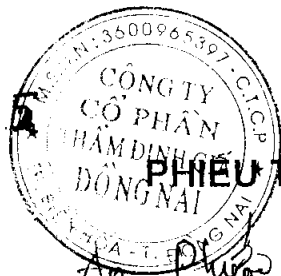
Nguyễn Duy Khánh

Võ Hoàng Sơn

Nguyễn Đình Thường

Phiếu số 5

Mẫu số 02



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại nông thôn)

Tên xã: An Phú

Tên người được điều tra: Mai Văn Thắng

Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: 20.12

Giá bất động sản chuyển nhượng: 1.071 x 224 m triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng: 1.071 triệu đồng/thửa hoặc 1.240 đồng/m² (ONT)

Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 58; thửa đất số: 72; diện tích: 224 (ONT + 10) m² (280m² - ONT)

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾:

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: 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 ☐.

- Khu vực:

- Vị trí đất: Vị 2, đường liên xã An Phú - TT Lạc Sơn (Tư gia 3 Pháo)

- Khoảng cách từ thửa đất đến: Ngay sát giáp ranh TP Lạc Sơn

* Trục giao thông chính của khu dân cư: m;

* Trung tâm xã: m;

* Đường giao thông liên thôn: m;

* Huyện lộ: m;

* Tỉnh lộ: m;

* Quốc lộ: 1.000 m (QL 51)

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- 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):

Xác nhận của UBND Phường
(xã, thị trấn)
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Ngày 7 tháng 10 năm 2014

Người được điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Duy Khương
T. UBND P. CHUỖ
2

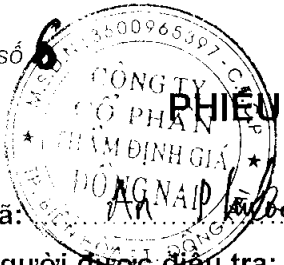
Vũ Hoàng Sơn
H. Lạc Sơn

Chữ
H. Lạc Sơn

Chữ
Mai Văn Thắng

Phiếu số 6

Mẫu số 02



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại nông thôn)

Tên xã: An Phú

Tên người được điều tra: Hà Hữu Trí

Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: 9/2012

Giá bất động sản chuyển nhượng: 1.429.000 x 264m triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc 1.429.000 đồng/m² (0101)

Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 58; thửa đất số: 264; diện tích: 217 (001) m² LƯC

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾:

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: 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 ☐.

- Khu vực:

- Vị trí đất: Vị trí, đường liên xã An Phú - TT Long Thành (tên ngườ 3

- Khoảng cách từ thửa đất đến: Phườn Nguyễn tới giáp ranh thị trấn Long Thành

* Trục giao thông chính của khu dân cư: m;

* Trung tâm xã: m;

* Đường giao thông liên thôn: m;

* Huyện lộ: m;

* Tỉnh lộ: m;

* Quốc lộ: 900 m (QL51)

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- 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):

Xác nhận của UBND Phường

(xã, thị trấn)

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

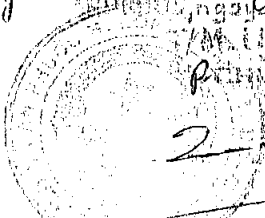
Ngày 7 tháng 10 năm 2014

Nguyễn Duy Khanh

Mau

Nguyễn Hữu Trí

Hà Hữu Trí



2

BẢNG THỐNG KÊ PHIẾU ĐIỀU TRA THÔNG TIN

Phiếu số	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m2)	Tên đường phố	Khu vực	Vị trí thửa đất	Thời điểm chuyển nhượng	Giá bán BDS	Giá đất chuyển nhượng	Giá đất trong bảng giá đất hiện hành	So sánh (10)/(11)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
I Điều tra, thu thập thông tin giá đất nông nghiệp tại xã An Phước											
1	15	25	1000 LNC	Đường liên ấp 7 - ấp 8	xã An Phước	2	Năm 2013	950.000.000	950.000	98.000	9,69
2	794	4	300 ONT+ 700LNC	Đường liên ấp 7 - ấp 8	xã An Phước	2	Năm 2014	1.000.000.000	744.400	98.000	7,60
3	48	58	60 ONT+ 991 LNC	Đường liên ấp 7 - ấp 8	xã An Phước	2	Năm 2012	1.100.397.000	1.012.633	98.000	10,33
II Điều tra, thu thập thông tin giá đất ở nông thôn tại xã An Phước											
4	35	59	113	Đường liên xã An Phước - TT Long Thành (từ ngã 3 Phước Nguyên tới giáp ranh TT LT)	xã An Phước	2	7/2013	200.010.000	1.770.000	700.000	2,53
5	72	58	25 ONT+ 199 LNC	-nt-	xã An Phước	2	Năm 2013	239.904.000	1.240.000	700.000	1,77
6	264	58	217	-nt-	xã An Phước	2	9/2012	310.093.000	1.429.000	700.000	2,04

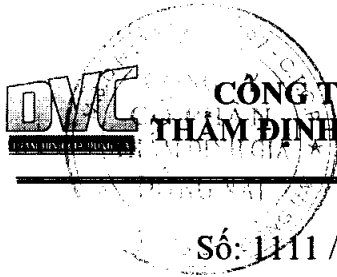


Hồ Hữu Châu

Biên Hòa, ngày 08 tháng 10 năm 2014

Người lập biểu

Võ Hoàng Sơn



**CÔNG TY CỔ PHẦN
THẨM ĐỊNH GIÁ ĐỒNG NAI**

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

Số: 1111 /TĐG-CT

Biên Hòa, ngày 14 tháng 10 năm 2014

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: **Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai.**

Địa chỉ : Đường Đồng Khởi, Tp Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Luật giá số 11/2012/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 20/6/2012;
- Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP, ngày 06/08/2013 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của luật giá về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông tư số 38/2014/TT-BTC, ngày 28/03/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP, ngày 06/08/2013 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về việc quy định giá đất;
- Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTC ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
- Căn cứ hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 389/2014/HĐKT-TĐG ngày 03/10/2014 giữa Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Thẩm Định giá Đồng Nai).

1. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất phục vụ cho mục đích bồi thường.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 09/10/2014.

3. Cơ sở định giá đất:

- Chi tiết xem mục 1 phụ lục kèm theo.

4. Thực trạng đất:

- Chi tiết xem mục 2 phụ lục kèm theo.

5. Phương pháp định giá đất:

- Phương pháp so sánh trực tiếp.

6. Kết quả xác định giá đất:

Trên cơ sở các tài liệu do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cung cấp, với phương pháp định giá như trên được áp dụng trong tính toán, Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai thông báo kết quả định giá đất như sau:

Tổng giá trị tài sản định giá: **9.089.319.700đ** (*Chín tỷ, không trăm tám mươi chín triệu, ba trăm mười chín ngàn, bảy trăm đồng*).

Chi tiết xem mục 3 phụ lục kèm theo.

Thẩm định viên về giá

Giám đốc

Nguyễn Văn Long
Thẻ TDV số: VIII13.853

Hồ Hữu Châu
Thẻ TDV số: I05005

PHỤ LỤC KÈM THEO CHỨNG THU ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Số *1111* /TĐG-CT, ngày *14/10* /2014 của Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai).

1. Cơ sở định giá đất:

- Văn bản số 4472/UBND-KT, ngày 27/12/2011, của UBND huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai về việc thỏa thuận địa điểm lập dự án đầu tư xây dựng Phân hiệu trường Cán bộ Hội Nông dân Việt Nam tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3348/QĐ-UBND, ngày 18/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai, Về việc giao đất cho Trường Cán bộ Hội nông dân Việt Nam để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Phân hiệu Trường Cán bộ Hội nông dân Việt Nam khu vực phía Nam tại xã An Phước, huyện Long Thành.

- Căn cứ pháp lý khác liên quan đến các thửa đất định giá.

2. Thực trạng đất:

- **Diện tích đất yêu cầu định giá:** 29.578m² thuộc các thửa số 24, 25, 26, 27, tờ bản đồ số 25, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, dự án đầu tư xây dựng Phân hiệu Trường Cán bộ Hội nông dân Việt Nam khu vực phía Nam.

- **Vị trí:** Các thửa đất nằm cạnh nhau và tiếp giáp đường liên ấp 7 - ấp 8 (đường nhựa) đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường chất thải rắn – xã An Phước, cách đường QL 51 khoảng 1km (đường vào đối diện bờ sữa Long Thành).

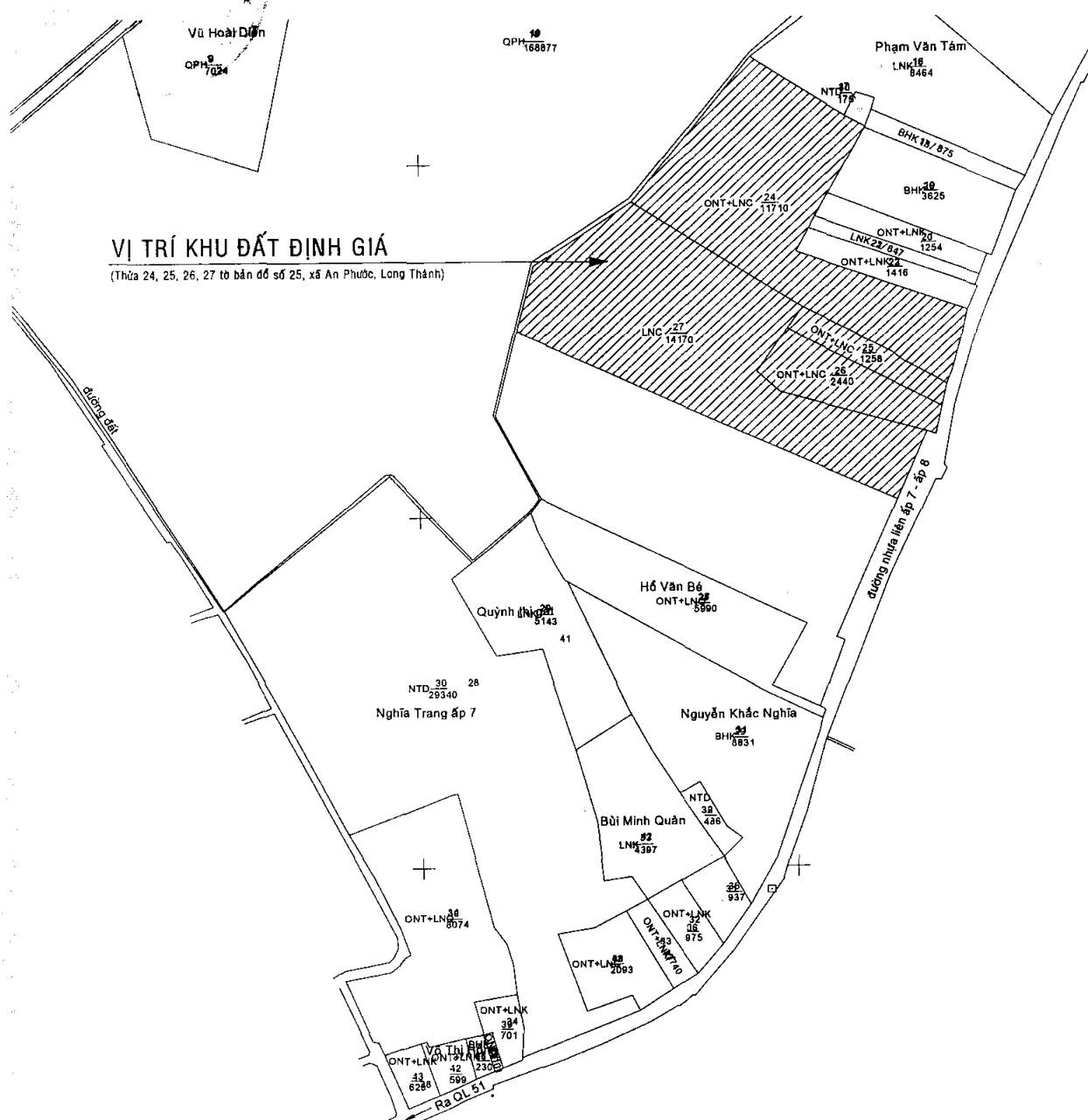
- **Mục đích sử dụng:** Đất ở nông thôn + đất nông nghiệp.

- **Hiện trạng:** Có cây trồng và nhà ở trên đất.

- **Bảng kê chi tiết các thửa đất định giá:**

Stt	Số thửa	Số tờ bản đồ	Diện tích (m2)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Vị trí
1	24	25	11.710	ONT+LNC		
			100	ONT	Lâu dài	1
			11.610	LNC	04/12/2052	2
2	25	25	1.258	ONT+LNC		
			200	ONT	Lâu dài	1
			1.058	LNC	23/02/2048	2
3	26	25	2.440	ONT+LNC		
			50	ONT	Lâu dài	1
			2.390	LNC	02/5/2045	2
4	27	25	14.170	LNC		
			13.348,3	LNC	T6/2050	2
			821,7	LNC	T6/2050	3

*** Sơ đồ vị trí các thửa đất cần định giá :**



3. Kết quả định giá đất:

Đvt: đồng.

Stt	Số thửa	Số tờ bản đồ	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Vị trí	Diện tích (m ²)	Đơn giá	Giá trị
1	24	25	ONT +LNC			11.710		3.359.670.000
			ONT	Lâu dài	1	100	1.437.000	143.700.000
			LNC	04/12/2052	2	11.610	277.000	3.215.970.000
2	25	25	ONT			1.258		750.804.000

Stt	Số thửa	Số tờ bản đồ	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Vị trí	Diện tích (m2)	Đơn giá	Giá trị
			+LNC					
			ONT	Lâu dài	1	200	1.437.000	287.400.000
			LNC	23/02/2048	2	1.058	438.000	463.404.000
3	26	25	ONT +LNC			2.440		1.118.670.000
			ONT	Lâu dài	1	50	1.437.000	71.850.000
			LNC	02/5/2045	2	2.390	438.000	1.046.820.000
4	27	25	LNC			14.170		3.860.175.700
			LNC	T6/2050	2	13.348,3	277.000	3.697.479.100
			LNC	T6/2050	3	821,7	198.000	162.696.600
	Tổng cộng:					29.578		9.089.319.700