

Vĩnh Long, ngày 20 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất của Trung tâm Kỹ thuật và Chuyển đổi số)

1. Khu đất cần định giá:

Dự án đầu tư Trường tiểu học Nguyễn Hiền, phường 9, thành phố Trà Vinh nằm trên địa bàn Khóm 5, phường 9, thành phố Trà Vinh (nay là phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long). Tổng diện tích đất bị thiệt hại khi thực hiện dự án là 7.552,1 m², gồm 53 thửa đất (trong đó diện tích xây dựng trường khoảng 3.950,8 m² và diện tích mở rộng đường vào khoảng 3.601,3 m². Tuy nhiên, diện tích cần xác định giá là 7.470,6 m²; diện tích đất do Nhà nước quản lý không xác định giá là 81,5 m², gồm 01 thửa đất ở tại đô thị).

2. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư Trường tiểu học Nguyễn Hiền, phường 9, thành phố Trà Vinh.

3. Thời điểm định giá đất:

Tháng 10 năm 2025.

4. Căn cứ định giá đất:

a. Căn cứ pháp lý định giá đất

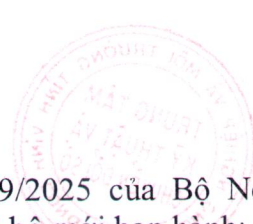
Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/QH15 và Luật số 58/QH15 của Quốc Hội;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính 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;



Căn cứ Quyết định số 3969/QĐ-BNNMT ngày 25/9/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính nội bộ mới ban hành; sửa đổi, bổ sung lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ nông nghiệp và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc ban hành Bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Trà Vinh;

Căn cứ Quyết định số 19/2020/QĐ-UBND ngày 29/7/2020 của UBND tỉnh Trà Vinh Sửa đổi, bổ sung Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành Bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Trà Vinh;

Căn cứ Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh Trà Vinh Sửa đổi, bổ sung một số điều Bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Trà Vinh ban hành kèm theo Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019; Quyết định số 19/2020/QĐ-UBND ngày 29/7/2020 và Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh Trà Vinh;

Căn cứ Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc Sửa đổi, bổ sung một số Điều của các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về Bảng giá đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Trà Vinh;

Căn cứ Quyết định số 05/2025/QĐ-UBND ngày 03/02/2025 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc Ban hành 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 trên địa bàn tỉnh Trà Vinh;

Căn cứ Văn bản số 972/SNN&MT-QLĐĐ ngày 12/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Vĩnh Long về việc áp dụng Văn bản quy phạm pháp luật khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

b. Căn cứ pháp lý của thửa đất cần định giá

Căn cứ Quyết định số 1595/QĐ-UBND ngày 18/9/2024 của Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư Trường tiểu học Nguyễn Hiền, phường 9, thành phố Trà Vinh;

Căn cứ Quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt dự án đầu tư Trường tiểu học Nguyễn Hiền, phường 9, thành phố Trà Vinh;

Căn cứ Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc điều chỉnh một số khoản tại Điều 1 Quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh;

Căn cứ Phiếu xác định vị trí từng thửa đất bị thu hồi Dự án đầu tư Trường tiểu học Nguyễn Hiền, phường 9, thành phố Trà Vinh, ngày .../8/2025;

(Đính kèm Phiếu xác định vị trí từng thửa đất bị thu hồi đất khi thực hiện dự án).

Căn cứ kết quả điều tra, khảo sát và thu thập thông tin giá đất thị trường trên địa bàn phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long.

5. Thông tin về thửa đất cần định giá đất:

- Vị trí, địa điểm: Dự án đầu tư Trường tiểu học Nguyễn Hiền, phường 9, thành phố Trà Vinh nằm trên địa bàn Khóm 5, phường 9, thành phố Trà Vinh (nay là phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long), thuộc tờ bản đồ số 38, 39. Khu đất cần định giá tiếp giáp Đường Lê Văn Tám, Đường Lâm Phái, cách trung tâm hành chính khoảng 6,5km, cách Sân vận động Trà Vinh khoảng 0,3 km và cách Bến xe Trà Vinh khoảng 0,6 km.

- Diện tích: Tổng diện tích đất bị thiệt hại khi thực hiện dự án là 7.552,1 m², gồm 53 thửa đất (trong đó diện tích xây dựng trường khoảng 3.950,8 m² và diện tích mở rộng đường vào khoảng 3.601,3 m². Tuy nhiên, diện tích cần xác định giá là 7.470,6 m²; diện tích đất do Nhà nước quản lý không xác định giá là 81,5 m², gồm 01 thửa đất ở tại đô thị).

- Mục đích sử dụng đất cần xác định giá: Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác.

- Vị trí: Theo phân loại vị trí trong bảng giá đất hiện hành các thửa đất bị ảnh hưởng dự án gồm: đất trồng lúa - vị trí 1, 2; đất trồng cây hàng năm khác - vị trí 1, 2.

- Đơn giá đất theo phân loại trong Bảng giá đất hiện hành thửa đất gồm:

+ Đất trồng lúa (theo Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND): vị trí 1 là 300.000 đ/m² và vị trí 2 là 210.000 đ/m².

+ Đất trồng cây hàng năm khác (theo Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND): vị trí 1 là 300.000 đ/m² và vị trí 2 là 210.000 đ/m².

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

- Vị trí, địa điểm của khu đất cần định giá: Dự án nằm trên địa bàn Khóm 5, phường 9, thành phố Trà Vinh (nay là phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long), thuộc tờ bản đồ số 38, 39. Cách trung tâm hành chính khoảng 6,5km, cách Sân vận động Trà Vinh khoảng 0,3 km và cách Bến xe Trà Vinh khoảng 0,6 km.

- Điều kiện giao thông: Tiếp giáp Đường Lê Văn Tám (rộng 9m bao gồm vỉa hè, mặt đường thảm nhựa) và Đường Lâm Phái (rộng 5m bao gồm vỉa hè, mặt đường thảm nhựa). Hiện trạng khu vực định giá là đất sản xuất nông nghiệp.

- Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác: hệ thống điện, cấp nước sinh hoạt, hạ tầng tưới tiêu và phục vụ sản xuất tốt.

- Hiện trạng môi trường, an ninh: tốt.

- Tình trạng pháp lý: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài các điều kiện trên thì yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất thực tế tại địa phương như về vị trí, diện tích, điều kiện địa hình, khả năng sinh lợi hay tiềm năng của các thửa đất bị thu hồi cũng làm ảnh hưởng đến giá của thửa đất cần định giá, cụ thể:

+ *Đất trồng lúa, vị trí 1 – tiếp giáp Đường Lê Văn Tám và Đường Lâm Phái: Giao thông tiếp giáp 02 mặt tiền đường (Đường Lê Văn Tám và Đường Lâm Phái),*

mặt đường thảm nhựa rộng từ 5,0m đến 9m, thuận lợi cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa. Diện tích bình quân các thửa đất bị ảnh hưởng của dự án là 113,0 m² (02 thửa đất). Địa hình cao.

+ Đất trồng lúa, vị trí 1 – tiếp giáp Đường Lâm Phái: Giao thông tiếp giáp Đường Lâm Phái mặt đường thảm nhựa rộng 5,0 m, thuận lợi cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa. Diện tích bình quân các thửa đất bị ảnh hưởng của dự án 42,1 m² (17 thửa đất). Địa hình cao.

+ Đất trồng lúa, vị trí 1 – không tiếp giáp Đường Lâm Phái: Không tiếp giáp đường, cách đường khoảng từ 25m đến 45m, không thuận lợi cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa. Diện tích bình quân các thửa đất bị ảnh hưởng của dự án 329,6 m² (04 thửa đất). Địa hình thấp.

+ Đất trồng lúa, vị trí 2: Không tiếp giáp đường giao thông, cách đường giao thông trên 60m. Diện tích đất bình quân bị ảnh hưởng của 147,9 m² (04 thửa đất). Địa hình thấp.

+ Đất trồng cây hàng năm khác, vị trí 1 – tiếp giáp Đường Lâm Phái: Giao thông tiếp giáp Đường Lâm Phái mặt đường thảm nhựa rộng 5,0 m, thuận lợi cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa. Diện tích bình quân các thửa đất bị ảnh hưởng của dự án 128,9 m² (19 thửa đất). Địa hình cao.

+ Đất trồng cây hàng năm khác, vị trí 1 – không tiếp giáp Đường Lâm Phái: Không tiếp giáp đường, cách đường khoảng từ 25m đến 45m, không thuận lợi cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa. Diện tích bình quân các thửa đất bị ảnh hưởng của dự án 201,4 m² (10 thửa đất). Địa hình thấp.

+ Đất trồng cây hàng năm khác, vị trí 2: Không tiếp giáp đường giao thông, cách đường giao thông trên 60m. Diện tích thửa đất bị ảnh hưởng của dự án khoảng 154,0 m² (01 thửa đất). Địa hình thấp.

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

7.1. Đánh giá tình hình về mức biến động giá đất trên thị trường

Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn phường 9 cũ (nay là một phần của phường Trà Vinh), trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm xác định giá diễn ra tương đối nhiều, chủ yếu là đất nông nghiệp có tiềm năng đất ở, sản xuất kinh doanh, tập trung dọc theo các tuyến: Đường Lê Văn Tám, đường Nguyễn Chí Thanh, đường Mậu Thân, ... và các tuyến đường nội bộ trên địa bàn phường. Mức giá đất chuyển nhượng trên thị trường biến động tăng cao so với Bảng giá đất hiện hành. Nguyên nhân là điều kiện thuận lợi giao thông, cơ sở hạ tầng được đầu tư khá hoàn thiện, kinh tế - xã hội phát triển, đời sống của người dân được cải thiện và nâng cao, nhu cầu sử dụng đất để ở, đất cho sản xuất kinh doanh, dịch vụ ngày càng gia tăng từ đó có sức ảnh hưởng và tác động trực tiếp đến giá đất chuyển nhượng trên thị trường luôn biến động tăng cao hơn so với giá đất UBND tỉnh ban hành.

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

Qua kết quả khảo sát, điều tra thu thập thông tin giá đất thị trường trên địa bàn phường và tại khu vực cần định giá, đơn vị tư vấn khảo sát thu thập được 41 trường hợp chuyển nhượng trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm xác định giá đất (căn cứ theo khoản 3 Điều 158 của Luật đất đai ngày 18/01/2024 về thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá quy định tại điểm e khoản 2 Điều này và khoản 1, 2 Điều 1 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai). Đơn vị tư vấn có thu thập được thông tin về giá đất ghi tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo nhưng qua đối chiếu hồ sơ thì giá trị ghi trên các hợp đồng chuyển nhượng có một số trường hợp không đúng theo giá đất thị trường đất đai giao dịch tại thời điểm chuyển nhượng trong khu vực. Trường hợp sử dụng thông tin từ các Hợp đồng sẽ dẫn đến giá cụ thể xác định không đảm bảo theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 158 Luật đất đai quy định về nguyên tắc định giá đất. Do đó, đơn vị tư vấn chọn sử dụng một số hợp đồng ghi giá phù hợp và đề xuất sử dụng một số thông tin giá đất thu thập điều tra, khảo sát giá thị trường để làm cơ sở để xác định giá đất.

Tuy nhiên, đối tượng định giá là đơn giá đất trồng lúa – vị trí 1, 2 và đất trồng cây hàng năm khác – vị trí 1, 2. Qua việc điều tra khảo sát tại khu vực thực hiện dự án đa phần các thửa đất có diện tích thu hồi đa phần đều đang canh tác nông nghiệp. Các thửa đất này tuy có khác nhau về loại đất nhưng xét về mặt thuộc tính thì những loại đất này có cùng hiện trạng sử dụng và có cùng vị trí thu hồi thực hiện dự án nên giá chuyển nhượng các thửa đất trong khu vực tương đồng nhau, không phân biệt loại đất trồng lúa hay đất trồng cây hàng năm khác. Mục đích của việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất nhằm phục vụ cho việc xây dựng phương án bồi thường cho các hộ dân có diện tích thu hồi thực hiện Dự án đầu tư Trường tiểu học Nguyễn Hiền, phường 9, thành phố Trà Vinh nằm trên địa bàn Khóm 5, phường 9, thành phố Trà Vinh (nay là phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long), vì vậy trong trường hợp xây dựng nhiều đơn giá đất khác nhau trong khi các thửa đất này có cùng hiện trạng sử dụng đất sẽ dẫn đến tình trạng so bì về giá đất đối với những hộ dân có các thửa đất liền kề nhau. Trong phạm vi thực hiện dự án trải qua nhiều thửa đất nông nghiệp nhưng đều có một tính chất chung là diện tích thu hồi này đa phần đều đang sản xuất nông nghiệp, diện tích thu hồi từng thửa đất không lớn nên việc áp dụng nhiều đơn giá khác nhau sẽ gây khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng.

=> Từ các phân tích trên, đơn vị tư vấn đề xuất đơn giá đất nông nghiệp là đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác trong phạm vi thực hiện dự án được xây dựng cùng một đơn giá đất, đồng nghĩa với việc lựa chọn mẫu điều tra, thu thập thông tin cũng không phân biệt loại đất trồng lúa hay đất trồng cây hàng năm khác.

Sau khi phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố tác động đến giá đất, đơn vị tư vấn đã lựa chọn 15 trường hợp chuyển nhượng có cùng vị trí, loại đất và các đặc

điểm về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật, khả năng sinh lợi,... tương tự với các thửa đất cần định giá. Thông tin cụ thể như sau:

7.2.1. Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác

a. Đất trồng lúa – vị trí 1, tiếp giáp 02 mặt tiền Đường Lê Văn Tám và Đường Lâm Phái

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
1	Mục đích sử dụng	HNK	LUC	LUC
2	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp Đường Thạch Ngọc Biên, cách Trung tâm hành chính Phường khoảng 2,0 km, cách khu đất cần định giá khoảng 3,3 km, cách trung tâm chợ khoảng 1,5 km.	Vị trí 1, tiếp giáp Đường Lê Văn Tám, cách Trung tâm hành chính Phường khoảng 2,9 km, cách khu đất cần định giá khoảng 2,3 km, cách trung tâm chợ khoảng 0,6 km.	Vị trí 1, tiếp giáp Đường Lê Văn Tám, cách Trung tâm hành chính Phường khoảng 2,9 km, cách khu đất cần định giá khoảng 2,3 km, cách trung tâm chợ khoảng 0,6 km.
3	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	27/4/2024	26/3/2025	15/3/2024
4	Giao thông	- Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông, thuận lợi cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa; - Tiếp giáp đường rộng 9,0 m, mặt đường thảm nhựa.	- Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông, thuận lợi cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa; - Tiếp giáp đường rộng 9,0m, mặt đường thảm nhựa.	- Tiếp giáp một mặt tiền đường giao thông, thuận lợi cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa; - Tiếp giáp đường rộng 9,0m, mặt đường thảm nhựa.
5	Diện tích, kích thước, hình thể	-	-	-
	- Diện tích (m ²)	174,0	129,7	156,4
	- Mặt tiền (m)	5,0	10,0	10,0
	- Chiều sâu (m)	38,8	12,9	15,64
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
6	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
7	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - Địa hình cao.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - Địa hình cao.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - Địa hình cao.
8	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
9	Giá trị thửa đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)	800.000.000	600.000.000	730.000.000
10	Giá đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng/m ²)	4.597.701	4.626.060	4.667.519
11	Điều kiện tưới tiêu phục vụ sản xuất	Tốt	Tốt	Tốt
12	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 21, khóm 9, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm 22, phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long)	Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 26 khóm 9, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm 22, phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long)	Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 26 khóm 9, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm 22, phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long)
13	Nguồn thông tin điều tra	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng

b. Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác – vị trí 1, tiếp giáp Đường Lâm Phái

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
1	Mục đích sử dụng	HNK	HNK	HNK
2	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp Đường Lâm Phái, cách Trung tâm hành chính Phường khoảng 6,7 km, cách khu đất cần định giá khoảng 0,2 km, cách trung tâm chợ khoảng 0,5 km.	Vị trí 1, tiếp giáp Đường Lâm Phái, cách Trung tâm hành chính Phường khoảng 6,7 km, cách khu đất cần định giá khoảng 0,2 km, cách trung tâm chợ khoảng 0,5 km.	Vị trí 1, tiếp giáp Đường Lâm Phái, cách Trung tâm hành chính Phường khoảng 6,7 km, cách khu đất cần định giá khoảng 0,2 km, cách trung tâm chợ khoảng 0,5 km.

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
3	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu	09/01/2025	02/12/2024	04/01/2025
4	Giao thông	- Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông, thuận lợi cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa; - Tiếp giáp đường rộng 5,0 m, mặt đường thảm nhựa.	- Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông, thuận lợi cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa; - Tiếp giáp đường rộng 5,0m, mặt đường thảm nhựa.	- Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông, thuận lợi cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa; - Tiếp giáp đường rộng 5,0m, mặt đường thảm nhựa.
5	Diện tích, kích thước, hình thể	-	-	-
	- Diện tích (m ²)	1.040,8	219,3	218,4
	- Mặt tiền (m)	24,60	7,12	7,10
	- Chiều sâu (m)	46,54	30,8	30,73
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
6	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
7	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - Địa hình cao.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - Địa hình cao.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - Địa hình cao.
8	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
9	Giá trị thửa đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)	3.900.000.000	850.000.000	850.000.000
10	Giá đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng/m ²)	3.747.118	3.875.969	3.891.941
11	Điều kiện tưới tiêu phục vụ sản xuất	Tốt	Tốt	Tốt
12	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 462, tờ bản đồ số 39 khóm 5, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm 24, phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long)	Thửa đất số 274, tờ bản đồ số 39 khóm 5, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm 24, phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long)	Thửa đất số 279, tờ bản đồ số 39 khóm 5, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm 24, phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
13	Nguồn thông tin điều tra	Bên chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng

c. Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác - vị trí 1, còn lại

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
1	Mục đích sử dụng	HNK	LUC	HNK
2	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, không tiếp giáp đường nhựa (đường Lâm Phái), cách khu đất cần định giá khoảng 0,15 km.	Vị trí 1, giáp bờ kênh, cách khu đất cần định giá khoảng 0,1 km.	Vị trí 1, không tiếp giáp đường nhựa (đường Lê Văn Tám), cách khu đất cần định giá khoảng 0,45 km.
3	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	03/12/2024	01/10/2024	28/11/2024
4	Giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
5	Diện tích, kích thước, hình thể	-	-	-
	- Diện tích (m ²)	211,3	1.452,5	53,2
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
6	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
7	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - Địa hình thấp	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - Địa hình thấp.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - Địa hình thấp.
8	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
9	Giá trị thửa đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)	160.000.000	1.200.000.000	50.000.000
10	Giá đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng/m ²)	757.217	826.162	939.850
11	Điều kiện tưới tiêu phục vụ sản xuất	Tốt	Tốt	Tốt

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
12	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 173, tờ bản đồ số 39 khóm 5, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm 24, phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long)	Thửa đất số 306, tờ bản đồ số 38 khóm 5, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm 24, phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long)	Thửa đất số 85, tờ bản đồ số 86 khóm 4, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm 23, phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long)
13	Nguồn thông tin điều tra	Bên chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng

d. Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác – vị trí 2

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 10	TĐSS 11	TĐSS 12
1	Mục đích sử dụng	LUC	LUC	LUC
2	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2, giáp kênh, cách trung tâm hành chính khoảng 6,2 km, cách khu đất cần định giá khoảng 0,5 km	Vị trí 2, cách bờ kênh khoảng 55 m, cách trung tâm hành chính khoảng 2,0 km, cách khu đất cần định giá khoảng 3,3 km	Vị trí 2, cách bờ kênh khoảng 55 m, cách trung tâm hành chính khoảng 2,0 km, cách khu đất cần định giá khoảng 3,5 km
3	Thời điểm chuyển nhượng /trúng đấu giá	Ngày 24/4/2024	Ngày 21/12/2023	Ngày 11/06/2024
4	Giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
5	Diện tích, kích thước, hình thể	-	-	-
	- Diện tích (m ²)	1.012,2	1.021,6	2.979,1
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
6	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
7	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định. - Địa hình thấp	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định. - Địa hình thấp	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định. - Địa hình thấp

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 10	TĐSS 11	TĐSS 12
8	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
9	Giá trị thửa đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)	600.000.000	610.000.000	1.790.000.000
10	Giá đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đ/m ²)	592.768	597.103	600.853
11	Điều kiện tưới tiêu phục vụ sản xuất	Tốt	Tốt	Tốt
12	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 38, khóm 5, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm 24, phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long)	Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, khóm 9, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm 22, phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long)	Thửa đất số 399, tờ bản đồ số 4, khóm 9, phường 9, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm 22, phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long)
13	Nguồn thông tin điều tra	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng

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

8.1. Nguyên tắc xác định giá đất

Theo các nguyên tắc được quy định tại Khoản 1, Điều 158 của Luật Đất đai.

8.2. Phương pháp định giá đất

Căn cứ vào quy định tại Khoản 5, Điều 158 của Luật Đất đai; Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

Trên cơ sở tổng hợp thông tin về các thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp so sánh và phương pháp hệ số điều chỉnh để xác định giá đất cụ thể.

9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp so sánh và phương pháp hệ số điều chỉnh

9.1. Trình tự, nội dung phương pháp định giá đất

Thực hiện các bước theo quy định tại Điều 4, Điều 7 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất “Điều 4. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh”, “Điều 7. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” và Điều 1 của Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung

một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai “Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

*** Trình tự thực hiện theo Phương pháp so sánh:**

Bước 1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:

- a) Mục đích sử dụng đất;
- b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

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

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

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

Bước 3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

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

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

c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

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

Bước 4. 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:

a) 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:

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

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;

b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

Đối với cây lâu năm thì 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.

Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cách xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.”.

Bước 5. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

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

Bước 6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau;”.

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

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

Bước 7. 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:

$$\begin{array}{lcl} \text{Giá đất ước tính của thửa} & & \text{Giá đất của} \\ \text{đất, khu đất cần định giá} & = & \text{từng thửa đất so} \\ \text{theo từng thửa đất so sánh} & & \text{sánh} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về giá từ} \\ \text{yếu tố ảnh hưởng đến giá đất} \\ \text{của từng thửa đất so sánh} \\ \text{với thửa đất cần định giá} \end{array}$$

Bước 8. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

*** Trình tự thực hiện theo Phương pháp hệ số điều chỉnh:**

Bước 1. Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất.

Bước 2. Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai cho từng vị trí đất, khu vực.

Trường hợp thửa đất lựa chọn để thu thập thông tin có tài sản gắn liền với đất thì thực hiện chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất để xác định giá đất của thửa đất theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 4 của Nghị định này.

Bước 3. Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:

a) Thống kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực;

b) Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định giá đất thị trường;

c) Giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.

Bước 4. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng loại đất, vị trí đất, khu vực bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.

Bước 5. Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất, khu vực được xác định như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất của thửa} \\ \text{đất cần định giá} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất trong bảng giá} \\ \text{đất của thửa đất cần định} \\ \text{giá} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Hệ số điều chỉnh} \\ \text{giá đất} \end{array}$$

9.2. Kết quả xác định giá đất

9.2.1. Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác

a. Đất trồng lúa – vị trí 1, tiếp giáp 02 mặt tiền Đường Lê Văn Tám và Đường Lâm Phái

Qua kết quả khảo sát, điều tra giá đất thị trường và thu thập thông tin về tình hình kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến mức giá đất tại khu vực cần định giá và khu vực lân cận. Vị trí các thửa đất nông nghiệp tiếp giáp Đường Lê Văn Tám không phải là đất thuần nông nghiệp mà có điều kiện về tiềm năng đất ở. Kết quả chỉ thu thập được 02 trường hợp chuyển nhượng đất trồng lúa có vị trí 1, tiếp giáp đường Lê Văn Tám. Để đảm bảo đủ đơn giá đất, đơn vị tư vấn mở rộng điều tra ra khu vực lân cận, thu thập được 01 trường hợp đất trồng cây hàng năm khác có vị trí 1, tiếp giáp đường Thạch Ngọc Biên trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm xác định giá. Đơn vị tư vấn nhận định các thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, tình trạng pháp lý và các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội, điều kiện tiềm năng đất ở khá tương đồng với thửa đất định giá. Tuy nhiên, yếu tố về vị trí, địa điểm thửa đất, yếu tố về điều kiện giao thông (số mặt đường tiếp giáp), yếu tố khác gồm: yếu tố về diện tích và yếu tố về kích thước mặt tiền của thửa đất ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương. Nên đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố trên, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về vị trí, địa điểm thửa đất:* Thửa đất cần định giá (có vị trí 1, cách trung tâm hành chính khoảng 6,5km, cách Sân vận động Trà Vinh khoảng 0,3 km và cách Bến xe Trà Vinh khoảng 0,6 km) kém thuận lợi hơn TĐSS 01 (có vị trí 1, tiếp giáp Đường Thạch Ngọc Biên, cách Trung tâm hành chính Phường khoảng 2,0 km, cách khu đất cần định giá khoảng 3,3 km, cách trung tâm chợ khoảng 1,5 km) là 10%, TĐSS 02 (có vị trí 1, tiếp giáp Đường Lê Văn Tám, cách Trung tâm hành chính Phường khoảng 2,9 km, cách khu đất cần định giá khoảng 2,3 km, cách trung tâm chợ khoảng 0,6 km) và TĐSS 03 (có vị trí 1, tiếp giáp Đường Lê Văn Tám, cách Trung tâm hành chính Phường khoảng 2,9 km, cách khu đất cần định giá khoảng 2,3 km, cách trung tâm chợ khoảng 0,6 km) là 13%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 01 là 110%, TĐSS 02 và TĐSS 03 là 113%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 01 là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9,09\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 02 và TĐSS 03 là:

$$\frac{100\% - 113\%}{113\%} = -11,50\%$$

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về điều kiện giao thông (số mặt đường tiếp giáp):* Thửa đất cần định giá có giao thông tiếp giáp 02 mặt tiền đường (Đường Lê Văn Tám và Đường Lâm Phái) thuận lợi hơn TĐSS 01 (tiếp giáp 01 mặt tiền Đường Thạch Ngọc Biên), TĐSS 02 (tiếp giáp 01 mặt tiền Đường Lê Văn Tám) và TĐSS 03 (tiếp giáp 01 mặt tiền Đường Lê Văn Tám) là 10%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 01, TĐSS 02 và TĐSS 03 là 110%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 01, TĐSS 02 và TĐSS 03 là:

$$\frac{100\% - 90\%}{90\%} = 11,11\%$$

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về diện tích:* Khu đất cần định giá có diện tích bình quân các thửa đất định giá là 113,0 m² (do diện tích nhỏ nên điều kiện sản xuất nông nghiệp không thuận lợi), kém hơn TĐSS 01 (diện tích 174,0 m²) là 06%, TĐSS 02 (có diện tích 129,7 m²) là 03% và TĐSS 03 (có diện tích 156,4 m²) là 04%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 01 là 106%, TĐSS 02 là 103% và TĐSS 03 là 104%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 01 là:

$$\frac{100\% - 106\%}{106\%} = -5,66\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 02 là:

$$\frac{100\% - 103\%}{103\%} = -2,91\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 03 là:

$$\frac{100\% - 104\%}{104\%} = -3,85\%$$

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về kích thước mặt tiền:* Khu đất cần định giá có kích thước mặt tiền bình quân các thửa đất định giá từ 3,3m đến 4,2m kém hơn TĐSS 01 (có kích thước mặt tiền 5,0 m) là 05%, TĐSS 02 (có kích thước mặt tiền 10,0 m) và TĐSS 03 (có kích thước mặt tiền 10,0 m) là 10%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 01 là 105%, TĐSS 02 và TĐSS 03 là 110%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 01 là:

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 02, TĐSS 03 là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9,09\%$$

- Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
1	Loại đất	LUC	HNK	LUC	LUC
2	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		4.597.701	4.626.060	4.667.519
3	Diện tích (m ²)		174,0	129,7	156,4
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường Lê Văn Tám, cách trung tâm hành chính khoảng 6,5km, cách Sân vận động Trà Vinh khoảng 0,3 km và cách Bến xe Trà Vinh khoảng 0,6 km	Vị trí 1, tiếp giáp Đường Thạch Ngọc Biên, cách Trung tâm hành chính Phường khoảng 2,0 km, cách khu đất cần định giá khoảng 3,3 km, cách trung tâm chợ khoảng 1,5 km	Vị trí 1, tiếp giáp Đường Lê Văn Tám, cách Trung tâm hành chính Phường khoảng 2,9 km, cách khu đất cần định giá khoảng 2,3 km, cách trung tâm chợ khoảng 0,6 km	Vị trí 1, tiếp giáp Đường Lê Văn Tám, cách Trung tâm hành chính Phường khoảng 2,9 km, cách khu đất cần định giá khoảng 2,3 km, cách trung tâm chợ khoảng 0,6 km
	Tỷ lệ (%)	100	110	113	113
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-9,09	-11,50	-11,50
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-417.931	-531.997	-536.765
4.2	Giao thông	-	-	-	-
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường 9,0 m	Độ rộng đường 9,0 m	Độ rộng đường 9,0 m	Độ rộng đường 9,0 m
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 02 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường
	Tỷ lệ (%)	100	90	90	90
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	11,11	11,11	11,11
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	510.805	513.955	518.561
4.3	Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất				
4.3.1	Diện tích (m ²)	Diện tích bình quân các thửa đất định giá là 113,0 m ²	174,0	129,7	156,4
	Tỷ lệ (%)	100	106	103	104
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-5,66	-2,91	-3,85
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-260.230	-134.618	-179.699
4.3.2	Mặt tiền (m)	Bình quân từ 3,3 – 4,2	5,0	10,0	10,0
	Tỷ lệ (%)	100	105	110	110
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-4,76	-9,09	-9,09
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-218.851	-420.509	-424.277
4.4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-

STT	Yếu tố so sánh	TĐDG	TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.5	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		04	04	04
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-386.207	-573.169	-622.180
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		4.597.701	4.626.060	4.667.519
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		4.211.494	4.052.891	4.045.339
9	Giá đất của thửa đất cần định giá	4.103.241			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá ước tính theo thửa đất so sánh		-2,57	1,24	1,43

b. Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác – vị trí 1, tiếp giáp Đường Lâm Phái

Qua khảo sát, điều tra giá đất thị trường và thu thập thông tin về tình hình kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến mức giá đất tại khu vực cần định giá và khu vực lân cận có điều kiện tương đồng. Kết quả thu thập chọn được 03 trường hợp chuyển nhượng đất trồng cây hàng năm khác có vị trí 1, tiếp giáp đường giao thông trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm xác định giá. Đơn vị tư vấn nhận định các thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, tình trạng pháp lý và các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội khá tương đồng với thửa đất định giá. Tuy nhiên, yếu tố về diện tích ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương. Nên đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh 01 yếu tố khác biệt trên, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về diện tích:* Khu đất cần định giá có diện tích bình quân các thửa đất định giá là 115,0 m² (do diện tích nhỏ nên điều kiện sản xuất nông nghiệp không thuận lợi), kém hơn TĐSS 04 (diện tích 1.040,8 m² có diện tích lớn hơn thửa đất cần định giá nên điều kiện thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp hơn) là 12%, kém hơn TĐSS 05 (có diện tích 219,3) và TĐSS 06 (có diện tích 215,4) là 05%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 04 là 112%, TĐSS 05 và TĐSS 06 là 105%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 04 là:

$$\frac{100\% - 112\%}{112\%} = -10,71\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 05, TĐSS 06 là:

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

- Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
1	Loại đất	LUC, HNK	HNK	HNK	HNK
2	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		3.747.118	3.875.969	3.891.941
3	Diện tích (m ²)		1.040,8	219,3	218,4
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường Lâm Phái, cách trung tâm hành chính khoảng 6,5km, cách Sân vận động Trà Vinh khoảng 0,3 km và cách Bến xe Trà Vinh khoảng 0,6 km	Vị trí 1, tiếp giáp Đường Lâm Phái, cách Trung tâm hành chính Phường khoảng 6,7 km, cách khu đất cần định giá khoảng 0,2 km, cách trung tâm chợ khoảng 0,5 km.	Vị trí 1, tiếp giáp Đường Lâm Phái, cách Trung tâm hành chính Phường khoảng 6,7 km, cách khu đất cần định giá khoảng 0,2 km, cách trung tâm chợ khoảng 0,5 km.	Vị trí 1, tiếp giáp Đường Lâm Phái, cách Trung tâm hành chính Phường khoảng 6,7 km, cách khu đất cần định giá khoảng 0,2 km, cách trung tâm chợ khoảng 0,5 km.
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2	Điều kiện giao thông	Tiếp giáp đường giao thông, thuận lợi cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa	Tiếp giáp đường giao thông, thuận lợi cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa	Tiếp giáp đường giao thông, thuận lợi cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa	Tiếp giáp đường giao thông, thuận lợi cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	Diện tích bình quân các thửa đất định giá là 87,9 m ² (diện tích nhỏ nên điều kiện sản xuất nông nghiệp không thuận lợi)	1.040,8	219,3	218,4
	Tỷ lệ (%)	100	112	105	105
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-10,71	-4,76	-4,76
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-401.316	-184.496	-185.256
4.4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.5	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		01	01	01
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-401.316	-184.496	-185.256
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		3.747.118	3.875.969	3.891.941
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		3.345.802	3.691.473	3.706.685
9	Giá đất của thửa đất cần định giá	3.581.320			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá ước tính theo thửa đất so sánh		7,04	-2,98	-3,38

c. Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác - vị trí 1, còn lại

Qua khảo sát, điều tra giá đất thị trường và thu thập thông tin về tình hình kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến mức giá đất tại khu vực cần định giá và khu vực lân cận có điều kiện tương đồng. Kết quả thu thập chọn 02 trường hợp giao dịch chuyển nhượng đất trồng cây hàng năm khác và 01 trường hợp đất trồng lúa thành công trên thị trường có vị trí 1, không tiếp giáp đường giao thông trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm xác định giá. Đơn vị tư vấn nhận định các thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, tình trạng pháp lý và các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội khá tương đồng với thửa đất định giá. Tuy nhiên, các thửa đất này có yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương là yếu tố về vị trí địa điểm và yếu tố về diện tích. Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh yếu tố khác biệt trên, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về vị trí, địa điểm thửa đất:* Thửa đất cần định giá (có vị trí 1, cách trung tâm hành chính khoảng 6,5km, cách Sân vận động Trà Vinh khoảng 0,30 km và cách Bến xe Trà Vinh khoảng 0,60 km) tương đồng với TĐSS 07 (có vị trí 1, không tiếp giáp đường nhựa (đường Lâm Phái), cách khu đất cần định giá khoảng 0,15 km) TĐSS 08 (có vị trí 1, giáp bờ kênh, cách khu đất cần định giá khoảng 0,1 km.) nhưng kém thuận lợi hơn TĐSS 09 (có vị trí 1, không tiếp giáp đường nhựa (đường Lê Văn Tám), cách khu đất cần định giá khoảng 0,45 km) là 02%.

Giá đất của thửa đất cần định giá và TĐSS 07, TĐSS 08 là 100% thì giá đất của TĐSS 09 là 102%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 09 là:

$$\frac{100\% - 102\%}{102\%} = -1,96\%$$

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về diện tích:* Khu đất cần định giá có diện tích bình quân các thửa đất định giá là 201,3 m² tương đồng với TĐSS 07 (có diện tích 211,3 m²), kém hơn TĐSS 08 (có diện tích 1.452,5 m², có diện tích lớn hơn thửa đất cần định giá nên điều kiện thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp) là 10%, thuận lợi hơn TĐSS 09 (có diện tích 53,2 m²) là 01%.

Giá đất của thửa đất cần định giá và TĐSS 07 là 100% thì giá đất của TĐSS 08 là 110% và TĐSS 09 là 99%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 08 là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9,09\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 09 là:

$$\frac{100\% - 99\%}{99\%} = 1,01\%$$

- Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
1	Loại đất	LUC, HNK	HNK	LUC	HNK
2	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		757.217	826.162	939.850
3	Diện tích (m ²)		211,3	1.452,5	53,2
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, không tiếp giáp đường giao thông (đường Lâm Phái), cách trung tâm hành chính khoảng 6,5km, cách Sân vận động Trà Vinh khoảng 0,3 km và cách Bến xe Trà Vinh khoảng 0,6 km	Vị trí 1, không tiếp giáp đường nhựa (đường Lâm Phái), cách khu đất cần định giá khoảng 0,15 km.	Vị trí 1, giáp bờ kênh, cách khu đất cần định giá khoảng 0,1 km.	Vị trí 1, không tiếp giáp đường nhựa (đường Lê Văn Tám), cách khu đất cần định giá khoảng 0,45 km.
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	102
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-1,96
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-18.421
4.2	Điều kiện giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	Diện tích bình quân các thửa đất định giá là 238,0 m ² (diện tích nhỏ điều kiện sản xuất nông nghiệp không thuận lợi)	211,3	1.452,5	53,2

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
	Tỷ lệ (%)	100	100	110	99
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-9,09	1,01
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-75.098	9.492
4.4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.5	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.8	Điều kiện tưới tiêu phục vụ sản xuất	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		0	01	02

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
6	Tổng giá trị điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-75.098	-8.929
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		757.217	826.162	939.850
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		757.217	751.064	930.921
9	Giá đất của thửa đất cần định giá	813.067			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá ước tính theo thửa đất so sánh		7,38	8,26	-12,66

d. Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác - vị trí 2

Qua khảo sát, điều tra giá đất thị trường và thu thập thông tin về tình hình kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến mức giá đất tại khu vực cần định giá và khu vực lân cận có điều kiện tương đồng. Kết quả thu thập chọn 03 trường hợp giao dịch chuyển nhượng đất trồng lúa thành công trên thị trường có vị trí 2 trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm xác định giá. Đơn vị tư vấn nhận định các thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, tình trạng pháp lý và các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội khá tương đồng với thửa đất định giá. Tuy nhiên, các thửa đất này có yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương là yếu tố về vị trí địa điểm và yếu tố về diện tích. Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh yếu tố khác biệt trên, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về vị trí, địa điểm thửa đất:* Thửa đất cần định giá (có vị trí 2, tính vị trí theo đường Lâm Phái, cách trung tâm hành chính khoảng 6,5km, cách Sân vận động Trà Vinh khoảng 0,30 km và cách Bến xe Trà Vinh khoảng 0,60 km) tương đồng với TĐSS 10 (có vị trí 2, giáp kênh, cách trung tâm hành chính khoảng 6,2 km, cách khu đất cần định giá khoảng 0,5 km) kém hơn TĐSS 11 (có vị trí 2, cách bờ kênh khoảng 55 m, cách trung tâm hành chính khoảng 2,0 km, cách khu đất cần định giá khoảng 3,3 km), TĐSS 12 (có vị trí 2, cách bờ kênh khoảng 55 m, cách trung tâm hành chính khoảng 2,0 km, cách khu đất cần định giá khoảng 3,5 km) là 02%.

Giá đất của thửa đất cần định giá và TĐSS 10 là 100% thì giá đất của TĐSS 11 và TĐSS 12 là 102%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 11, TĐSS 12 là:

$$\frac{100\% - 102\%}{102\%} = -1,96\%$$

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về diện tích: Khu đất cần định giá có diện tích bình quân các thửa đất định giá là 149,1 m² kém hơn TĐSS 10 và TĐSS 11 (có diện tích từ 1.012,2 m² đến 1.021,6 m²) là 08% và TĐSS 12 (có diện tích 2.979,1 m²) là 12%. Các TĐSS đều có diện tích lớn hơn thửa đất cần định giá nên điều kiện thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá của TĐSS 10 và TĐSS 11 là 108%, TĐSS 12 là 112%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 10, TĐSS 11 là:

$$\frac{100\% - 108\%}{108\%} = -7,41\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 12 là:

$$\frac{100\% - 112\%}{112\%} = -10,71\%$$

- Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 10	TĐSS 11	TĐSS 12
1	Loại đất	LUC, HNK	LUC	LUC	LUC
2	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		592.768	597.103	600.853
3	Diện tích (m ²)		1.012,2	1.021,6	2.979,1
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2, tính vị trí theo đường Lâm Phái, cách trung tâm hành chính khoảng 6,5km, cách Sân vận động Trà Vinh khoảng 0,3 km và cách Bến xe Trà Vinh khoảng 0,6 km	Vị trí 2, giáp kênh, cách trung tâm hành chính khoảng 6,2 km, cách khu đất cần định giá khoảng 0,5 km	Vị trí 2, cách bờ kênh khoảng 55 m, cách trung tâm hành chính khoảng 2,0 km, cách khu đất cần định giá khoảng 3,3 km	Vị trí 2, cách bờ kênh khoảng 55 m, cách trung tâm hành chính khoảng 2,0 km, cách khu đất cần định giá khoảng 3,5 km

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 10	TĐSS 11	TĐSS 12
	Tỷ lệ (%)	100	100	102	102
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-1,96	-1,96
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-11.703	-11.777
4.2	Điều kiện giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	Diện tích bình quân các thửa đất định giá là 149,1 m ² (diện tích nhỏ điều kiện sản xuất nông nghiệp không thuận lợi)	1.012,2	1.021,6	2.979,1
	Tỷ lệ (%)	100	108	108	112
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-7,41	-7,41	-10,71
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-43.924	-44.245	-64.351
4.4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.5	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 10	TĐSS 11	TĐSS 12
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.8	Điều kiện tưới tiêu phục vụ sản xuất	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		01	02	02
6	Tổng giá trị điều chỉnh (đồng/m ²)		-43.924	-55.949	-76.128
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		592.768	597.103	600.853
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		548.844	541.154	524.725
9	Giá đất của thửa đất cần định giá	538.241			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá ước tính theo thửa đất so sánh		-1,93	-0,54	2,58

9.3. Đề xuất phương án giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K) được xác định theo từng vị trí đất bằng cách lấy giá đất phổ biến trên thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất đó. Kết quả đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất đối với từng vị trí đất như sau:

9.3.1. Đất trồng lúa – vị trí 1, tiếp giáp 02 mặt tiền Đường Lê Văn Tám và Đường Lâm Phái

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{4.103.241 \text{ đ/m}^2}{300.000 \text{ đ/m}^2} = 13,68$$

9.3.2. Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác – vị trí 1, tiếp giáp Đường Lâm Phái

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{3.581.320 \text{ đ/m}^2}{300.000 \text{ đ/m}^2} = 11,94$$

9.3.3. Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác - vị trí 1, còn lại

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{813.067 \text{ đ/m}^2}{300.000 \text{ đ/m}^2} = 2,71$$

9.3.4. Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác – vị trí 2

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{538.241 \text{ đ/m}^2}{210.000 \text{ đ/m}^2} = 2,56$$

Kết quả đề xuất giá đất cụ thể:

Stt	Loại đất	Vị trí	Giá đất theo Quyết định của UBND tỉnh (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất	Mức giá đất đề xuất (đ/m ²)
01	Đất trồng lúa	Vị trí 1, tiếp giáp 02 mặt tiền đường (Đường Lê Văn Tám và Đường Lâm Phái)	300.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	13,68	4.103.000
		Vị trí 1, tiếp giáp Đường Lâm Phái	300.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	11,94	3.581.000
		Vị trí 1, không tiếp giáp đường giao thông	300.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	2,71	813.000
		Vị trí 2	210.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	2,56	538.000
02	Đất trồng cây hàng năm khác	Vị trí 1, tiếp giáp Đường Lâm Phái	300.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	11,94	3.581.000
		Vị trí 1, không tiếp giáp đường giao thông	300.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	2,71	813.000

Stt	Loại đất	Vị trí	Giá đất theo Quyết định của UBND tỉnh (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất	Mức giá đất đề xuất (đ/m ²)
		Vị trí 2	210.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	2,56	538.000
Đề xuất: Giá đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn giao thông được tính bằng giá đất cùng phân loại vị trí và cùng loại đất liền kề.					

9.4. Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của phương án giá đất

- Phương án giá đất được đề xuất trên cơ sở tổng hợp kết quả khảo sát, điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và được thực hiện theo đúng Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân thẩm định quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Dự án đầu tư Trường tiểu học Nguyễn Hiền, phường 9, thành phố Trà Vinh (nay là phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long) hoàn thành nhằm hoàn thiện cơ sở vật chất, góp phần cho sự phát triển giáo dục và đào tạo theo hướng toàn diện và vững chắc gắn với mục tiêu nâng cao công tác giảng dạy và học tập.

- Mức giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh phương án giá đất cao hơn so với giá đất UBND tỉnh ban hành, nhưng đây là mức giá sát với giá đất chuyển nhượng phổ biến trên thị trường tại từng khu vực công trình đi qua.

- Mức giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh phương án giá đất mang tính cục bộ, phản ánh đúng giá đất thị trường tại khu vực định giá, phù hợp tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương./.