

Số: 104/CT-ĐGD

Vĩnh Long, ngày 16 tháng 12 năm 2025

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Cầu Kè

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Hợp đồng số 30/2025/HĐ-GĐ.KV3 ngày 29/10/2025 được ký kết giữa Phòng Kinh tế xã Cầu Kè với Trung tâm Phát triển quỹ đất về việc thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể.

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Nâng cấp, mở rộng các tuyến đường nội ô huyện Cầu Kè.

2. Thời điểm định giá đất

Thời điểm định giá đất ngày 01 tháng 11 năm 2025.

3. Cơ sở định giá đất

Căn cứ Nghị quyết 66.2/2025/NQ-CP ngày 28/8/2025 của Chính phủ về việc quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc điều chỉnh quy hoạch cấp

quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp trong thời gian chưa ban hành Luật Quy hoạch (sửa đổi);

Căn cứ Quyết định 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 Ủy ban nhân dân 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 của Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh ban hành kèm theo Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh;

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 Công văn số 151/UBND-KTN ngày 10/7/2025 của UBND tỉnh Vĩnh Long về việc tiếp tục thực hiện công tác thu hồi đất tại địa phương;

Căn cứ Công văn số 719/UBND-KTN ngày 24/7/2025 của UBND tỉnh Vĩnh Long về việc tiếp tục thực hiện công tác thu hồi đất tại địa phương;

Căn cứ Công văn 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;

Căn cứ Quyết định số 237/QĐ-UBND ngày 19/2/2025 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt dự án Nâng cấp, mở rộng các tuyến đường nội ô thị trấn huyện Cầu Kè;

Căn cứ Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Cầu Kè;

Căn cứ Quyết định số 576a/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của UBND xã Cầu Kè về việc Kiện toàn Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Nâng cấp, mở rộng các tuyến đường nội ô thị trấn huyện Cầu Kè;

Căn cứ Quyết định số 1019/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND xã Cầu Kè về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất xã Cầu Kè;

Căn cứ danh sách các chủ sử dụng đất và vị trí các thửa đất bị thiệt hại khi thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng các tuyến đường nội ô thị trấn huyện Cầu Kè (đoạn qua địa bàn thị trấn Cầu Kè nay là xã Cầu Kè) do Trung tâm Kỹ thuật và Chuyển đổi số cung cấp.

Căn cứ kết quả điều tra, khảo sát và thu thập thông tin giá đất thị trường trên địa bàn xã Tiểu Cần, xã An Phú Tân, xã Cầu Kè, tỉnh Vĩnh Long.

4. Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất

a) Thửa đất, khu đất cần định giá: Vị trí, địa điểm: dự án nâng cấp, mở rộng các tuyến đường nội ô thị trấn huyện Cầu Kè (đoạn qua địa bàn thị trấn Cầu Kè nay là xã Cầu Kè) gồm ba tuyến đường, thông tin chi tiết từng tuyến đường cụ thể như sau:

*** Đường Nguyễn Văn Trỗi:**

- Chiều dài tuyến khoảng 850m (điểm đầu giáp đường 30/4, điểm cuối giáp đường tránh Quốc lộ 54)

- Tổng diện tích bị ảnh hưởng là 3.591,8m² với 185 thửa đất, tờ bản đồ số 111, 115, 116, 131, 132 xã Cầu Kè. Phần diện tích xác định giá đất cụ thể là 3.446,9m².

- Diện tích và mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm (3.061,2m²); đất ở tại đô thị (385,7m²); đất tôn giáo, đất tín ngưỡng (102,3m²).

- Hiện trạng sử dụng đất: Các thửa đất có địa hình cao.

*** Đường Nguyễn Hòa Luông:**

- Chiều dài tuyến khoảng 1.000m (điểm đầu giáp đường 30/4, điểm cuối giáp đường nhựa hiện hữu)

- Tổng diện tích bị ảnh hưởng là 5.957,3m² với 177 thửa đất, tờ bản đồ số 106, 107, 108, 109, 110, 124 xã Cầu Kè. Phần diện tích xác định giá đất cụ thể là 5.580,8m².

- Diện tích và mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm (5.402,7m²); đất ở tại đô thị (98,1m²); đất tôn giáo, đất tín ngưỡng (4,7m²); đất nghĩa trang (75,3m²).

- Hiện trạng sử dụng đất: Các thửa đất có địa hình cao.

*** Đường N1:**

- **Tuyến chính:** Đoạn qua xã Cầu Kè có chiều dài tuyến khoảng 550m (điểm đầu giáp đường D7 đến giao với tuyến chính (xã An Phú Tân) dài 450m, hướng tuyến tiếp tục đến điểm cuối giao với tuyến nhánh (đường Hai Bà Trưng hiện hữu) dài 100m).

+ Tổng diện tích xác định giá đất cụ thể là 6.075,6m² với 71 thửa đất, tờ bản đồ số 114, 115, 119 xã Cầu Kè.

+ Diện tích và mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa (2.002,7m²); đất trồng cây lâu năm (4.042,0m²); đất ở tại đô thị (30,9m²).

+ Hiện trạng sử dụng đất: Các thửa đất có địa hình cao.

- **Tuyến nhánh:** Chiều dài tuyến khoảng 600m (điểm đầu giáp đường 30/4, điểm cuối giáp với cầu giao thông nông thôn hiện hữu).

+ Tổng diện tích bị ảnh hưởng là 5.047,6m² với 69 thửa đất, tờ bản đồ số 119, 120 xã Cầu Kè. Phần diện tích xác định giá đất cụ thể là 4.690,7m².

+ Diện tích và mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa (398,6m²); đất trồng cây lâu năm (4.292,1m²).

+ Hiện trạng sử dụng đất: Các thửa đất có địa hình cao.

b) Nhà: Không thực hiện định giá nhà trên đất.

c) Tài sản khác gắn liền với đất: Không thực hiện định giá tài sản gắn liền với đất.

5. Phương pháp định giá đất

Áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể.

6. Kết quả xác định giá đất

Stt	Loại đất	Vị trí	Đơn giá đất theo Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 (đ/m ²)	Đơn giá đất cụ thể (đ/m ²)
A. Đường Nguyễn Văn Trỗi (bao gồm các thửa đất thuộc hành lang an toàn đường giao thông)				
1	Đất trồng cây lâu năm	Vị trí 1, giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Văn Trỗi và đường tránh Quốc lộ 54 (thửa 298, 299 tờ 116; thửa 536 tờ 115)	280.000	6.090.000
		Vị trí 1, giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Văn Trỗi và đường bê tông (thửa 326 tờ 131) và các thửa đất Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Văn Trỗi	280.000	2.136.000
2	Đất ở tại đô thị	Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Văn Trỗi (từ đường 30/4 (Chùa Vạn Niên Phong Cung) đến đường tránh Quốc lộ 54)	2.000.000	5.540.000
3	Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng	Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Văn Trỗi (từ đường 30/4 (Chùa Vạn Niên Phong Cung) đến đường tránh Quốc lộ 54)	1.100.000	3.047.000

B. Đường Nguyễn Hòa Luông (bao gồm các thửa đất thuộc hành lang an toàn đường giao thông)

1	Đất trồng cây lâu năm	Vị trí 1, giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Hòa Luông và đường 30/4 (thửa 168, 169, 173 tờ 106) và các thửa đất Vị trí 1, giáp đường 30/4 (cùng chủ sử dụng với thửa đất giáp hai mặt đường gồm thửa 171, 172 tờ 106; thửa 488, 493 tờ 109)	280.000	5.868.000
		Vị trí 1, giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Hòa Luông và đường vào Trung tâm bồi dưỡng chính trị; đường Nguyễn Hòa Luông và đường nhựa; đường Nguyễn Hòa Luông và đường bê tông và các thửa đất Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Hòa Luông	280.000	2.127.000
2	Đất ở tại đô thị	Vị trí 1, giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Thị Út (từ Công Lương thực cũ đến đường Nguyễn Hòa Luông) và đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân) thửa 654 tờ 108	$=2.000.000 \times 1,2 = 2.400.000$ (theo khoản 3, điều 8 Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 14/7/2023)	6.536.000
		Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân)	1.500.000	5.162.000
3	Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng	Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân)	825.000	2.839.100
4	Đất nghĩa trang	Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân)	825.000	2.839.100

C. Tuyển N1 (tuyển chính)				
1	Đất trồng lúa	Vị trí 1, giáp đường bê tông	250.000	1.219.000
2	Đất trồng cây lâu năm	Vị trí 1, giáp hai mặt đường: đường D7 và đường bê tông (thửa 224, 236 tờ 114)	280.000	2.015.000
		Vị trí 1, giáp đường bê tông	280.000	1.223.000
		Vị trí 1, không giáp đường bê tông	280.000	421.000
		Vị trí 2	165.000	300.000
3	Đất ở tại đô thị	Vị trí 4, đường D7 (từ đường 30/4 đến giáp ranh xã Hòa Ân)	450.000	1.989.000
D. Tuyển N1 (tuyển nhánh) (bao gồm các thửa đất thuộc hành lang an toàn đường giao thông)				
1	Đất trồng lúa	Vị trí 1, giáp đường Hai Bà Trưng	250.000	1.411.000
2	Đất trồng cây lâu năm	Vị trí 1, giáp hai mặt đường: đường Hai Bà Trưng và đường 30/4	280.000	6.090.000
		Vị trí 1, giáp đường Hai Bà Trưng	280.000	1.585.000

*** Những điều kiện kèm theo kết quả định giá đất**

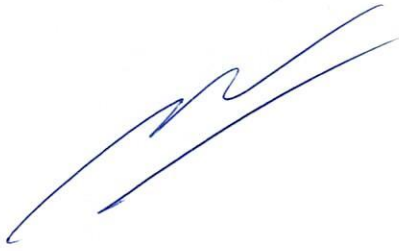
- Kết quả xác định giá đất để thực hiện cho một mục đích xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án. Mức giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất sẽ phụ thuộc vào thẩm quyền phê duyệt của cơ quan quản lý nhà nước theo quy định.

- Cơ sở pháp lý liên quan đến các thông tin về thửa đất định giá do khách hàng cung cấp tại thời điểm và địa điểm định giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất không có trách nhiệm kiểm tra những bản sao của các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của thửa đất so với bản gốc.

- Thời hạn có hiệu lực của Chứng thư định giá đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất cung cấp được xác định trong khoảng thời gian không quá 06 (sáu) tháng kể từ ngày ký.

- Chứng thư được phát hành thành 06 bản chính: Cấp cho khách hàng 05 bản và Trung tâm Phát triển quỹ đất lưu 01 bản./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Kim Khánh Nguyên
Chứng chỉ ĐGĐ số: 08820122

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Hứa Tiến Phúc
Giấy chứng nhận số: RE2500019



Châu Minh Sang
Chứng chỉ ĐGĐ số: 10770122

Vĩnh Long, ngày 16 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 104/CT-ĐGD ngày 16 tháng 12 năm 2025)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá

Khu đất thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng các tuyến đường nội ô thị trấn huyện Cầu Kè tọa lạc tại ấp 1, ấp 3 và ấp 6. Đây là khu vực trung tâm thị trấn Cầu Kè nay là xã Cầu Kè, tỉnh Vĩnh Long.

2. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Nâng cấp, mở rộng các tuyến đường nội ô huyện Cầu Kè.

3. Thời điểm định giá đất

Thời điểm định giá đất ngày 01 tháng 11 năm 2025.

4. Căn cứ định giá đất

a) Căn cứ pháp lý để định giá đất

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 66.2/2025/NQ-CP ngày 28/8/2025 của Chính phủ về việc quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc điều chỉnh quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành

chính và tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp trong thời gian chưa ban hành Luật Quy hoạch (sửa đổi);

Căn cứ Quyết định 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 Ủy ban nhân dân 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 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh;

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 Công văn số 151/UBND-KTN ngày 10/7/2025 của UBND tỉnh Vĩnh Long về việc tiếp tục thực hiện công tác thu hồi đất tại địa phương;

Căn cứ Công văn số 719/UBND-KTN ngày 24/7/2025 của UBND tỉnh Vĩnh Long về việc tiếp tục thực hiện công tác thu hồi đất tại địa phương;

Căn cứ Công văn 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;

Căn cứ Hợp đồng số 30/2025/HĐ-GĐ.KV3 ngày 29/10/2025 được ký kết giữa Phòng Kinh tế xã Cầu Kè với Trung tâm Phát triển quỹ đất về việc thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể;

Căn cứ kết quả điều tra, khảo sát và thu thập thông tin giá đất thị trường trên địa bàn xã Tiểu Cần, xã An Phú Tân, xã Cầu Kè, tỉnh Vĩnh Long.

b) Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá

Căn cứ Quyết định số 237/QĐ-UBND ngày 19/2/2025 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt dự án Nâng cấp, mở rộng các tuyến đường nội ô thị trấn huyện Cầu Kè;

Căn cứ Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Cầu Kè;

Căn cứ Quyết định số 576a/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của UBND xã Cầu Kè về việc Kiện toàn Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Nâng cấp, mở rộng các tuyến đường nội ô thị trấn huyện Cầu Kè;

Căn cứ Quyết định số 1019/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND xã Cầu Kè về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất xã Cầu Kè;

Căn cứ danh sách các chủ sử dụng đất và vị trí các thửa đất bị thiệt hại khi thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng các tuyến đường nội ô thị trấn huyện Cầu Kè (đoạn qua địa bàn thị trấn Cầu Kè nay là xã Cầu Kè) do Trung tâm Kỹ thuật và Chuyển đổi số cung cấp.

5. Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá

Vị trí, địa điểm: dự án nâng cấp, mở rộng các tuyến đường nội ô thị trấn huyện Cầu Kè (đoạn qua địa bàn thị trấn Cầu Kè nay là xã Cầu Kè) gồm ba tuyến đường, thông tin chi tiết từng tuyến đường cụ thể như sau:

5.1. Đường Nguyễn Văn Trỗi:

- Chiều dài tuyến khoảng 850m (điểm đầu giáp đường 30/4, điểm cuối giáp đường tránh Quốc lộ 54).

- Tổng diện tích bị ảnh hưởng là 3.591,8m² với 185 thửa đất, tờ bản đồ số 111, 115, 116, 131, 132 xã Cầu Kè. Phần diện tích xác định giá đất cụ thể là 3.446,9m².

- Diện tích và mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm (3.061,2m²); đất ở tại đô thị (385,7m²); đất tôn giáo, đất tín ngưỡng (102,3m²).

- Hiện trạng sử dụng đất: Các thửa đất có địa hình cao.

- Vị trí: Căn cứ các quy định về phân loại vị trí đất theo Bảng giá đất hiện hành, các thửa đất định giá thuộc vị trí sau:

Stt	Loại đất/ vị trí	Đơn giá đất theo Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019(đồng/m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm vị trí 1	280.000
2	Đất ở tại đô thị vị trí 1, giáp đường Nguyễn Văn Trỗi (từ đường 30/4 (Chùa Vạn Niên Phong Cung) đến đường tránh Quốc lộ 54)	2.000.000
3	Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng vị trí 1, giáp đường Nguyễn Văn Trỗi (từ đường 30/4 (Chùa Vạn Niên Phong Cung) đến đường tránh Quốc lộ 54)	1.100.000

5.2. Đường Nguyễn Hòa Luông

- Chiều dài tuyến khoảng 1.000m (điểm đầu giáp đường 30/4, điểm cuối giáp đường nhựa hiện hữu).

- Tổng diện tích bị ảnh hưởng là 5.957,3m² với 177 thửa đất, tờ bản đồ số 106, 107, 108, 109, 110, 124 xã Cầu Kè. Phần diện tích xác định giá đất cụ thể là **5.580,8m²**.

- Diện tích và mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm (5.402,7m²); đất ở tại đô thị (98,1m²); đất tôn giáo, đất tín ngưỡng (4,7m²); đất nghĩa trang (75,3m²).

- Hiện trạng sử dụng đất: Các thửa đất có địa hình cao.

- Vị trí: Căn cứ các quy định về phân loại vị trí đất theo Bảng giá đất hiện hành, các thửa đất định giá thuộc vị trí sau:

Stt	Loại đất/ vị trí	Đơn giá đất theo Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019(đồng/m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm vị trí 1	280.000
2	Đất ở tại đô thị vị trí 1, giáp đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân)	1.500.000
3	Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng vị trí 1, giáp đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân)	825.000
4	Đất nghĩa trang vị trí 1, giáp đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân)	825.000

5.3. Đường N1

* Tuyến chính:

- Đoạn qua xã Cầu Kè có chiều dài tuyến khoảng 550m (điểm đầu giáp đường D7 đến giao với tuyến chính (xã An Phú Tân) dài 450m, hướng tuyến tiếp tục đến điểm cuối giao với tuyến nhánh (đường Hai Bà Trưng hiện hữu) dài 100m).

- Tổng diện tích xác định giá đất cụ thể là **6.075,6m²** với 71 thửa đất, tờ bản đồ số 114, 115, 119 xã Cầu Kè.

- Diện tích và mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa (2.002,7m²); đất trồng cây lâu năm (4.042,0m²); đất ở tại đô thị (30,9m²).

- Hiện trạng sử dụng đất: Các thửa đất có địa hình cao.

- Vị trí: Căn cứ các quy định về phân loại vị trí đất theo Bảng giá đất hiện hành, các thửa đất định giá thuộc vị trí sau:

Stt	Loại đất/ vị trí	Đơn giá đất theo Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019(đồng/m ²)
1	Đất trồng lúa vị trí 1	250.000
2	Đất trồng cây lâu năm vị trí 1	280.000
	Đất trồng cây lâu năm vị trí 2	165.000
3	Đất ở tại đô thị vị trí 4, đường D7 (từ đường 30/4 đến giáp ranh xã Hòa Ân)	450.000

* Tuyến nhánh:

- Chiều dài tuyến khoảng 600m (điểm đầu giáp đường 30/4, điểm cuối giáp với cầu giao thông nông thôn hiện hữu).

- Tổng diện tích bị ảnh hưởng là 5.047,6m² với 69 thửa đất, tờ bản đồ số 119, 120 xã Cầu Kè. Phần diện tích xác định giá đất cụ thể là **4.690,7m²**.

- Diện tích và mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa (398,6m²); đất trồng cây lâu năm (4.292,1m²).

- Hiện trạng sử dụng đất: Các thửa đất có địa hình cao.

- Vị trí: Căn cứ các quy định về phân loại vị trí đất theo Bảng giá đất hiện hành, các thửa đất định giá thuộc vị trí sau:

Stt	Loại đất/ vị trí	Đơn giá đất theo Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019(đồng/m ²)
1	Đất trồng lúa vị trí 1	250.000
2	Đất trồng cây lâu năm vị trí 1	280.000

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

Tại khu vực thực hiện dự án, giá đất giao dịch thị trường có mức giá tăng do đây là thị trấn Cầu Kè, trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa – xã hội của huyện Cầu Kè (nay là xã Cầu Kè). Mức giá đất giao dịch thị trường đã có sự hình thành và tăng ổn định qua từng năm. Hiện tại, xu hướng biến động giá đất thị trường tương đối ổn định và có giảm so với thời điểm trước khi sáp nhập đơn vị hành chính các cấp (từ thị trấn Cầu Kè nay là xã Cầu Kè).

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, nhận xét chung về mức biến động giá đất

Xã Cầu Kè trước đây là trung tâm kinh tế của huyện, chịu sự tác động tích cực từ huyện mang lại và được sự quan tâm của các ngành, các cấp đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, thương mại, dịch vụ làm ảnh hưởng không nhỏ đến sự biến động về giá đất chuyển nhượng trên địa bàn. Việc thực hiện công trình Nâng cấp, mở rộng các tuyến đường nội ô thị trấn huyện Cầu Kè (đoạn qua địa bàn thị trấn Cầu Kè nay là xã Cầu Kè) góp phần làm cho kinh tế địa phương phát triển, tạo điều kiện thuận lợi cho việc giao thương hàng hóa, rút ngắn thời gian di chuyển, đây là một bước tiến quan trọng giúp hoàn thiện cơ sở hạ tầng giao thông, tạo động lực thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển theo hướng bền vững, cải thiện đáng kể chất lượng cuộc sống của người dân địa phương.

Qua thu thập, tổng hợp thông tin chuyển nhượng đất đai tại địa phương, số lượng giao dịch tương đối ít, nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực đô thị không nhiều. Xu hướng biến động giá đất tương đối ổn định và có giảm so với các năm trước. Giá đất có sự khác biệt giữa các khu vực trong xã, tùy thuộc vào vị trí, tiện ích và các yếu tố khác. Giá đất giao dịch thị trường hiện tại có sự biến động tăng nhưng ở mức tương đối so với Bảng giá đất hiện hành, phản ánh đúng mức biến động giá đất thị trường tại thời điểm định giá.

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

Căn cứ quy định về thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất tại Điều 158 Luật Đất đai ngày 18/01/2024; căn cứ quy định về

khảo sát thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá tại Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Đơn vị tư vấn đã thu thập được một số trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thông tin cụ thể như sau:

a) Đất trồng lúa vị trí 1, giáp đường Hai Bà Trưng

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
1	Mục đích sử dụng	Đất trồng lúa	Đất trồng lúa		
2	Thời điểm chuyển nhượng		Ngày 02/8/2024	Ngày 05/8/2024	Ngày 31/7/2024
3	Thông tin thửa đất		Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 1, ấp 3, xã Cầu Kè	Thửa đất số 401, tờ bản đồ số 13, ấp Cây Hẹ, xã Tiểu Cần	Thửa đất số 539 tờ bản đồ số 13, ấp Cây Hẹ, xã Tiểu Cần
4	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, giáp đường Hai Bà Trưng. Cách trung tâm xã khoảng 2km	Vị trí 1, giáp đường D17. Cách trung tâm xã khoảng 3km	Vị trí 1, giáp đường tỉnh 912B. Cách trung tâm xã khoảng 3km	
5	Giao thông	Đường bê tông rộng 3,5m	Đường nhựa rộng 4m	Đường nhựa rộng 6m	
6	Diện tích (m ²)		316,0	1.000,0	1.000,4
7	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất		
8	Địa hình	Cao, bằng phẳng	Thấp, trũng		
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt		

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
10	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)		500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
12	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		1.582..278	1.500.000	1.499.400

b) Đất trồng cây lâu năm vị trí 1

*** Giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Văn Trỗi và đường tránh Quốc lộ 54**

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
1	Mục đích sử dụng	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm		
2	Thời điểm chuyển nhượng		Ngày 15/7/2024	Ngày 18/10/2024	Ngày 13/5/2025
3	Thông tin thửa đất		Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 7, ấp 1, xã Cầu Kè	Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 28, ấp 1, xã Cầu Kè	Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 2, ấp 3, xã Cầu Kè
4	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Văn Trỗi và đường tránh Quốc lộ 54. Cách trung tâm xã khoảng 1km	Vị trí 1, giáp đường tránh Quốc lộ 54. Cách trung tâm xã khoảng 1km		Vị trí 1, giáp đường 30/4. Cách trung tâm xã khoảng 2,5km

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
5	Giao thông (độ rộng đường và số mặt đường tiếp giáp)	Giáp hai mặt đường: Đường nhựa rộng 11m và 6m	Giáp đường nhựa rộng 11m		
6	Diện tích (m ²)	~40,0 (diện tích trung bình các thửa đất định giá)	500,7	397,3	83,9
7	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất		
8	Địa hình	Cao, bằng phẳng	Cao, bằng phẳng		
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt		
10	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)		2.700.000.000	1.730.000.000	400.000.000
12	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		5.392.451	4.354.392	4.767.580

*** Giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Văn Trỗi và đường bê tông; Giáp đường Nguyễn Văn Trỗi**

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
1	Mục đích sử dụng	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm		

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
2	Thời điểm chuyển nhượng		Ngày 07/10/2024	Ngày 07/10/2024	Ngày 26/5/2025
3	Thông tin thửa đất		Thửa đất số 384, tờ bản đồ số 11, ấp 1, xã Cầu Kè	Thửa đất số 379, tờ bản đồ số 11, ấp 1, xã Cầu Kè	Thửa đất số 151, tờ bản đồ số 7, ấp 1, xã Cầu Kè
4	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Văn Trỗi. Cách trung tâm xã khoảng 1km	Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Văn Trỗi. Cách trung tâm xã khoảng 1km		
5	Giao thông	Đường nhựa rộng 6m	Đường nhựa rộng 6m		
6	Diện tích (m ²)	~20,0 (diện tích trung bình các thửa đất định giá)	390,2	535,5	359,7
7	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất		
8	Địa hình	Cao, bằng phẳng	Cao, bằng phẳng		
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt		
10	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)		860.000.000	1.000.000.000	840.000.000

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
12	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		2.203.998	1.867.414	2.335.279

*** Không giáp đường bê tông**

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 10	TĐSS 11	TĐSS 12
1	Mục đích sử dụng	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm		
2	Thời điểm chuyển nhượng		Ngày 29/5/2025	Ngày 06/9/2024	Ngày 11/4/2025
3	Thông tin thửa đất		Thửa đất số 373, tờ bản đồ số 5, ấp 2, xã Cầu Kè	Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 6, ấp Chông Nô 1, xã An Phú Tân	Thửa đất số 242, tờ bản đồ số 45, ấp Sóc Ruộng, xã An Phú Tân
4	Vị trí, giao thông	Vị trí 1, không giáp đường bê tông	Vị trí 1, hiện trạng giáp đường bê tông	Vị trí 1, giáp đường bê tông	Vị trí 1, không giáp đường bê tông
	Diện tích (m ²)		288,2	789,1	843,2
	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất		
	Địa hình	Cao, bằng phẳng	Cao, bằng phẳng		

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 10	TĐSS 11	TĐSS 12
	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt		
	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)		170.000.000	350.000.000	340.000.000
	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		589.868	443.543	403.226

c) Đất trồng cây lâu năm vị trí 2

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 13	TĐSS 14	TĐSS 15
1	Mục đích sử dụng	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm		
2	Thời điểm chuyển nhượng		Ngày 11/6/2024	Ngày 11/7/2024	Ngày 22/5/2025
3	Thông tin thửa đất		Thửa đất số 17 tờ bản đồ số 6 ấp Chông Nô 1, xã An Phú Tân	Thửa đất số 105 tờ bản đồ số 4 ấp Chông Nô 2, xã An Phú Tân	Thửa đất số 311 tờ bản đồ 35 ấp Sóc Ruộng, xã An Phú Tân
4	Vị trí	Vị trí 2, giáp đường bê tông	Vị trí 2, giáp đường bê tông	Vị trí 2, không giáp đường	Vị trí 2, giáp đường bê tông
5	Diện tích (m ²)		669,7	1.002,9	701,6
6	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất		

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 13	TĐSS 14	TĐSS 15
7	Địa hình	Cao	Cao		
8	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt		
9	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)		230.000.000	272.000.000	230.000.000
10	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		343.437	271.213	327.822

d) Đất ở tại đô thị

*** Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Văn Trỗi (từ đường 30/4 (Chùa Vạn Niên Phong Cung) đến đường tránh Quốc lộ 54)**

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 16	TĐSS 17	TĐSS 18
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị		
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài		
3	Thời điểm chuyển nhượng		Ngày 22/8/2024	Ngày 18/10/2024	Ngày 21/5/2024
4	Thông tin thửa đất		Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 25, ấp 4, xã Cầu Kè	Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 28, ấp 1, xã Cầu Kè	Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 27, ấp 1, xã Cầu Kè
5	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Văn Trỗi (từ đường 30/4 (Chùa Vạn Niên Phong	Vị trí 1, giáp đường Trần Phú (từ đầu công UBND huyện đến công an huyện).	Vị trí 1, giáp đường tránh Quốc lộ 54 (từ đường 30/4 (khóm 1) đến Cầu, đường tránh Quốc lộ	Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Văn Trỗi (từ đường 30/4 (Chùa Vạn Niên Phong

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 16	TĐSS 17	TĐSS 18
		Cung) đến đường tránh Quốc lộ 54). Cách trung tâm xã khoảng 1km	Cách trung tâm xã khoảng 100m, hiện trạng giáp đường nội bộ	54)). Cách trung tâm xã khoảng 1,5km	Cung) đến đường tránh Quốc lộ 54). Cách trung tâm xã khoảng 500m
6	Giao thông	đường nhựa rộng 6m	đường nhựa rộng 7m	đường nhựa rộng 11m	Đường nhựa rộng 6m
7	Diện tích, kích thước, hình thể				
	Diện tích (m ²)	~12,0 (diện tích trung bình các thửa đất định giá)	65,4	100,0	102,7
	Mặt tiền (m)	~5,0	4,0	5,0	~6
	Chiều sâu (m)	~3,0	~16,0	20,0	~18,0
	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật		
8	Địa hình	Cao, bằng phẳng	Cao, bằng phẳng		
9	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Nhà ở dạng độc lập (lầu), nền gạch men, mái tole, có trần tấm nhựa; diện tích xây dựng 102,7m ² ; diện tích sàn 205,4m ² ; giá trị hao mòn khoảng 15%

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 16	TĐSS 17	TĐSS 18
10	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất		
11	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	-	-		
12	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		
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt		
14	Giá trị thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		-	-	1.450.000.000
15	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)		350.000.000	600.000.000	554.353.300

*** Vị trí 4, đường D7 (từ đường 30/4 đến giáp ranh xã Hòa Ân)**

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 19	TĐSS 20	TĐSS 21
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị		
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài		
3	Thời điểm chuyển nhượng		Ngày 09/01/2025	Ngày 14/8/2024	Ngày 21/6/2024

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 19	TĐSS 20	TĐSS 21
4	Thông tin thửa đất		Thửa đất số 561, tờ bản đồ số 4, ấp 2, xã Cầu Kè	Thửa đất số 539, tờ bản đồ số 4, ấp 2, xã Cầu Kè	Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 36, ấp 6, xã Tiểu Cần
5	Vị trí, địa điểm	Vị trí 4, đường D7 (từ đường 30/4 đến giáp ranh xã Hòa Ân), cách trung tâm xã khoảng 3km. Hiện trạng giáp đường bê tông	Vị trí 1, giáp đường D3 (từ đường Nguyễn Thị Út đến Trung tâm bồi dưỡng chính trị), cách trung tâm xã khoảng 3km	Vị trí 1, giáp đường D3 (từ đường Nguyễn Thị Út đến Trung tâm bồi dưỡng chính trị), cách trung tâm xã khoảng 3km	Vị trí 1, giáp đường bê tông (các tuyến đường còn lại trên địa bàn thị trấn Tiểu Cần), cách trung tâm xã khoảng 3km
6	Giao thông	hiện trạng giáp đường bê tông	giáp đường nhựa	giáp đường nhựa	giáp đường bê tông
7	Diện tích, kích thước, hình thể				
	Diện tích (m ²)	30,9	36,0	34,8	126,3
	Mặt tiền (m)	-	-	-	-
	Chiều sâu (m)	-	-	-	-
	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật		
8	Địa hình	Cao	Thấp		
9	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
10	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất		

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 19	TĐSS 20	TĐSS 21
11	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	-	-		
12	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		
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt		
14	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)		70.000.000	70.000.000	200.000.000
15	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		1.944.444	2.011.494	1.583.531

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 Luật Đất đai ngày 18/01/2024.

8.2. Phương pháp định giá đất

Căn cứ khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai ngày 18/01/2024, điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, đơn vị tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể.

9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng

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

a) Đất trồng lúa vị trí 1:

*** Giáp đường Hai Bà Trưng**

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại điều khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông (độ rộng đường): Thửa đất định giá (đường bê tông rộng 3m) kém TĐSS 01 là 5% (đường nhựa rộng 4m); kém TĐSS 02, 03 là 10% (đường nhựa rộng 6m).

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 01 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 02, 03 là:

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

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
1	Diện tích (m ²) (diện tích trung bình các thửa đất định giá)	~67,0	316,0	1.000,0	1.000,4

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)		1.582..278	1.500.000	1.499.400
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
	Giao thông (độ rộng đường)	Đường bê tông rộng 3m	Đường nhựa rộng 4m	Đường nhựa rộng 6m	
	Tỷ lệ (%)	100	105	110	110
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76	-9,09	-9,09
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-75.316	-136.350	-136.295
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		1.506.962	1.363.650	1.363.105
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	1.411.239			

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-6,35	3,49	3,53

*** Giáp đường bê tông**

Qua kết quả khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường, đơn vị tư vấn chưa thu thập được các thửa đất có vị trí tương tự với thửa đất định giá. Tuy nhiên, xét tổng thể các điều kiện tác động đến giá đất như: giao thông, điều kiện sản xuất, tình trạng pháp lý, tiềm năng đất đai và các yếu tố về điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội và đặc biệt là vị trí (theo bảng giá đất) thì thửa đất định giá có các điều kiện khá tương đồng với các thửa đất so sánh 01, 02, 03. Do đó, để giá đất được khách quan và tiệm cận với giá đất phổ biến trên thị trường tại vị trí định giá, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất so sánh trên có cùng điều kiện tương đồng với thửa đất định giá, cụ thể như sau:

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại điều khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về địa điểm: Thửa đất định giá (Cách trung tâm xã khoảng 3,5km) kém 03 TĐSS là 5% (Cách trung tâm xã khoảng 3km).

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 105%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

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

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông (độ rộng đường và kết cấu mặt đường): Thửa đất định giá (Đường bê tông rộng 2m) kém TĐSS 01 là 15% (Đường nhựa rộng 4m); kém TĐSS 02, 03 là 20% (Đường nhựa rộng 6m).

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 01 là 115%, TĐSS 02, 03 là 120%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 01 là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 02, 03 là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
1	Diện tích (m ²) (diện tích trung bình các thửa đất định giá)		316,0	1.000,0	1.000,4
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)		1.582..278	1.500.000	1.499.400

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Địa điểm	Cách trung tâm xã khoảng 3,5km	Cách trung tâm xã khoảng 3km		
	Tỷ lệ (%)	100	105	105	105
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76	-4,76	-4,76
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-75.316	-71.400	-71.371
4.2	Giao thông (độ rộng đường và kết cấu mặt đường)	Đường bê tông rộng 2m	Đường nhựa rộng 4m	Đường nhựa rộng 6m	
	Tỷ lệ (%)	100	115	120	120
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,04	-16,67	-16,67
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-206.329	-250.050	-249.950
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m²)		1.300.633	1.178.550	1.178.079
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m²)	1.219.087			

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-6,27	3,44	3,48

b) Đất trồng cây lâu năm vị trí 1:

*** Giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Văn Trỗi và đường tránh Quốc lộ 54**

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại điều khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về địa điểm: Thửa đất định giá (Cách trung tâm xã khoảng 1km) tương đồng với TĐSS 04, 05 (Cách trung tâm xã khoảng 1km); hơn TĐSS 06 là 10% (Cách trung tâm xã khoảng 2,5km).

Giá của thửa đất định giá và TĐSS 04, 05 là 100% thì giá đất của TĐSS 06 là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 06 là:

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

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông (độ rộng đường): Thửa đất định giá (đường nhựa rộng 11m và 6m) hơn 03 TĐSS là 10% (đường nhựa rộng 11m).

Giá của thửa đất định giá và TĐSS 01 là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

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

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông (số mặt đường tiếp giáp): Thửa đất định giá (hai mặt đường nhựa) hơn 03 TĐSS là 10% (một mặt đường nhựa).

Giá của thửa đất định giá và TĐSS 01 là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

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

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
1	Diện tích (m²) (diện tích trung bình các thửa đất định giá)	~40,0	500,7	397,3	83,9
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		2.700.000.000	1.730.000.000	400.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)		5.392.451	4.354.392	4.767.580
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
4.1	Địa điểm	Cách trung tâm xã khoảng 1km	Cách trung tâm xã khoảng 1km		Cách trung tâm xã khoảng 2,5km
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	90
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-	-	11,11
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-	-	529.678
4.2	Giao thông				
	Độ rộng đường	đường nhựa rộng 11m và 6m	đường nhựa rộng 11m		
	Tỷ lệ (%)	100	90	90	90
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11	11,11	11,11
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		599.101	483.773	529.678
	Số mặt đường tiếp giáp	Giáp hai mặt đường	Giáp một mặt đường		
	Tỷ lệ (%)	100	90	90	90
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11	11,11	11,11
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		599.101	483.773	529.678

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		6.590.653	5.321.938	6.356.615
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	6.089.735			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-7.60	14,43	-4,20

*** Giáp hai mặt đường: đường Hai Bà Trưng và đường 30/4**

Qua kết quả khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường, đơn vị tư vấn chưa thu thập được các thửa đất có vị trí tương tự với thửa đất định giá. Tuy nhiên, xét tổng thể các điều kiện tác động đến giá đất như: giao thông, điều kiện sản xuất, tình trạng pháp lý, tiềm năng đất đai và các yếu tố về điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội và đặc biệt là vị trí (theo bảng giá đất) thì thửa đất định giá có các điều kiện khá tương đồng với các thửa đất so sánh 04, 05, 06. Do đó, để giá đất được khách quan và tiệm cận với giá đất phổ biến trên thị trường tại vị trí định giá, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất so sánh trên có cùng điều kiện tương đồng với thửa đất định giá, cụ thể như sau:

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại điều

khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về địa điểm: Thửa đất định giá (Cách trung tâm xã khoảng 1km) tương đồng với TĐSS 04, 05 (Cách trung tâm xã khoảng 1km); hơn TĐSS 06 là 10% (Cách trung tâm xã khoảng 2,5km).

Giá của thửa đất định giá và TĐSS 04, 05 là 100% thì giá đất của TĐSS 06 là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 06 là:

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

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông (độ rộng đường): Thửa đất định giá (đường nhựa rộng 11m và 6m) hơn 03 TĐSS là 10% (đường nhựa rộng 11m).

Giá của thửa đất định giá và TĐSS 01 là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

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

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông (số mặt đường tiếp giáp): Thửa đất định giá (hai mặt đường nhựa) hơn 03 TĐSS là 10% (một mặt đường nhựa).

Giá của thửa đất định giá và TĐSS 01 là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

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

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
1	Diện tích (m²) (diện tích trung bình các thửa đất định giá)	~40,0	500,7	397,3	83,9
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		2.700.000.000	1.730.000.000	400.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)		5.392.451	4.354.392	4.767.580
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Địa điểm	Cách trung tâm xã khoảng 1km	Cách trung tâm xã khoảng 1km		Cách trung tâm xã khoảng 2,5km
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	90
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-	-	11,11
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-	-	529.678
4.2	Giao thông				
	Độ rộng đường	đường nhựa rộng 11m và 6m	đường nhựa rộng 11m		
	Tỷ lệ (%)	100	90	90	90
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11	11,11	11,11

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		599.101	483.773	529.678
	Số mặt đường tiếp giáp	Giáp hai mặt đường	Giáp một mặt đường		
	Tỷ lệ (%)	100	90	90	90
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11	11,11	11,11
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		599.101	483.773	529.678
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		6.590.653	5.321.938	6.356.615
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	6.089.735			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-7.60	14,43	-4,20

*** Giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Hòa Luông và đường 30/4**

Qua kết quả khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường, đơn vị tư vấn chưa thu thập được các thửa đất có vị trí tương tự với thửa đất định giá. Tuy nhiên, xét tổng thể các điều kiện tác động đến giá đất như: giao thông, điều kiện sản xuất, tình trạng pháp lý, tiềm năng đất đai và các yếu tố về điều kiện tự

nhiên – kinh tế xã hội và đặc biệt là vị trí (theo bảng giá đất) thì thửa đất định giá có các điều kiện khá tương đồng với các thửa đất so sánh 04, 05, 06. Do đó, để giá đất được khách quan và tiệm cận với giá đất phổ biến trên thị trường tại vị trí định giá, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất so sánh trên có cùng điều kiện tương đồng với thửa đất định giá, cụ thể như sau:

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại điều khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về địa điểm: Thửa đất định giá (Cách trung tâm xã khoảng 2km) kém TĐSS 04, 05 là 3% (Cách trung tâm xã khoảng 1km); hơn TĐSS 06 là 3% (Cách trung tâm xã khoảng 2,5km).

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 04, 05 là 103%, TĐSS 06 là 97%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 04, 05 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 06 là:

$$\frac{100\% - 97\%}{97\%} = 3,09\%$$

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông (độ rộng đường): Thửa đất định giá (đường nhựa rộng 11m và 6m) hơn 03 TĐSS là 10% (đường nhựa rộng 11m).

Giá của thửa đất định giá và TĐSS 01 là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

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

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông (số mặt đường tiếp giáp): Thửa đất định giá (hai mặt đường nhựa) hơn 03 TĐSS là 10% (một mặt đường nhựa).

Giá của thửa đất định giá và TĐSS 01 là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

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

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐDG	TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
1	Diện tích (m ²) (diện tích trung bình các thửa đất định giá)	~26,0	500,7	397,3	83,9
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		2.700.000.000	1.730.000.000	400.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)		5.392.451	4.354.392	4.767.580
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Địa điểm	Cách trung tâm xã khoảng 2km	Cách trung tâm xã khoảng 1km		Cách trung tâm xã khoảng 2,5km

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
	Tỷ lệ (%)	100	103	103	97
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-2,91	-2,91	3,09
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-156.920	-126.713	147.318
4.2	Giao thông				
	Độ rộng đường	đường nhựa rộng 11m và 6m	đường nhựa rộng 11m		
	Tỷ lệ (%)	100	90	90	90
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11	11,11	11,11
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		599.101	483.773	529.678
	Số mặt đường tiếp giáp	Giáp hai mặt đường	Giáp một mặt đường		
	Tỷ lệ (%)	100	90	90	90
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11	11,11	11,11
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		599.101	483.773	529.678
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m²)		6.433.733	5.195.225	5.974.255

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	5.867.738			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-8,80	12,94	-1,78

*** Giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Văn Trỗi và đường bê tông; Giáp đường Nguyễn Văn Trỗi**

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh: Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn lựa chọn 03 thửa đất so sánh có các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giống với thửa đất cần định giá nên giữ nguyên mức giá của các thửa đất so sánh.

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
-----	----------------	------	---------	---------	---------

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
1	Diện tích (m ²) (diện tích trung bình các thửa đất định giá)	~20,0	390,2	535,5	359,7
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		860.000.000	1.000.000.000	840.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)		2.203.998	1.867.414	2.335.279
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh (không thực hiện điều chỉnh)				
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		2.203.998	1.867.414	2.335.279
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	2.135.564			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-3,11%	14,36%	-8,55%

*** Giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Hòa Luông và đường vào Trung tâm bồi dưỡng chính trị; Đường Nguyễn Hòa Luông và đường nhựa; Đường Nguyễn Hòa Luông và đường bê tông; Giáp đường Nguyễn Hòa Luông**

Qua kết quả khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường, đơn vị tư vấn chưa thu thập được các thửa đất có vị trí tương tự với thửa đất định giá. Tuy nhiên, xét tổng thể các điều kiện tác động đến giá đất như: giao thông, điều kiện sản xuất, tình trạng pháp lý, tiềm năng đất đai và các yếu tố về điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội và đặc biệt là vị trí (theo bảng giá đất) thì thửa đất định giá có các điều kiện khá tương đồng với các thửa đất so sánh 07, 08, 09. Do đó, để giá đất được khách quan và tiệm cận với giá đất phổ biến trên thị trường tại vị trí định giá, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất so sánh trên có cùng điều kiện tương đồng với thửa đất định giá, cụ thể như sau:

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại điều khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về địa điểm: Thửa đất định giá (Cách trung tâm xã khoảng 2km) kém 03 TĐSS là 6% (Cách trung tâm xã khoảng 1km)

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 106%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

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

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông (độ rộng đường và số mặt đường tiếp giáp): Thửa đất định giá (Giáp hai mặt đường:

đường nhựa, mỗi đường rộng 6m) hơn 03 TĐSS là 5% (Giáp một mặt đường nhựa rộng 6m).

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 95%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 5,26\%$$

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
1	Diện tích (m ²) (diện tích trung bình các thửa đất định giá)		390,2	535,5	359,7
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		860.000.000	1.000.000.000	840.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)		2.203.998	1.867.414	2.335.279
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Địa điểm	Cách trung tâm xã khoảng 2km	Cách trung tâm xã khoảng 1km		
	Tỷ lệ (%)	100	106	106	106
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-5,66	-5,66	-5,66
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-124.746	-105.696	-132.177
4.2	Giao thông (độ rộng đường và số mặt đường tiếp giáp)				

Stt	Yếu tố so sánh	TĐDG	TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
	Giáp hai mặt đường: đường nhựa, mỗi đường rộng 6m	Giáp một mặt đường nhựa rộng 6m			
	Tỷ lệ (%)	100	95	95	95
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		5,26	5,26	5,26
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		115.930	98.226	122.836
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		2.195.182	1.859.944	2.325.938
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	2.127.021			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-3,11	14,36	-8,55

*** Giáp hai mặt đường: đường D7 và đường bê tông**

Qua kết quả khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường, đơn vị tư vấn chưa thu thập được các thửa đất có vị trí tương tự với thửa đất định giá. Tuy nhiên, xét tổng thể các điều kiện tác động đến giá đất như: giao thông, điều kiện sản xuất, tình trạng pháp lý, tiềm năng đất đai và các yếu tố về điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội và đặc biệt là vị trí (theo bảng giá đất) thì thửa đất định giá có các điều kiện khá tương đồng với các thửa đất so sánh 07, 08, 09. Do đó, để giá đất được khách quan và tiệm cận với giá đất phổ biến trên thị trường tại vị

trí định giá, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất so sánh trên có cùng điều kiện tương đồng với thửa đất định giá, cụ thể như sau:

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại điều khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về địa điểm: Thửa đất định giá (Cách trung tâm xã khoảng 2km) kém 03 TĐSS là 6% (Cách trung tâm xã khoảng 1km).

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 106%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

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

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
1	Diện tích (m²) (diện tích trung bình các thửa đất định giá)	~108,0	390,2	535,5	359,7
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		860.000.000	1.000.000.000	840.000.000

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)		2.203.998	1.867.414	2.335.279
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Địa điểm	Cách trung tâm xã khoảng 2km	Cách trung tâm xã khoảng 1km		
	Tỷ lệ (%)	100	106	106	106
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-5,66	-5,66	-5,66
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-124.746	-105.696	-132.177
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		2.079.252	1.761.718	2.203.103
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	2.014.691			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-3,11	14,36	-8,55

* Giáp đường Hai Bà Trưng

Qua kết quả khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường, đơn vị tư vấn chưa thu thập được các thửa đất có vị trí tương tự với thửa đất định giá. Tuy nhiên, xét tổng thể các điều kiện tác động đến giá đất như: giao thông, điều kiện sản xuất, tình trạng pháp lý, tiềm năng đất đai và các yếu tố về điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội và đặc biệt là vị trí (theo bảng giá đất) thì thửa đất định giá có các điều kiện khá tương đồng với các thửa đất so sánh 07, 08, 09. Do đó, để giá đất được khách quan và tiệm cận với giá đất phổ biến trên thị trường tại vị trí định giá, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất so sánh trên có cùng điều kiện tương đồng với thửa đất định giá, cụ thể như sau:

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại điều khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về địa điểm: Thửa đất định giá (Cách trung tâm xã khoảng 3km) kém 03 TĐSS là 10% (Cách trung tâm xã khoảng 1km).

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 110%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

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

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông (độ rộng đường và kết cấu mặt đường): Thửa đất định giá (Giáp đường bê tông rộng 3m) kém 03 TĐSS là 20% (Giáp đường nhựa rộng 6m).

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 120%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
1	Diện tích (m²) (diện tích trung bình các thửa đất định giá)	~70,6	390,2	535,5	359,7
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		860.000.000	1.000.000.000	840.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)		2.203.998	1.867.414	2.335.279
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Địa điểm	Cách trung tâm xã khoảng 3km	Cách trung tâm xã khoảng 1km		
	Tỷ lệ (%)	100	110	110	110
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09	-9,09	-9,09
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-200.343	-169.748	-212.277
4.2	Giao thông (độ rộng đường và kết cấu mặt đường)	Giáp đường bê tông rộng 3m	Giáp đường nhựa rộng 6m		
	Tỷ lệ (%)	100	120	120	120
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67	-16,67	-16,67

Stt	Yếu tố so sánh	TĐDG	TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-367.406	-311.298	-389.291
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		1.636.248	1.386.368	1.733.711
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	1.585.442			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-3,11	14,36	-8,55

*** Giáp đường bê tông**

Qua kết quả khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường, đơn vị tư vấn chưa thu thập được các thửa đất có vị trí tương tự với thửa đất định giá. Tuy nhiên, xét tổng thể các điều kiện tác động đến giá đất như: giao thông, điều kiện sản xuất, tình trạng pháp lý, tiềm năng đất đai và các yếu tố về điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội và đặc biệt là vị trí (theo bảng giá đất) thì thửa đất định giá có các điều kiện khá tương đồng với các thửa đất so sánh 07, 08, 09. Do đó, để giá đất được khách quan và tiệm cận với giá đất phổ biến trên thị trường tại vị trí định giá, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất so sánh trên có cùng điều kiện tương đồng với thửa đất định giá, cụ thể như sau:

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ

quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại điều khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về địa điểm: Thửa đất định giá (Cách trung tâm xã khoảng 3km) kém 03 TĐSS là 15% (Cách trung tâm xã khoảng 1km).

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 115%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông (độ rộng đường và kết cấu mặt đường): Thửa đất định giá (Giáp đường bê tông rộng 2m) kém 03 TĐSS là 20% (Giáp đường nhựa rộng 6m).

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 120%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về địa hình: Thửa đất định giá (thấp) kém 03 TĐSS là 15% (cao, bằng phẳng).

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 115%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
1	Diện tích (m²) (diện tích trung bình các thửa đất định giá)	~47,0	390,2	535,5	359,7
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		860.000.000	1.000.000.000	840.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)		2.203.998	1.867.414	2.335.279
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Địa điểm	Cách trung tâm xã khoảng 3,5km	Cách trung tâm xã khoảng 1km		
	Tỷ lệ (%)	100	115	115	115
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,04	-13,04	-13,04
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-287.401	-243.511	-304.520
4.2	Giao thông (độ rộng đường và kết cấu mặt đường)	Giáp đường bê tông rộng 2m	Giáp đường nhựa rộng 6m		
	Tỷ lệ (%)	100	120	120	120
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67	-16,67	-16,67
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-367.406	-311.298	-389.291

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
4.3	Địa hình	Thấp	Cao, bằng phẳng		
	Tỷ lệ (%)	100	115	115	115
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,04	-13,04	-13,04
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-287.401	-243.511	-304.520
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		1.261.789	1.069.094	1.336.947
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	1.222.610			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-3,11	14,36	-8,55

*** Không giáp đường bê tông**

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại điều khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa

đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông: Thửa đất định giá (không giáp đường) kém TĐSS 10, 11 là 20% (giáp đường bê tông); tương đồng TĐSS 12 (không giáp đường).

Giá của thửa đất định giá và TĐSS 12 là 100% thì giá đất của TĐSS 10, 11 là 120%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 10, 11 là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 10	TĐSS 11	TĐSS 12
1	Diện tích (m ²) (diện tích trung bình các thửa đất định giá)	~115,5	288,2	789,1	843,2
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		170.000.000	350.000.000	340.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)		589.868	443.543	403.226
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Giao thông	Không giáp đường	Giáp đường bê tông		Không giáp đường
	Tỷ lệ (%)	100	120	120	100

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 10	TĐSS 11	TĐSS 12
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67	-16,67	-
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-98.331	-73.939	-
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		491.537	369.605	403.226
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	421.456			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-14,26	14,03	4,52

c) Đất trồng cây lâu năm vị trí 2

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông: Thửa đất định giá (không giáp đường) tương đồng với TĐSS 14; kém TĐSS 13, 15 (giáp đường bê tông) là 7%.

Giá của thửa đất định giá và TĐSS 14 là 100% thì giá đất của TĐSS 13, 15 là 107%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 13, 15 là:

$$\frac{100\% - 107\%}{107\%} = -6,54\%$$

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 13	TĐSS 14	TĐSS 15
1	Diện tích (m ²)		669,7	1.002,9	701,6
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		230.000.000	272.000.000	230.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)		343.437	271.213	327.822
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Giao thông	Không giáp đường	Giáp đường bê tông	Không giáp đường	Giáp đường bê tông
	Tỷ lệ (%)	100	107	100	107
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-6,54	-	-6,54
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-22.461	-	-21.440
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		320.977	271.213	306.383

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 13	TĐSS 14	TĐSS 15
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m²)	299.524			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-6,68	10,44	-2,24

c) Đất ở tại đô thị vị trí 1:

*** Giáp đường Nguyễn Văn Trỗi (từ đường 30/4 (Chùa Vạn Niên Phong Cung) đến đường tránh Quốc lộ 54)**

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp được quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại điều khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

Đối với 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 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại điều khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về địa điểm: Thửa đất định giá (Cách trung tâm xã khoảng 1km) kém TĐSS 16, 18 là 5% (Cách trung tâm

xã khoảng 100m đến 500m); hơn TĐSS 17 là 10% (Cách trung tâm xã khoảng 1,5km).

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 16, 18 là 105% và TĐSS 17 là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 16, 18 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 17 là:

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

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông (độ rộng đường): Thửa đất định giá (đường nhựa rộng 6m) tương đồng với TĐSS 16, 18 (đường nhựa rộng 6m – 7m); kém TĐSS 17 là 5% (đường nhựa rộng 11m).

Giá của thửa đất định giá và TĐSS 16, 18 là 100% thì giá đất của TĐSS 17 là 105%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 17 là:

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

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 16	TĐSS 17	TĐSS 18
1	Diện tích (m ²) (diện tích trung bình các thửa đất định giá)	~12,0	65,4	100,0	102,7
2	Giá trị thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		-	-	1.450.000.000

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 16	TĐSS 17	TĐSS 18
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		-	-	895.646.700
	Giá trị xây mới của tài sản (đồng)		-	-	$= 205,4m^2 \times 5.130.000đ = 1.053.702.000$
	Giá trị hao mòn của tài sản (đồng)		-	-	$= 1.053.702.000 đ \times 15\% = 158.055.300$
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		350.000.000	600.000.000	554.353.300
5	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)		5.351.682	6.000.000	5.397.793
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Địa điểm	Cách trung tâm xã khoảng 1km	Cách trung tâm xã khoảng 100m	Cách trung tâm xã khoảng 1,5km	Cách trung tâm xã khoảng 500m
	Tỷ lệ (%)	100	105	90	105
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76	11,11	-4,76
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-254.740	666.600	-256.935

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 16	TĐSS 17	TĐSS 18
6.2	Giao thông (độ rộng đường)	đường nhựa rộng 6m	đường nhựa rộng 7m	đường nhựa rộng 11m	Đường nhựa rộng 6m
	Tỷ lệ (%)	100	100	105	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-	-4,76	-
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-	-285.600	-
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m²)		5.096.942	6.381.000	5.140.858
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m²)	5.539.600			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		8,68	-13,19	7,76

*** Giáp đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân)**

Qua kết quả khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường, đơn vị tư vấn chưa thu thập được các thửa đất có vị trí tương tự với thửa đất định giá. Tuy nhiên, xét tổng thể các điều kiện tác động đến giá đất như: giao thông, điều kiện sản xuất, tình trạng pháp lý, tiềm năng đất đai và các yếu tố về điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội và đặc biệt là vị trí (theo bảng giá đất) thì thửa đất định

giá có các điều kiện khá tương đồng với các thửa đất so sánh 16, 17, 18. Do đó, để giá đất được khách quan và tiệm cận với giá đất phổ biến trên thị trường tại vị trí định giá, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất so sánh trên có cùng điều kiện tương đồng với thửa đất định giá, cụ thể như sau:

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp được quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại điều khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

Đối với 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 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại điều khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về địa điểm: Thửa đất định giá (Cách trung tâm xã khoảng 1,5km) tương đồng TĐSS 17; kém TĐSS 16, 18 là 10% (Cách trung tâm xã khoảng 100m - 500m).

Giá của thửa đất định giá và TĐSS 17 là 100% thì giá đất của TĐSS 16, 18 là 110%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 16, 18 là:

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

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông (độ rộng đường): Thửa đất định giá (đường nhựa rộng 6m) tương đồng với TĐSS 16, 18 (đường nhựa rộng 6m – 7m); kém TĐSS 17 là 5% (đường nhựa rộng 11m).

Giá của thửa đất định giá và TĐSS 16, 18 là 100% thì giá đất của TĐSS 17 là 105%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 17 là:

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

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 16	TĐSS 17	TĐSS 18
1	Diện tích (m ²) (diện tích trung bình các thửa đất định giá)	~18,0	65,4	100,0	102,7
2	Giá trị thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		-	-	1.450.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		-	-	895.646.700
	Giá trị xây mới của tài sản (đồng)		-	-	= 205,4m ² x 5.130.000đ = 1.053.702.000
	Giá trị hao mòn của tài sản (đồng)		-	-	= 1.053.702.000 đ x 15% = 158.055.300
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		350.000.000	600.000.000	554.353.300

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 16	TĐSS 17	TĐSS 18
5	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)		5.351.682	6.000.000	5.397.793
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Địa điểm	Cách trung tâm xã khoảng 1,5km	Cách trung tâm xã khoảng 100m	Cách trung tâm xã khoảng 1,5km	Cách trung tâm xã khoảng 500m
	Tỷ lệ (%)	100	110	100	110
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09		-9,09
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-486.468		-490.659
6.2	Giao thông				
	Độ rộng đường	đường nhựa rộng 6m	đường nhựa rộng 7m	đường nhựa rộng 11m	Đường nhựa rộng 6m
	Tỷ lệ (%)	100	100	105	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-	-4,76	-
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-	-285.600	-
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		4.865.214	5.714.400	4.907.133

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 16	TĐSS 17	TĐSS 18
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	5.162.249			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		6,11	-9,66	5,20

*** Giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Thị Út (từ Công Lương thực cũ đến đường Nguyễn Hòa Luông) và đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân)**

Qua kết quả khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường, đơn vị tư vấn chưa thu thập được các thửa đất có vị trí tương tự với thửa đất định giá. Tuy nhiên, xét tổng thể các điều kiện tác động đến giá đất như: giao thông, điều kiện sản xuất, tình trạng pháp lý, tiềm năng đất đai và các yếu tố về điều kiện tự nhiên – kinh tế xã hội và đặc biệt là vị trí (theo bảng giá đất) thì thửa đất định giá có các điều kiện khá tương đồng với các thửa đất so sánh 16, 17, 18. Do đó, để giá đất được khách quan và tiệm cận với giá đất phổ biến trên thị trường tại vị trí định giá, đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất so sánh trên có cùng điều kiện tương đồng với thửa đất định giá, cụ thể như sau:

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp được quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại điều khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

Đối với 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 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại điều khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về địa điểm: Thửa đất định giá (Cách trung tâm xã khoảng 1km) kém TĐSS 16, 18 là 5% (Cách trung tâm xã khoảng 100m – 500m); hơn TĐSS 17 là 5% (Cách trung tâm xã khoảng 1,5km).

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 16, 18 là 105%, TĐSS 17 là 95%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 16, 18 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 17 là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 5,26\%$$

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông (độ rộng đường): Thửa đất định giá (Mỗi mặt đường nhựa rộng 6m) tương đồng với TĐSS 17 (một mặt đường nhựa rộng 11m); hơn TĐSS 16, 18 là 10% (một mặt đường nhựa rộng 6m – 7m).

Giá của thửa đất định giá và TĐSS 17 là 100% thì giá đất của TĐSS 16, 18 là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 16, 18 là:

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

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông (số mặt đường tiếp giáp): Thửa đất định giá (hai mặt đường nhựa) hơn 03 TĐSS là 10% (một mặt đường nhựa).

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

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

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐDG	TĐSS 16	TĐSS 17	TĐSS 18
1	Diện tích (m ²)	9,7	65,4	100,0	102,7
2	Giá trị thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		-	-	1.450.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		-	-	895.646.700
	Giá trị xây mới của tài sản (đồng)		-	-	= 205,4m ² x 5.130.000đ = 1.053.702.000
	Giá trị hao mòn của tài sản (đồng)		-	-	= 1.053.702.000 đ x 15% = 158.055.300
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		350.000.000	600.000.000	554.353.300

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 16	TĐSS 17	TĐSS 18
5	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)		5.351.682	6.000.000	5.397.793
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Địa điểm	Cách trung tâm xã khoảng 1km	Cách trung tâm xã khoảng 100m	Cách trung tâm xã khoảng 1,5km	Cách trung tâm xã khoảng 500m
	Tỷ lệ (%)	100	105	90	105
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76	5,26	-4,76
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-254.740	315.600	-256.935
6.2	Giao thông				
	Độ rộng đường	Mỗi mặt đường nhựa rộng 6m	đường nhựa rộng 7m	đường nhựa rộng 11m	Đường nhựa rộng 6m
	Tỷ lệ (%)	100	90	100	90
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11	-	11,11
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		594.572	-	599.695
	Số mặt đường tiếp giáp	Giáp hai mặt đường nhựa	Giáp đường nhựa		
	Tỷ lệ (%)		90	90	90
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11	11,11	11,11

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 16	TĐSS 17	TĐSS 18
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		594.572	666.600	599.695
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		6.286.086	6.982.200	6.340.247
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	6.536.178			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		3,98	-6,39	3,09

*** Vị trí 4, đường D7 (từ đường 30/4 đến giáp ranh xã Hòa Ân)**

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông: Thửa đất định giá (hiện trạng giáp đường bê tông) tương đồng với TĐSS 21; kém TĐSS 19, 20 (giáp đường nhựa) là 5%.

Giá của thửa đất định giá và TĐSS 21 là 100% thì giá đất của TĐSS 19, 20 là 105%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 19, 20 là:

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

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về địa hình: Thửa đất định giá (cao) hơn 03 TĐSS (thấp) là 10%.

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

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

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 19	TĐSS 20	TĐSS 21
1	Diện tích (m ²)	30,9	36,0	34,8	126,3
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		70.000.000	70.000.000	200.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)		1.944.444	2.011.494	1.583.531
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Giao thông	Hiện trạng giáp đường bê tông	Giáp đường nhựa	Giáp đường nhựa	Giáp đường bê tông
	Tỷ lệ (%)	100	105	105	100

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 19	TĐSS 20	TĐSS 21
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76	-4,76	-
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-92.556	-95.747	-
4.2	Địa hình	Cao	Thấp	Thấp	Thấp
	Tỷ lệ (%)	100	90	90	90
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11	11,11	11,11
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		216.028	223.477	175.930
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		2.067.917	2.139.224	1.759.462
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	1.988.867			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-3,82	-7,03	13,04

9.2. Kết quả xác định giá đất

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất: Tại khoản 8 Điều 4 quy định về việc xác định giá đất theo phương pháp so sánh: “...*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%*”. Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện việc nâng cấp, mở rộng các tuyến

đường nội ô huyện Cầu Kè (đoạn qua địa bàn thị trấn Cầu Kè nay là xã Cầu Kè) đối với từng loại đất tương ứng với từng vị trí đất cụ thể như sau:

9.2.1. Đường Nguyễn Văn Trỗi

a) Đất trồng cây lâu năm vị trí 1

* **Giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Văn Trỗi và đường tránh Quốc lộ 54**

$$\frac{(6.590.653 + 5.321.938 + 6.356.615) \text{ đồng/m}^2}{3} = 6.089.735 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 6.090.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: -7,60%, 14,43% và -4,20%, không vượt quá 15% theo quy định.

* **Giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Văn Trỗi và đường bê tông; giáp đường Nguyễn Văn Trỗi**

$$\frac{(2.203.998 + 1.867.414 + 2.335.279) \text{ đồng/m}^2}{3} = 2.135.564 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 2.136.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: -3,11%, 14,36% và -8,55%, không vượt quá 15% theo quy định.

b) Đất ở tại đô thị vị trí 1, giáp đường Nguyễn Văn Trỗi (từ đường 30/4 (Chùa Vạn Niên Phong Cung) đến đường tránh Quốc lộ 54)

$$\frac{(5.096.942 + 6.381.000 + 5.140.858) \text{ đồng/m}^2}{3} = 5.539.600 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 5.540.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: 8,68%, -13,19% và 7,76%, không vượt quá 15% theo quy định.

c) Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng vị trí 1, giáp đường Nguyễn Văn Trỗi (từ đường 30/4 (Chùa Vạn Niên Phong Cung) đến đường tránh Quốc lộ 54)

Qua kết quả điều tra, khảo sát khu vực định giá, đơn vị tư vấn chưa thu thập được tối thiểu 03 thông tin chuyển nhượng của loại đất cần định giá. Căn cứ Điều 19 của Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Trà Vinh được sửa đổi, bổ sung tại 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: «*Giá đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt; đất phi nông nghiệp khác được tính bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ theo từng khu vực và vị trí tương ứng*».

Căn cứ Điều 17 của Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Trà Vinh: «*Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ:*

1. *Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ cho các vị trí 1 và vị trí 2 được xác định như sau:*

+ *Vị trí 1: bằng 55% giá đất ở vị trí 1 và loại đường tương ứng»*

Đơn vị tư vấn đề xuất việc xác định giá đất thị trường của đất tôn giáo, đất tín ngưỡng vị trí 1, giáp đường Nguyễn Văn Trỗi (từ đường 30/4 (Chùa Vạn Niên Phong Cung) đến đường tránh Quốc lộ 54) được tính bằng 55% giá đất ở tại đô thị vị trí 1, giáp đường Nguyễn Văn Trỗi (từ đường 30/4 (Chùa Vạn Niên Phong Cung) đến đường tránh Quốc lộ 54) tương ứng là: $55\% * 5.540.000 \text{ đ/m}^2 = 3.047.000 \text{ đồng/m}^2$.

9.2.2. Đường Nguyễn Hòa Luông

a) Đất trồng cây lâu năm vị trí 1

* **Giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Hòa Luông và đường 30/4; Giáp đường 30/4**

$$\frac{(6.433.733 + 5.195.225 + 5.974.255) \text{ đồng/m}^2}{3} = 5.867.738 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 5.868.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: -8,80%, 12,94% và -1,78%, không vượt quá 15% theo quy định.

* **Giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Hòa Luông và đường vào Trung tâm bồi dưỡng chính trị; đường Nguyễn Hòa Luông và đường nhựa; đường Nguyễn Hòa Luông và đường bê tông; Giáp đường Nguyễn Hòa Luông**

$$\frac{(2.195.182 + 1.859.944 + 2.325.938) \text{ đồng/m}^2}{3} = 2.127.021 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 2.127.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: -3,11%, 14,36% và -8,55%, không vượt quá 15% theo quy định.

b) Đất ở tại đô thị vị trí 1

*** Giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Thị Út (từ Công Lương thực cũ đến đường Nguyễn Hòa Luông) và đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân)**

$$\frac{(6.286.086 + 6.982.200 + 6.340.247) \text{ đồng/m}^2}{3} = 6.536.178 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 6.536.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: 3,98%, -6,83% và 3,09%, không vượt quá 15% theo quy định.

*** Giáp đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân)**

$$\frac{(4.865.214 + 5.714.400 + 4.907.133) \text{ đồng/m}^2}{3} = 5.162.249 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 5.162.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: 6,11%, -9,66% và 5,20%, không vượt quá 15% theo quy định.

c) Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng vị trí 1, giáp đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân)

Qua kết quả điều tra, khảo sát khu vực định giá, đơn vị tư vấn chưa thu thập được tối thiểu 03 thông tin chuyển nhượng của loại đất cần định giá. Căn cứ Điều 19 của Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Trà Vinh được sửa đổi, bổ sung tại 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: «*Giá đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt; đất phi nông nghiệp khác được tính bằng giá đất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ theo từng khu vực và vị trí tương ứng*».

Căn cứ Điều 17 của Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Trà Vinh: «*Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ*»:

1. *Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ cho các vị trí 1 và vị trí 2 được xác định như sau:*

+ *Vị trí 1: bằng 55% giá đất ở vị trí 1 và loại đường tương ứng»*

Đơn vị tư vấn đề xuất việc xác định giá đất thị trường của đất tôn giáo, đất tín ngưỡng vị trí 1, giáp đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân) được tính bằng 55% giá đất ở tại đô thị vị trí 1, giáp đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân) tương ứng là: $55\% * 5.162.000 \text{ đ/m}^2 = 2.839.100 \text{ đồng/m}^2$.

d) Đất nghĩa trang vị trí 1, giáp đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân)

Qua kết quả điều tra, khảo sát khu vực định giá, đơn vị tư vấn chưa thu thập được tối thiểu 03 thông tin chuyển nhượng của loại đất cần định giá. Căn cứ Điều 19 của Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Trà Vinh được sửa đổi, bổ sung tại 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: «*Giá đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt; đất phi nông nghiệp khác được tính bằng giá đất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ theo từng khu vực và vị trí tương ứng*».

Căn cứ Điều 17 của Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Trà Vinh: «*Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ*»:

1. *Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ cho các vị trí 1 và vị trí 2 được xác định như sau:*

+ *Vị trí 1: bằng 55% giá đất ở vị trí 1 và loại đường tương ứng»*

Đơn vị tư vấn đề xuất việc xác định giá đất thị trường của đất nghĩa trang vị trí 1, giáp đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân) được tính bằng 55% giá đất ở tại đô thị vị trí 1, giáp đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân) tương ứng là: $55\% * 5.162.000 \text{ đ/m}^2 = 2.839.100 \text{ đồng/m}^2$.

9.2.3. Tuyến N1

a) Tuyến chính

*** Đất trồng lúa vị trí 1, giáp đường bê tông**

$$\frac{(1.300.633 + 1.178.550 + 1.178.079) \text{ đồng/m}^2}{3} = 1.219.087 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 1.219.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: -6,27%, 3,44% và 3,48%, không vượt quá 15% theo quy định.

*** Đất trồng cây lâu năm vị trí 1, giáp hai mặt đường: đường D7 và đường bê tông**

$$\frac{(2.079.252 + 1.761.718 + 2.203.103) \text{ đồng/m}^2}{3} = 2.014.691 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 2.015.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: -3,11%, 14,36% và -8,55%, không vượt quá 15% theo quy định.

*** Đất trồng cây lâu năm vị trí 1, giáp đường bê tông**

$$\frac{(1.261.789 + 1.069.094 + 1.336.947) \text{ đồng/m}^2}{3} = 1.222.610 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 1.223.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: -3,11%, 14,36% và -8,35%, không vượt quá 15% theo quy định.

*** Đất trồng cây lâu năm vị trí 1, không giáp đường**

$$\frac{(491.537 + 369.605 + 403.226) \text{ đồng/m}^2}{3} = 421.456 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 421.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: -14,26%, 14,03% và 4,52% không vượt quá 15% theo quy định.

*** Đất trồng cây lâu năm vị trí 2**

$$\frac{(320.977 + 271.213 + 306.383) \text{ đồng/m}^2}{3} = 299.524 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 300.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: -6,68%, 10,44% và -2,24%, không vượt quá 15% theo quy định.

*** Đất ở tại đô thị vị trí 4, đường D7 (từ đường 30/4 đến giáp ranh xã Hòa Ân)**

$$\frac{(2.067.917 + 2.139.224 + 1.759.462)}{3} \text{ đồng/m}^2 = 1.988.867 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 1.989.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: -3,82%, -7,03% và 13,04%, không vượt quá 15% theo quy định.

b) Tuyến nhánh

*** Đất trồng lúa vị trí 1, giáp đường Hai Bà Trưng**

$$\frac{(1.506.962 + 1.363.650 + 1.363.105)}{3} \text{ đồng/m}^2 = 1.411.239 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 1.411.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: -6,35%, 3,49% và 3,53%, không vượt quá 15% theo quy định.

*** Đất trồng cây lâu năm vị trí 1, giáp hai mặt đường: đường Hai Bà Trưng và đường 30/4**

$$\frac{(6.590.653 + 5.321.938 + 6.356.615)}{3} \text{ đồng/m}^2 = 6.089.735 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 6.090.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: -7,60%, 14,43% và -4,20%, không vượt quá 15% theo quy định.

*** Đất trồng cây lâu năm vị trí 1, giáp đường Hai Bà Trưng**

$$\frac{(1.636.248 + 1.386.368 + 1.733.711)}{3} \text{ đồng/m}^2 = 1.585.442 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 1.585.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: -3,11%, 14,36% và -8,55%, không vượt quá 15% theo quy định.

Kết quả xác định giá đất cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Vị trí	Đơn giá đất theo Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 (đ/m ²)	Đơn giá đất cụ thể (đ/m ²)
A. Đường Nguyễn Văn Trỗi (bao gồm các thửa đất thuộc hành lang an toàn đường giao thông)				
1	Đất trồng cây lâu năm	Vị trí 1, giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Văn Trỗi và đường tránh Quốc lộ 54 (thửa 298, 299 tờ 116; thửa 536 tờ 115)	280.000	6.090.000
		Vị trí 1, giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Văn Trỗi và đường bê tông (thửa 326 tờ 131) và các thửa đất Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Văn Trỗi	280.000	2.136.000
2	Đất ở tại đô thị	Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Văn Trỗi (từ đường 30/4 (Chùa Vạn Niên Phong Cung) đến đường tránh Quốc lộ 54)	2.000.000	5.540.000
3	Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng	Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Văn Trỗi (từ đường 30/4 (Chùa Vạn Niên Phong Cung) đến đường tránh Quốc lộ 54)	1.100.000	3.047.000

B. Đường Nguyễn Hòa Luông (bao gồm các thửa đất thuộc hành lang an toàn đường giao thông)

1	Đất trồng cây lâu năm	Vị trí 1, giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Hòa Luông và đường 30/4 (thửa 168, 169, 173 tờ 106) và các thửa đất Vị trí 1, giáp đường 30/4 (cùng chủ sử dụng với thửa đất giáp hai mặt đường gồm thửa 171, 172 tờ 106; thửa 488, 493 tờ 109)	280.000	5.868.000
		Vị trí 1, giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Hòa Luông và đường vào Trung tâm bồi dưỡng chính trị; đường Nguyễn Hòa Luông và đường nhựa; đường Nguyễn Hòa Luông và đường bê tông và các thửa đất Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Hòa Luông	280.000	2.127.000
2	Đất ở tại đô thị	Vị trí 1, giáp hai mặt đường: đường Nguyễn Thị Út (từ Cổng Lương thực cũ đến đường Nguyễn Hòa Luông) và đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân) thửa 654 tờ 108	$=2.000.000 \times 1,2 = 2.400.000$ (theo khoản 3, điều 8 Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 14/7/2023)	6.536.000
		Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân)	1.500.000	5.162.000

3	Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng	Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân)	825.000	2.839.100
4	Đất nghĩa trang	Vị trí 1, giáp đường Nguyễn Hòa Luông (từ Quốc lộ 54 đến giáp ranh xã Hòa Ân)	825.000	2.839.100

C. Tuyển N1 (tuyển chính)

1	Đất trồng lúa	Vị trí 1, giáp đường bê tông	250.000	1.219.000
2	Đất trồng cây lâu năm	Vị trí 1, giáp hai mặt đường: đường D7 và đường bê tông (thửa 224, 236 tờ 114)	280.000	2.015.000
		Vị trí 1, giáp đường bê tông	280.000	1.223.000
		Vị trí 1, không giáp đường bê tông	280.000	421.000
		Vị trí 2	165.000	300.000
3	Đất ở tại đô thị	Vị trí 4, đường D7 (từ đường 30/4 đến giáp ranh xã Hòa Ân)	450.000	1.989.000

D. Tuyển N1 (tuyển nhánh) (bao gồm các thửa đất thuộc hành lang an toàn đường giao thông)

1	Đất trồng lúa	Vị trí 1, giáp đường Hai Bà Trưng	250.000	1.411.000
2	Đất trồng cây lâu năm	Vị trí 1, giáp hai mặt đường: đường Hai Bà Trưng và đường 30/4	280.000	6.090.000
		Vị trí 1, giáp đường Hai Bà Trưng	280.000	1.585.000

9.3. 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, thu thập thông tin giá đất thị trường và được thực hiện theo đúng các quy định hiện hành về hướng dẫn công tác tư vấn xác định giá đất cụ thể.

Dự án Nâng cấp, mở rộng các tuyến đường nội ô huyện Cầu Kè (đoạn qua địa bàn thị trấn Cầu Kè nay là xã Cầu Kè) nhằm hoàn thiện cơ sở hạ tầng giao thông trên địa bàn xã, tạo vẻ mỹ quan đô thị, từng bước xây dựng đô thị văn minh, làm cho môi trường thông thoáng, xanh – sạch – đẹp, đáp ứng nhu cầu đi lại phục vụ sản xuất, đảm bảo lưu thông hàng hóa, từng bước thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của khu vực.

Nhìn chung, giá đất do đơn vị tư vấn đề xuất khi thực hiện dự án cao hơn giá đất do Nhà nước ban hành tại thời điểm quyết định giá đất. Giá đất đề xuất phản ánh đúng tiềm năng, điều kiện kinh tế tại địa phương nói riêng, không làm ảnh hưởng đến giá đất tại các khu vực lân cận./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Kim Khánh Nguyên
Chứng chỉ ĐGD số: 08820122

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Hứa Tiến Phúc
Giấy chứng nhận số: RE2500019



Châu Minh Sang
Chứng chỉ ĐGD số: 10770122