CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ PHÚ KHANG

Trụ sở: 158 Phố Hoa Bằng, P. Yên Hòa, TP. Hà Nội.
VPGD: Tòa An Phát B14-D21 khu đô thị Cầu Giấy, P. Cầu Giấy, HN
Hotline: 0948.10.10.17 **Email:** thamdinhgia.pk@gmail.com

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ PHÚ KHANG

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

Số: 26092102/CT-ĐGĐ

Hà Nội, ngày 21 tháng 9 năm 2026

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 06 năm 2025 của Chính Phủ quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 08 năm 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 số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh quy định một số nội dung về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24 tháng 07 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sửa đổi, bổ sung quy định ban hành kèm theo các Quyết định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 46/2026/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2026 của UBND tỉnh Hà Tĩnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Hợp đồng số 19/2025/HĐ/ĐGĐ-SNNMT ngày 01 tháng 10 năm 2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang về việc tư vấn định giá đất;

Căn cứ Văn bản số 8235/UBND-TH5 ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc xác định giá đất cụ thể đối với các dự án đã lựa chọn đơn vị tư vấn trước ngày Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ có hiệu lực thi hành;

Căn cứ Thông báo số 241/TB-HĐTĐ ngày 18/09/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Hà Tĩnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện dự án khu đô thị Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (nay là phường Trần Phú và xã Thạch Hà - đợt 2), Biên bản phiên họp ngày 11/9/2026 kèm theo;

Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang đã tiến hành hoàn thiện phương án định giá đất và kết quả như sau:

1. Mục đích định giá đất

Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất để thực hiện dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 09/9/2025 (thời điểm ban hành Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh).

3. Cơ sở định giá đất

- Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn

Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 218/SXD-QHKT$_6$ ngày 12/9/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 13/9/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (giai đoạn 1);

- Văn bản số 60a/TTr-VQH ngày 30/12/2024 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc xây dựng thuộc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thẩm tra tổng mức đầu tư điều chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 61/BC-VQH ngày 31/12/2024 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc xây dựng thuộc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 22/QĐ-MIPEC ngày 06/1/2025 của Công ty Cổ phần hóa dầu Quân đội về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Giấy phép xây dựng số 02/GPXD ngày 16/1/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh cấp phép xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 07/TTR-HT ngày 18/3/2025 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh báo cáo kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà liền kề, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà ở hỗn hợp cao tầng thuộc lô đất HH-01, HH-02 và công trình công cộng thuộc lô đất CC-01.

- Văn bản số 75/SXD-QLN ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình khu đô thị tại xã Thạch Trung (nay là phường Thạch Trung) và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 1884/SXD-QHKT$_4$ ngày 07/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc ý kiến về số liệu diện tích đất thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà;

- Văn bản số 3194/SXD-HDXD$_8$ ngày 01/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến dự toán chi phí đầu tư dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Báo cáo thẩm tra số 59/TTr-VQH ngày 10/9/2025 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc Xây dựng Hà Tĩnh về việc thẩm tra dự toán xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 4870/SXD-HĐXD8 ngày 19/9/2025 của Sở Xây dựng về việc cho ý kiến dự toán xây dựng dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh (lần 3).

- Báo cáo thẩm tra dự toán điều chỉnh số 10/TTr-VQH ngày 16/3/2026 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc Xây dựng Hà Tĩnh về kết quả thẩm tra dự toán điều chỉnh xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 1358/SXD-HĐXD8 ngày 19/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc hoàn thiện phương án giá đất cụ thể Dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (nay là phường Trần Phú và xã Thạch Hà) - giai đoạn 1;

- Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp;

- Văn bản số 352/MIPEC- Ban dự án HT ngày 23/7/2026 của Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội về việc rà soát hồ sơ, tài liệu liên quan phục vụ việc xác định giá đất cụ thể.

4. Đặc điểm khu đất cần định giá

4.1.Vị trí khu đất cần định giá

Khu đất cần định giá là khu đất được Nhà nước giao đất theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ chỉnh lý địa chính phường Trần Phú phục vụ giao đất, hệ tọa độ VN - 2000, tờ số 18 (034 539-7-c) phường Trần Phú - Dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 3 do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh thực hiện ngày 11/7/2025, UBND phường Trần Phú xác nhận ngày 22/7/2025 và Sở Nông nghiệp và Môi trường duyệt ngày 23/7/2025;

Bản đồ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp đất quy hoạch thương mại dịch vụ đô thị hỗn hợp;
- Phía Tây Nam: Giáp Quốc lộ 1;
- Phía Đông và Đông Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây: Giáp sông Cày.

4.2. Diện tích, hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất

Theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp, tổng diện tích đất được Nhà nước giao là: 48.505,6m^2 cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng
1	Đất ở tại đô thị	28.591,4	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; - Thời hạn sử dụng: Kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất tính đến ngày 30/12/2074. (Trong đó: 4.813,2m^2 đất xây dựng nhà ở xã hội thấp tầng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định)
+	*Đất nhà liền kề*	*17.477,3*	
+	*Đất ở biệt thự*	*6.300,9*	
+	*Đất nhà ở xã hội*	*4.813,2*	
2	Đất công trình công cộng	19.914,2	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; - Thời hạn sử dụng: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt và tiến độ dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.
	Tổng	**48.505,6**	

4.3. Thông tin chỉ tiêu quy hoạch của khu đất cần định giá

Theo Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500, chỉ tiêu quy hoạch của khu đất định giá cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình:

STT	Thông số về diện tích	Diện tích theo quy hoạch (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất (%)
I	**Đất công cộng**	**2.389,0**			
1	Đất xây dựng nhà văn hóa	902,0	25-40	1-2	0,3-0,8
2	Đất xây dựng nhà TMDV	1.487,0		5-7	1,3-2,8
II	**Đất xây dựng nhà ở**	**91.269,0**			
1	Đất ở thương mại	72.633,0			
1.1	*Đất ở hỗn hợp*	*5.136,0*	*60-80*	*7-15*	*4,2-12*
1.2	*Đất nhà liền kề*	*58.546,0*	*70-90*	*1-5*	*0,8-4,5*

STT	Thông số về diện tích	Diện tích theo quy hoạch (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất (%)
1.3	*Đất ở biệt thự*	*8.951,0*	*70-80*	*1-3*	*0,7-2,4*
2	Đất nhà ở xã hội	18.636,0			
2.1	*Đất chung cư*	*10.525,0*	*20-30*	*5-7*	*1,0-2,1*
2.2	*Đất nhà ở xã hội thấp tầng*	*8.111,0*	*70-90*		*0,7-1,8*
III	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**1.300,0**			
IV	**Đất thủy lợi**	**17.495,0**			
1	Đất mặt đê	5.410,0			
2	Đất taluy đê	12.085,0			
V	**Đất cây xanh công viên**	**44.092,0**			
VI	**Diện tích mặt nước**	**46.648,0**			
VII	**Đất giao thông**	**94.728,0**			
1	Đất giao thông đối ngoại	40.223,0			
2	Đất giao thông đối nội	54.505,0			
	Tổng	**297.921,0**			

- Chi tiêu quy hoạch giao thông:

+ Đường quy hoạch 11m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 3m&2m);

+ Đường quy hoạch 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường quy hoạch 22m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x3m; dải phân cách 2m);

+ Đường quy hoạch 26m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x5m; dải phân cách 2m);

+ Đường quy hoạch 35m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x10,5m).

4.4. Yêu cầu về xây dựng công trình của khu đất cần định giá

- Căn cứ Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh:

Điều 1: Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh với các nội dung sau đây:

4. Quy mô đầu tư:

Xây dựng khu đô thị với hạ tầng đồng bộ phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021.

Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- Các lô đất nền đã được đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại; Nhà ở thương mại liền kề xây thô hoàn thiện mặt ngoài bám đường quy hoạch 35m (tổng 99 căn - bao gồm khu LK01, LK03, LK06, LK07, LK08, LK09, LK25, LK26, LK28, LK30, LK33), bám đường quy hoạch 16m (tổng 93 căn - bao gồm khu LK14, LK25, LK26, LK27, LK28, LK29, LK30, LK31, LK32, LK33), bám đường quy hoạch 26m (tổng 75 căn - bao gồm khu LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, LK11, LK12, LK13, LK14). Tổng số căn xây thô là 267 lô/tổng số 607 lô toàn bộ dự án. Về quy định xây thô hoàn thiện mặt ngoài hoặc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với khu vực còn lại sẽ căn cứ ý kiến của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện theo quy định.

- Đầu tư xây dựng khu hỗn hợp (lô HH-01 và lô HH-02), khu nhà ở xã hội (lô CHC và lô LKX) và khu công cộng (lô CC-01 và lô CC-02) theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021.".

- Theo Văn bản số 07/TTR-HT ngày 18/3/2025 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh báo cáo kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà liền kề, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà ở hỗn hợp cao tầng thuộc lô đất HH-01, HH-02 và công trình công cộng thuộc lô đất CC-01 và Văn bản số 75/SXD-QLN ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình khu đô thị tại xã Thạch Trung (nay là phường Thạch Trung) và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, chỉ tiêu xây dựng đã được thẩm định đối với phần diện tích giao đất đợt 2 tại Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND Hà Tĩnh cụ thể như sau:

STT	Tên thửa đất theo quy hoạch	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (m^2)
I	**LK-03**	**1.005,50**		**797,40**		**2.929,20**
1	LK 3.1	126,00	85%	107,50	4	397,70
2	LK 3.2	103,40	74%	76,10	4	290,10
3	LK 3.3	91,70	72%	66,30	4	254,00
4	LK 3.7	155,60	78%	121,30	4	441,50
5	LK 3.8	132,00	83%	110,10	4	404,20
6	LK 3.9	110,60	86%	95,00	4	356,60
7	LK 3.10	91,90	91%	83,40	4	311,30
8	LK 3.11	194,30	71%	137,70	4	473,80
II	**LK-10**	**1.011,70**		**887,40**		**3.342,00**
1	LK 10.1	91,90	86%	79,30	4	303,20

STT	Tên thửa đất theo quy hoạch	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (m^2)
2	LK 10.2	102,20	88%	90,20	4	339,40
3	LK 10.3	102,20	88%	90,20	4	339,40
4	LK 10.4	102,20	88%	90,20	4	339,40
5	LK 10.5	102,20	88%	90,20	4	339,40
6	LK 10.6	102,20	88%	90,20	4	339,40
7	LK 10.7	102,20	88%	90,20	4	339,40
8	LK 10.8	102,20	88%	90,20	4	339,40
9	LK 10.9	102,20	88%	90,20	4	339,40
10	LK 10.10	102,20	85%	86,50	4	323,60
III	**LK-11**	**937,90**		**822,80**		**3.061,90**
1	LK 11.1	102,60	84%	86,50	4	323,60
2	LK 11.2	102,20	88%	90,20	4	339,40
3	LK 11.3	102,20	88%	90,20	4	339,40
4	LK 11.4	102,20	88%	90,20	4	339,40
5	LK 11.5	102,20	88%	90,20	4	339,40
6	LK 11.6	102,20	88%	90,20	4	339,40
7	LK 11.7	102,20	88%	90,20	4	339,40
8	LK 11.8	102,20	88%	90,20	4	339,40
9	LK 11.9	119,90	87%	104,90	4	362,50
	Tổng	**2.955,10**		**2.507,60**		**9.333,10**

4.5. Hiện trạng của khu đất: Tại thời điểm định giá, khu đất đang tiến hành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật..

4.6. Giá đất trong bảng giá

Theo Quyết định số 08/2024/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh. Khu đất cần định giá được quy định tại cột số thứ tự 2 (Đường Trần Phú: Đoạn IV Từ đường Hà Hoàng đến Cầu Cầy (hết ranh giới TP) với mức giá đất ở 23.300.000 đồng/m^2.

Khu đất có chiều dài cạnh trên 25m (đối với đất ở nông thôn), trên 20m (đối với đất ở đô thị) và trên 50m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở nông thôn), trên 40m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở đô thị) tính từ ranh giới sử dụng đất hợp pháp thì áp dụng việc tính giá phân lớp theo chiều dài thửa đất để xác định giá bình quân gia quyền của thửa đất theo quy định tại Điều 9 Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND

tỉnh Hà Tĩnh. Giá đất ở trung bình theo bảng giá đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh phân lớp là 7.124.260 đồng/m^2.

5. Phương pháp định giá đất: Phương pháp thặng dư.

6. Kết quả xác định giá đất:

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp; khảo sát thực tế hiện trạng khu đất cần định giá, các thông tin thu thập được; phương pháp định giá đất theo quy định và Thông báo số 241/TB-HĐTĐ ngày 18/09/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Hà Tĩnh. Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang hoàn thiện, đề xuất phương án giá đất như sau:

Khu đất ở có diện tích 23.778,2m^2 được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là: **338.275.512.475 đồng** *(Ba trăm ba mươi tám tỷ, hai trăm bảy mươi lăm triệu, năm trăm mười hai nghìn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng).*

- Giá đất ở là: **14.226.288 đồng/m^2** *(Mười bốn triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, hai trăm tám mươi tám đồng trên một mét vuông)*

** Chi tiết tại Báo cáo thuyết minh phương án giá đất kèm theo Chứng thư định giá đất này.*

7. Điều kiện ràng buộc

7.1. Mức giá trên là giá đất tại thời điểm 09/9/2025 của khu đất ở có diện tích 23.778,2m^2 được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà (nay là phường Trần Phú và xã Thạch Hà), tỉnh Hà Tĩnh có đặc điểm pháp lý, kinh tế kỹ thuật, hiện trạng, mục đích và thời điểm xác định giá nêu tại Chứng thư định giá đất này.

7.2. Kết quả định giá đất được tính toán theo tài liệu, số liệu, thông tin về dự án do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp nêu tại Mục 3 Chứng thư định giá đất này. Khách hàng định giá chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, hồ sơ và tính pháp lý đã cung cấp của khu đất định giá.

7.3. Kết quả định giá đất được ước tính tại thời điểm định giá đất trên cơ sở số liệu được cung cấp bởi một số cơ quan có thẩm quyền quản lý các lĩnh vực liên

quan, các thông tin thu thập được và chính sách của Nhà nước có liên quan đã nêu tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất kèm theo Chứng thư định giá đất này. Tổ chức tư vấn xác định giá đất không xem xét đánh giá các nguồn dữ liệu khác không được nêu tại Báo cáo kèm theo Chứng thư định giá đất. Khách hàng sử dụng kết quả có trách nhiệm xem xét các nội dung đã nêu tại Báo cáo này. Trong trường hợp các chính sách thay đổi, thị trường có nhiều biến động sẽ làm kết quả định giá đất thay đổi.

7.4. Kết quả định giá đất được ước tính theo đặc điểm pháp lý, hiện trạng hồ sơ tài sản tại thời điểm định giá, các thông tin thu thập được và các đề xuất đã nêu tại Báo cáo thuyết minh phương án giá đất kèm theo Chứng thư định giá đất này. Khách hàng sử dụng kết quả có trách nhiệm xem xét các nội dung, các ý kiến và đề xuất đã nêu tại Báo cáo thuyết minh phương án giá đất. Mọi sự thay đổi về đặc điểm pháp lý, hiện trạng hồ sơ cũng như các ý kiến và đề xuất đều làm kết quả định giá đất thay đổi.

7.5. Kết quả định giá đất này được hoàn thiện theo kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Hà Tĩnh tại Thông báo số 241/TB-HĐTĐ ngày 18/09/2026.

7.6. Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất để thực hiện dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà (nay là phường Trần Phú và xã Thạch Hà), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh. Việc quyết định giá đất cụ thể của dự án phụ thuộc cơ quan có thẩm quyền. Không sử dụng kết quả định giá đất cho mục đích khác./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN	GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trọng Lĩnh	**Trịnh Minh Cường**
Thẻ Thẩm định viên số: IV06189	*Thẻ thẩm định viên số: IX14.1067*

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Dự án: Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ PHÚ KHANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 21 tháng 09 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất số: 26092102/CT-ĐGĐ ngày 21/09/2026)

1. Thông tin về doanh nghiệp định giá:

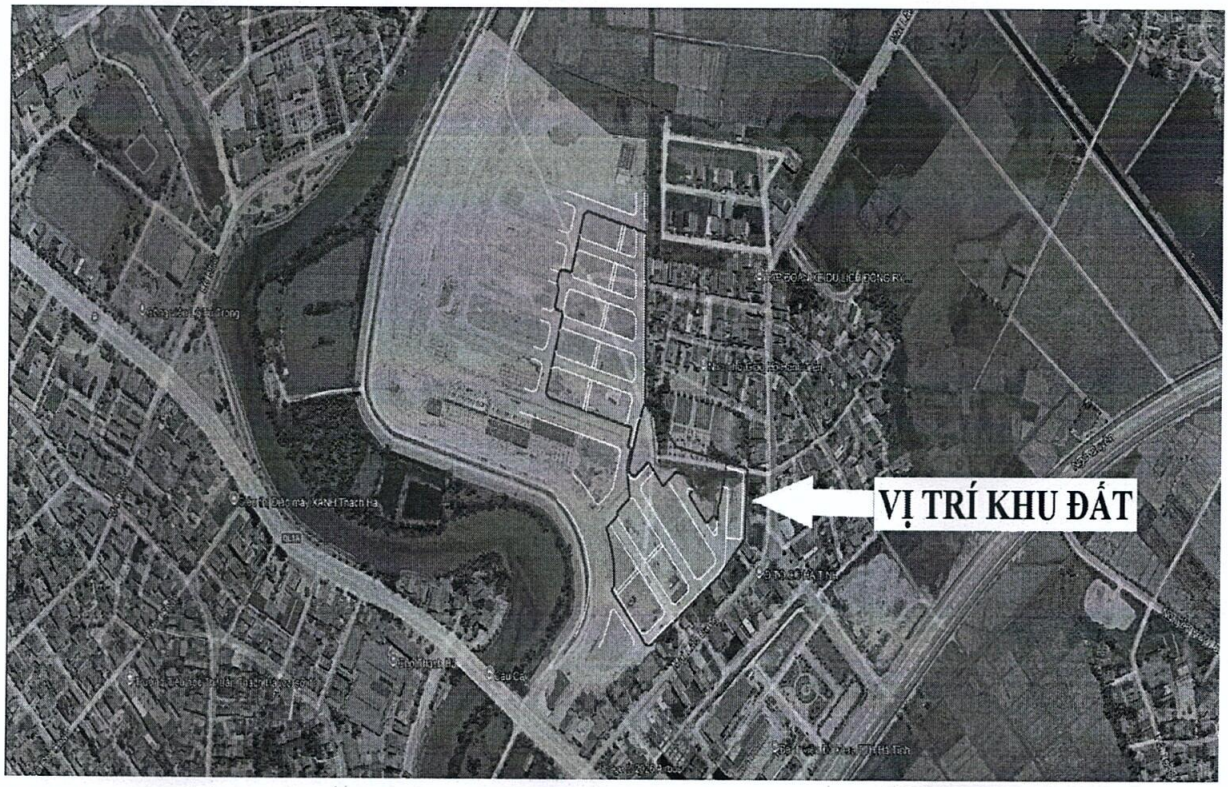
Tên công ty:	**CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ PHÚ KHANG**
Trụ sở:	Số 158 phố Hoa Bằng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
VPGD:	Tòa nhà An Phát, số B14-D21 Khu đô thị Cầu Giấy, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
Điện thoại:	0948.10.10.17

2. Thông tin về khách hàng:

Khách hàng yêu cầu:	**SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH HÀ TĨNH**
Địa chỉ:	Số 04 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh
Địa điểm định giá:	Phường Trần Phú, tỉnh Hà Tĩnh.
Mục đích định giá:	Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất để thực hiện dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.
Thời điểm định giá:	Ngày 09/9/2025 (thời điểm ban hành Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh).

I. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

Khu đất cần định giá là khu đất được Nhà nước giao đất theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ chỉnh lý địa chính phường Trần Phú phục vụ giao đất, hệ tọa độ VN - 2000, tờ số 18 (034 539-7-c) phường Trần Phú - Dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 3 do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh thực hiện ngày 11/7/2025, UBND phường Trần Phú xác nhận ngày 22/7/2025 và Sở Nông nghiệp và Môi trường duyệt ngày 23/7/2025; Bản đồ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021.



(Vị trí khu đất cần định giá)

II. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất để thực hiện dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

III. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: Ngày 09/9/2025 (thời điểm ban hành Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh).

IV. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

a/ Các văn bản pháp luật về đất đai

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024;

- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 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;

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

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

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

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

- 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;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/1/2026 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

b/ Các văn bản khác có liên quan

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

- Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ xây dựng công bố

suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc ban hành bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 08/2024/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh;

- Quyết định số 37/2025/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh ban hành kèm theo Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 và Quyết định số 08/2024/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của UBND tỉnh;

- Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh quy định một số nội dung về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh sửa đổi, bổ sung quy định ban hành kèm theo các Quyết định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 46/2026/QĐ-UBND ngày 01/7/2026 của UBND tỉnh Hà Tĩnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 2889/SXD-QLN2 ngày 13/9/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc phối hợp cung cấp xác định số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể;

- Các Văn bản của Cục thống kê tỉnh Hà Tĩnh (nay là Thống kê tỉnh): Văn bản số 378/CTK-KT ngày 16/9/2024, số 217/ CTK-KT ngày 29/7/2026 của Cục Thông kê tỉnh Hà Tĩnh về việc cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể;

- Văn bản số 8235/UBND-TH_5 ngày 24/10/2025 của UBND tỉnh Hà tĩnh về việc xác định giá đất cụ thể đối với các dự án đã lựa chọn đơn vị tư vấn trước ngày Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ có hiệu lực thi hành;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Hà Tĩnh: Số 4956/NHNo.HT-KH&QLRR ngày 05/11/2024; Số 320/NHNo.HT-KH&QLRR ngày 20/1/2025; Số 1457/NHNo.HT-KH&QLRR ngày 24/4/2025; Số 2817/NHN_O.ht-KH&QLRR ngày 21/7/2025;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh II: Số 4775/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 06/11/2024; Số 369/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 21/1/2024; Số 1899/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 28/4/2025; Số 3317/NHN_O.HTII-KHQLRR ngày 23/7/2025;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh: Số 3199/VCB-HTI-KT ngày 05/11/2024; Số 191/VCB-HTI-KT ngày 21/1/2024; Số 1272/VCB-HTI-KT ngày 24/4/2025; Số 2804/VCB-HTI-KT ngày 22/7/2025;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh: Số 1439/BC-BIDV.HTI ngày 05/11/2024; Số 442/BC-BIDV.HTI-KHTC ngày 26/3/2025; Số 673/BC-BIDV.HTI ngày 28/4/2025; Số 1230/BC-BIDV.HTI ngày 21/7/2025;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh: Số 871/TB-NHCT-HAT ngày 05/12/2024; Số 35/TB-NHCT-HAT ngày 22/1/2025; Số 166/CV-HAT ngày 26/4/2025; Số 299/CV-HAT ngày 25/7/2025;

- Niên giám thống kê tỉnh Hà Tĩnh năm 2022; 2023; 2024;

- Văn bản số 10596/UBND-NL ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc triển khai thực hiện một số nội dung theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

- Hợp đồng số 19/2025/HĐ/ĐGĐ-SNNMT ngày 01/10/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang về việc tư vấn định giá đất;

- Thông báo số 241/TB-HĐTĐ ngày 18/09/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Hà Tĩnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện dự án khu đô thị Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (nay là phường Trấn Phú và xã Thạch Hà - đợt 2), Biên bản phiên họp ngày 11/9/2026 kèm theo.

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

- Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 218/SXD-QHKT$_6$ ngày 12/9/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Hà

Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 13/9/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (giai đoạn 1);

- Văn bản số 60a/TTr-VQH ngày 30/12/2024 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc xây dựng thuộc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thẩm tra tổng mức đầu tư điều chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 61/BC-VQH ngày 31/12/2024 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc xây dựng thuộc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 22/QĐ-MIPEC ngày 06/1/2025 của Công ty Cổ phần hóa dầu Quân đội về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Giấy phép xây dựng số 02/GPXD ngày 16/1/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh cấp phép xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 07/TTR-HT ngày 18/3/2025 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh báo cáo kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà liền kề, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà ở hỗn hợp cao tầng thuộc lô đất HH-01, HH-02 và công trình công cộng thuộc lô đất CC-01.

- Văn bản số 75/SXD-QLN ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình khu đô thị tại xã Thạch Trung (nay là phường Thạch Trung) và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 1884/SXD-QHKT$_4$ ngày 07/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc ý kiến về số liệu diện tích đất thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà;

- Văn bản số 3194/SXD-HDXD$_8$ ngày 01/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến dự toán chi phí đầu tư dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Báo cáo thẩm tra số 59/TTr-VQH ngày 10/9/2025 của Viện Quy hoạch - Kiến

trúc Xây dựng Hà Tĩnh về việc thẩm tra dự toán xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 4870/SXD-HĐXD8 ngày 19/9/2025 của Sở Xây dựng về việc cho ý kiến dự toán xây dựng dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh (lần 3).

- Báo cáo thẩm tra dự toán điều chỉnh số 10/TTr-VQH ngày 16/3/2026 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc Xây dựng Hà Tĩnh về kết quả thẩm tra dự toán điều chỉnh xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 1358/SXD-HĐXD8 ngày 19/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc hoàn thiện phương án giá đất cụ thể Dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (nay là phường Trần Phú và xã Thạch Hà) - giai đoạn 1;

- Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp;

- Văn bản số 352/MIPEC- Ban dự án HT ngày 23/7/2026 của Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội về việc rà soát hồ sơ, tài liệu liên quan phục vụ việc xác định giá đất cụ thể.

3. Áp dụng văn bản quy định trong xây dựng phương án giá đất

Việc tư vấn xây dựng phương án giá đất cụ thể của khu đất cần định giá thực hiện theo Quyết định số 685/QĐ-SNNMT ngày 01/10/2025 của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường và Hợp đồng số 19/2025/HĐĐGĐ-SNNMT ngày 01/10/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang (sau ngày Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ có hiệu lực thi hành (ngày 15/8/2025).

Theo đó, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ, Điều 5 Quyết định số 46/2026/QĐ-UBND ngày 01/7/2026 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, Văn bản số 8235/UBND-TH5 ngày 24/10/2025 của của Ủy ban nhân dân tỉnh việc xác định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025).

V. THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

1. Vị trí, diện tích, hình thức, mục đích và thời gian sử dụng đất của khu đất cần định giá

a/ Vị trí khu đất cần định giá

Khu đất cần định giá là khu đất được Nhà nước giao đất theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án

Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ chỉnh lý địa chính phường Trần Phú phục vụ giao đất, hệ tọa độ VN - 2000, tờ số 18 (034 539-7-c) phường Trần Phú - Dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 3 do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh thực hiện ngày 11/7/2025, UBND phường Trần Phú xác nhận ngày 22/7/2025 và Sở Nông nghiệp và Môi trường duyệt ngày 23/7/2025; Bản đồ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp đất quy hoạch thương mại dịch vụ đô thị hỗn hợp;
- Phía Tây Nam: Giáp Quốc lộ 1;
- Phía Đông và Đông Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây: Giáp sông Cày.

b/ Diện tích, hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất

Theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp, tổng diện tích đất được Nhà nước giao là: 48.505,6m^2 cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng
1	Đất ở tại đô thị	28.591,4	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; - Thời hạn sử dụng: Kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất tính đến ngày 30/12/2074. (Trong đó: 4.813,2m^2 đất xây dựng nhà ở xã hội thấp tầng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định)
+	*Đất nhà liền kề*	*17.477,3*	
+	*Đất ở biệt thự*	*6.300,9*	
+	*Đất nhà ở xã hội*	*4.813,2*	
2	Đất công trình công cộng	19.914,2	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; - Thời hạn sử dụng: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt và tiến độ dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.
	Tổng	**48.505,6**	

2. Thông tin về chỉ tiêu quy hoạch, yêu cầu về xây dựng công trình của khu đất cần định giá

a/ Thông tin chỉ tiêu quy hoạch

Theo Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500, chỉ tiêu quy hoạch của khu đất định giá cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình:

STT	Thông số về diện tích	Diện tích theo quy hoạch (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất (%)
I	**Đất công cộng**	**2.389,0**			
1	Đất xây dựng nhà văn hóa	902,0	25-40	1-2	0,3-0,8
2	Đất xây dựng nhà TMDV	1.487,0		5-7	1,3-2,8
II	**Đất xây dựng nhà ở**	**91.269,0**			
1	Đất ở thương mại	72.633,0			
1.1	*Đất ở hỗn hợp*	*5.136,0*	*60-80*	*7-15*	*4,2-12*
1.2	*Đất nhà liền kề*	*58.546,0*	*70-90*	*1-5*	*0,8-4,5*
1.3	*Đất ở biệt thự*	*8.951,0*	*70-80*	*1-3*	*0,7-2,4*
2	Đất nhà ở xã hội	18.636,0			
2.1	*Đất chung cư*	*10.525,0*	*20-30*	*5-7*	*1,0-2,1*
2.2	*Đất nhà ở xã hội thấp tầng*	*8.111,0*	*70-90*		*0,7-1,8*
III	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**1.300,0**			
IV	**Đất thủy lợi**	**17.495,0**			
1	Đất mặt đê	5.410,0			
2	Đất taluy đê	12.085,0			
V	**Đất cây xanh công viên**	**44.092,0**			
VI	**Diện tích mặt nước**	**46.648,0**			
VII	**Đất giao thông**	**94.728,0**			
1	Đất giao thông đối ngoại	40.223,0			
2	Đất giao thông đối nội	54.505,0			
	Tổng	**297.921,0**			

- Chi tiêu quy hoạch giao thông:

+ Đường quy hoạch 11m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 3m&2m);

+ Đường quy hoạch 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường quy hoạch 22m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x3m; dải phân cách 2m);

+ Đường quy hoạch 26m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x5m; dải phân cách 2m);

+ Đường quy hoạch 35m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x10,5m).

b/ Yêu cầu về xây dựng công trình trong dự án

- Căn cứ Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh:

Điều 1: Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh với các nội dung sau đây:

4. Quy mô đầu tư:

Xây dựng khu đô thị với hạ tầng đồng bộ phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500

được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021.

Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- Các lô đất nền đã được đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại; Nhà ở thương mại liền kề xây thô hoàn thiện mặt ngoài bám đường quy hoạch 35m (tổng 99 căn - bao gồm khu LK01, LK03, LK06, LK07, LK08, LK09, LK25, LK26, LK28, LK30, LK33), bám đường quy hoạch 16m (tổng 93 căn - bao gồm khu LK14, LK25, LK26, LK27, LK28, LK29, LK30, LK31, LK32, LK33), bám đường quy hoạch 26m (tổng 75 căn - bao gồm khu LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, LK11, LK12, LK13, LK14). Tổng số căn xây thô là 267 lô/tổng số 607 lô toàn bộ dự án. Về quy định xây thô hoàn thiện mặt ngoài hoặc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với khu vực còn lại sẽ căn cứ ý kiến của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện theo quy định.

- Đầu tư xây dựng khu hỗn hợp (lô HH-01 và lô HH-02), khu nhà ở xã hội (lô CHC và lô LKX) và khu công cộng (lô CC-01 và lô CC-02) theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021.".

- Theo Văn bản số 07/TTR-HT ngày 18/3/2025 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh báo cáo kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà liền kề, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà ở hỗn hợp cao tầng thuộc lô đất HH-01, HH-02 và công trình công cộng thuộc lô đất CC-01 và Văn bản số 75/SXD-QLN ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình khu đô thị tại xã Thạch Trung (nay là phường Thạch Trung) và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, chỉ tiêu xây dựng đã được thẩm định đối với phần diện tích giao đất đợt 2 tại Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND Hà Tĩnh cụ thể như sau:

STT	Tên thửa đất theo quy hoạch	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (m^2)
I	**LK-03**	**1.005,50**		**797,40**		**2.929,20**
1	LK 3.1	126,00	85%	107,50	4	397,70
2	LK 3.2	103,40	74%	76,10	4	290,10
3	LK 3.3	91,70	72%	66,30	4	254,00
4	LK 3.7	155,60	78%	121,30	4	441,50
5	LK 3.8	132,00	83%	110,10	4	404,20
6	LK 3.9	110,60	86%	95,00	4	356,60
7	LK 3.10	91,90	91%	83,40	4	311,30
8	LK 3.11	194,30	71%	137,70	4	473,80
II	**LK-10**	**1.011,70**		**887,40**		**3.342,00**
1	LK 10.1	91,90	86%	79,30	4	303,20

STT	Tên thửa đất theo quy hoạch	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (m^2)
2	LK 10.2	102,20	88%	90,20	4	339,40
3	LK 10.3	102,20	88%	90,20	4	339,40
4	LK 10.4	102,20	88%	90,20	4	339,40
5	LK 10.5	102,20	88%	90,20	4	339,40
6	LK 10.6	102,20	88%	90,20	4	339,40
7	LK 10.7	102,20	88%	90,20	4	339,40
8	LK 10.8	102,20	88%	90,20	4	339,40
9	LK 10.9	102,20	88%	90,20	4	339,40
10	LK 10.10	102,20	85%	86,50	4	323,60
III	**LK-11**	**937,90**		**822,80**		**3.061,90**
1	LK 11.1	102,60	84%	86,50	4	323,60
2	LK 11.2	102,20	88%	90,20	4	339,40
3	LK 11.3	102,20	88%	90,20	4	339,40
4	LK 11.4	102,20	88%	90,20	4	339,40
5	LK 11.5	102,20	88%	90,20	4	339,40
6	LK 11.6	102,20	88%	90,20	4	339,40
7	LK 11.7	102,20	88%	90,20	4	339,40
8	LK 11.8	102,20	88%	90,20	4	339,40
9	LK 11.9	119,90	87%	104,90	4	362,50
	Tổng	**2.955,10**		**2.507,60**		**9.333,10**

3. Hiện trạng của khu đất: Tại thời điểm định giá, khu đất đang tiến hành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

4. Giá đất trong bảng giá đất

Theo Quyết định số 08/2024/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh. Khu đất cần định giá được quy định tại cột số thứ tự 2 (Đường Trần Phú: Đoạn IV Từ đường Hà Hoàng đến Cầu Cầy (hết ranh giới TP) với mức giá đất ở 23.300.000 đồng/m^2.

Khu đất có chiều dài cạnh trên 25m (đối với đất ở nông thôn), trên 20m (đối với đất ở đô thị) và trên 50m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở nông thôn), trên 40m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở đô thị) tính từ ranh giới sử dụng đất hợp pháp thì áp dụng việc tính giá phân lớp theo chiều dài thửa đất để xác định giá bình quân gia quyền của thửa đất theo quy định tại Điều 9 Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh. Giá đất ở trung bình theo bảng giá đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh phân lớp là 7.124.260 đồng/m^2.

VI. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính Phủ (sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP):

"1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;

b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

e) Hiện trạng môi trường, an ninh;

g) Thời hạn sử dụng đất;

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất.".

- Theo quy định tại điểm a, c, khoản 1 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh:

"a) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;

Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên: Trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí; chợ, cơ sở y tế (theo vị trí, hiện trạng của thửa đất, khu đất);

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè), loại đường (kết cấu đường nhựa, bê tông, đường đất và kết cấu đường khác), số lượng mặt đường tiếp giáp (tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường);

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Khu vực cấp thoát nước tốt hay không tốt, cấp điện ổn định hay không ổn định;

- Diện tích, kích thước, hình thể, mặt tiền, chiều sâu của thửa đất, khu đất;

- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng,

giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

- Hiện trạng môi trường, an ninh:

+ Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải;

+ Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực tốt hay không tốt.

c) Trường hợp quá trình điều tra, khảo sát thu nhập thông tin phục vụ công tác định giá đất, tổ chức thực hiện định giá đất nhận thấy có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất mà chưa được quy định tại Quyết định này thì đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.".

Qua khảo sát, đánh giá thực tế khu đất cần định giá, đề xuất các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như sau:

- Vị trí, địa điểm của khu đất: Nằm trong khu vực dân cư đông đúc. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,2km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,9km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,8km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,6km.

- Điều kiện về giao thông: Các thửa đất ở của dự án tiếp giáp các đường quy hoạch

+ Đường quy hoạch 11m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 3m&2m);

+ Đường quy hoạch 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường quy hoạch 22m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x3m; dải phân cách 2m);

+ Đường quy hoạch 26m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x5m; dải phân cách 2m);

+ Đường quy hoạch 35m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x10,5m).

+ Kết cấu đường nhựa.

- Điều kiện về cấp điện, cấp thoát nước: Khu vực dự án có điều kiện cấp điện, cấp thoát nước ổn định;

- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất:

+ Các thửa đất liền kề có diện tích từ 78,5m^2 đến 194,3m^2;

+ Các thửa đất biệt thự có diện tích từ 166,4m^2 đến 352,4m^2;

+ Hình thể các thửa đất vuông vắn.

- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng:

+ Các thửa đất liền kề: Hệ số sử dụng đất là 4,5 lần. Mật độ xây dựng tối

đa là 90%; chiều cao công trình tối đa là 4 tầng;

+ Các thửa đất biệt thự: Hệ số sử dụng đất là 2,4 lần. Mật độ xây dựng tối đa là 80%; chiều cao công trình tối đa là 3 tầng;

- Hiện trạng môi trường, an ninh môi trường: Hiện trạng an ninh, môi trường tốt.

VII. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, TỔNG HỢP THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

- Theo quy định tại khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai 2024, thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất gồm:

"a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;".

- Theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 3 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP):

"1. Chuyển nhượng trên thị trường là chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng giữa chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại với khách hàng theo quy định của pháp luật trừ trường hợp hợp đồng mua, bán bất động sản hình thành trong tương lai.

3. Thửa đất so sánh là thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất với thửa đất cần định giá đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá.".

- Theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP)

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

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài

sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

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

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin đầu vào tại khu vực khu đất cần định giá:

- Thông tin từ Văn phòng Đăng ký đất đai:

+ Ngày 06/11/2025, Văn phòng Đăng ký đất đai có Văn bản số 2521/VPĐK-TTLT phản hồi tại thời điểm định giá cơ sở dữ liệu đất đai của tỉnh không có các thông tin do Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Tĩnh đề nghị cung cấp.

+ Ngày 14/1/2026, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố Hà Tĩnh có Văn bản số 50/CV-VPĐK cung cấp thông tin 19 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và không có thông tin chuyển nhượng toàn bộ dự án trên địa bàn các phường trong khoảng thời gian từ ngày 09/09/2023 đến 09/09/2025.

- Thông tin từ UBND phường:

+ Ngày 11/7/2025, UBND phường Hà Huy Tập có Văn bản số 58/UBND-KTHTĐT cung cấp thông tin giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn trong khoảng thời gian từ 11/4/2023 đến 11/7/2025.

+ Ngày 22/7/2025, UBND phường Thành Sen có Văn bản số 163/UBND-KT, HT&ĐT cung cấp số liệu 348 lô đất thuộc 13 vùng Quy hoạch đã trúng đấu giá thành công từ ngày 10/4/2023 đến ngày 22/7/2025.

+ Ngày 12/8/2025, UBND xã Thạch Lạc có Văn bản số 228/UBND-KT cung cấp thông tin giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở (sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định) trên địa bàn từ ngày 11/4/2023 đến ngày 12/8/2025.

+ Ngày 19/8/2025, UBND phường Trần Phú có Văn bản số 328/UBND-KTHT&ĐT cung cấp thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở (sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định) trên địa bàn từ ngày 11/4/2023 đến ngày 19/8/2025.

- Thông tin từ doanh nghiệp bất động sản:

+ Ngày 24/4/2026, đơn vị tư vấn có Văn bản đề nghị hỗ trợ, cung cấp thông tin giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án gửi Công ty Cổ phần Vinhomes; Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUDSE; Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Mỹ Hưng; Công ty Cổ phần xây dựng và đầu tư Hoàng Phúc; Công ty Cổ phần Thailand. Đến nay không nhận được thông tin phản hồi từ các doanh nghiệp.

Kết quả tổng hợp thông tin thu thập trên địa bàn phường Trần Phú, tỉnh Hà Tĩnh và các khu vực lân cận đã thực hiện thủ tục tại cơ quan thuế theo quy định của pháp luật trong khoảng thời gian 24 tính đến tháng đến thời điểm định giá, cụ thể như sau:

- Thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh (cũ):

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m^2)	Địa chỉ thửa đất	Giá chuyển nhượng (đồng)	Giá đất ở (đồng/m^2)	Thời điểm chuyển nhượng
1	66	17	126	Xóm Bình Minh, xã Thạch Bình	215.000.000	1.706.349	08/5/2024
2	102	15	141,8	Thôn Mới, xã thạch Bình	1.500.000.000	10.578.279	09/1/2024
3	Lô 20	QH Đồng Đìa	148	Thôn Bình Minh, xã Thạch Bình	700.000.000	4.729.730	29/5/2025
4	199	16	148	Thôn Bình Minh, xã Thạch Bình	750.000.000	5.067.568	14/4/2025
5	Lô 38	QH Đồng Đìa	148	Thôn Bình Minh, xã Thạch Bình	710.000.000	4.797.297	25/3/2025
6	74	16	140	Xóm Bình Minh, xã Thạch Bình	830.000.000	5.928.571	06/1/2025
7	LK-21 (khu E)	TDP6	162	TDP6, phường Hà Huy Tập	1.300.000.000	8.024.691	03/4/2025
8	126	24	120,1	TDP6, phường Hà Huy Tập	750.000.000	6.244.796	09/1/2025
9	108	24	136,3	TDP5, phường Hà Huy Tập	1.160.000.000	8.510.638	24/3/2025
10	192.7	24	129,7	TDP6, phường Hà Huy Tập	790.000.000	6.090.979	17/1/2025
11	BT-06 (khu F)	TDP6	252	TDP6, phường Hà Huy Tập	1.150.000.000	4.563.492	23/5/2024
12	13	24	117,4	TDP6, phường Hà Huy Tập	350.000.000	2.981.261	13/4/2024
13	127	24	125,8	TDP6, phường Hà Huy Tập	471.000.000	3.744.038	04/4/2024
14	2	24	165,5	TDP6, phường Hà Huy Tập	650.000.000	3.927.492	25/3/2024
15	172	24	252	TDP6, phường Hà Huy Tập	1.100.000.000	4.365.079	02/2/2024
16	565	17	100,6	TDP3, phường Hà Huy Tập	300.000.000	2.982.107	13/3/2025
17	502	17	100	TDP3, phường Hà Huy Tập	350.000.000	3.500.000	01/2/2024
18	420	7	192,2	TDP3, phường Hà Huy Tập	400.000.000	2.081.165	18/4/2024
19	524	17	100,1	TDP3, phường Hà Huy Tập	200.000.000	1.998.002	28/12/2023

(Nguồn thông tin: Văn bản số 50/CV-VPĐK ngày 14/1/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố Hà Tĩnh về việc phối hợp cung cấp thông tin phục vụ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn).

- Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật tại địa bàn thành phố Hà Tĩnh (cũ) trong khoảng thời gian 24 tháng tính đến thời điểm định giá, cụ thể như sau:

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá QSD đất	Lô đất	Diện tích (m^2)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Mức giá trung bình (đồng/m^2)	Mức giá thấp nhất (đồng/m^2)	Mức giá cao nhất (đồng/m^2)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá	Ngày ban hành quyết định
I	**Năm 2023**								
1	Hạ tầng khu dân cư TDP6, phường Hà Huy Tập	3	867,7	8.669.586.200	9.886.233	9.100.000	11.081.517	2560/QĐ-UBND	18/10/2023
2	Khu dân cư tổ dân phố 4,7, phường Hà Huy Tập	3	554,3	5.629.293.800	10.147.409	8.601.046	13.005.502	2222/QĐ-UBND	20/9/2023
3	Khu dân cư Đồng Bàu Rạ, phường Hà Huy Tập	19	4.329,3	63.153.879.800	14.935.111	6.577.778	21.780.000	2075/QĐ-UBND 2221/QĐ-UBND 2342/QĐ-UBND 2755/QĐ-UBND	28/8/2023 20/9/2023 29/9/2023 08/11/2023
4	Hạ tầng khu dân cư xen dắm tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du	10	1.600,7	41.654.188.000	25.880.944	14.551.856	32.296.667	2471/QĐ-UBND	13/10/2023
5	Hạ tầng khu dân tổ dân phố Vĩnh Hòa, phường Thạch Linh	25	4.321,2	49.673.625.100	11.385.387	7.510.000	15.791.077	2441/QĐ-UBND 2640/QĐ-UBND	10/10/2023 30/10/2023
6	Hạ tầng khu trung tâm hành chính xã Thạch Hưng (Khu N), xã Thạch Hưng	3	480,0	4.409.400.000	9.186.250	8.998.750	9.280.000	2560/QĐ-UBND	18/10/2023
7	Khu khu dân cư xen lẫn, xen kẹt thôn Thúy Hội, xã Thạch Hưng	9	1.512,0	14.613.440.000	9.664.974	9.150.952	10.783.810	2470/QĐ-UBND	13/10/2023
8	Khu dân cư Đồng Cọc Lim, thôn Đông Tiến, xã Thạch Trung	10	1.603,8	17.122.482.000	10.645.000	10.100.000	11.860.000	2561/QĐ-UBND	18/10/2023
9	Khu Quy hoạch hạ tầng khu dân cư Đồng Vường xã Thạch Trung	1	150,0	2.016.000.000			13.440.000	2560/QĐ-UBND	18/10/2023
10	Khu Quy hoạch hạ tầng khu dân cư Đồng Xay (GĐ 2) xã Thạch Trung	1	170,0	1.980.000.000			11.647.059	2560/QĐ-UBND	18/10/2023
11	Khu Quy hoạch hạ tầng khu dân cư Đập Rậm xã Thạch Trung	1	140,0	1.388.200.000			9.915.714	2560/QĐ-UBND	18/10/2023
12	Khu đấu giá Quyền sử dụng đất hạ tầng khu dân cư Đội Thao- Vườn Cộ, xã Thạch Trung	6	880,0	8.823.000.000	9.935.811	9.682.432	10.290.541	2560/QĐ-UBND	18/10/2023
13	Quy hoạch hạ tầng khu dân cư thôn Tân Phú, xã Thạch Trung	31	5.111,6	62.912.274.100	12.305.485	9.457.500	16.059.305	2823/QĐ-UBND	15/11/2023
14	Hạ tầng khu dân cư xen lẫn, xen kẹt phía Tây thôn Tân Học, xã Thạch Hạ	8	2.676,0	19.630.110.000	7.310.000	5.650.000	8.490.000	2516/QĐ-UBND	16/10/2023
15	Khu quy hoạch dân cư vùng Ngọ Phượng, thôn Trung Hòa, xã Tân Lâm Hương	22	3.952,0	26.745.322.000	6.779.922	5.258.677	9.223.679	6425/QĐ-UBND	13/9/2023
II	**Năm 2024**								
1	Khu đô thị phía đông Kênh N1-9 phường Trần Phú	1	722,7	18.906.493.000	26.160.915			1191/QĐ-UBND	31/5/2024
2	Khu quy hoạch xen dắm dân cư tổ dân	4	556,6	10.252.598.000	18.419.146	17.626.681	19.001.264	1191/QĐ-UBND	31/5/2024

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá QSD đất	Lô đất	Diện tích (m^2)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Mức giá trung bình (đồng/m^2)	Mức giá thấp nhất (đồng/m^2)	Mức giá cao nhất (đồng/m^2)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá	Ngày ban hành quyết định
	phố 1, phường Nam Hà								
3	Khu quy hoạch tái định cư vị trí 2 phục vụ dự án trung tâm thương mại và nhà ở Vincom, Hà Huy Tập	52	7.852,1	155.911.313.000	19.941.572	11.912.963	24.104.722	421/QĐ-UBND	19/2/2024
4	Khu dân cư Đồng Bàu Rạ, phường Hà Huy Tập	24	4.671,8	94.204.636.200	19.912.545	10.312.804	28.767.391	1220/QĐ-UBND 1946/QĐ-UBND	05/6/2024 26/8/2024
5	Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du	18	2.610,4	76.148.846.000	28.937.383	24.974.444	42.793.333	1356/QĐ-UBND	24/6/2024
6	Khu dân cư Đồng Trọt, phường Thạch Quý	5	1.745,0	23.491.670.000	13.462.275	11.287.163	15.409.628	1191/QĐ-UBND	31/5/2024
7	Hạ tầng khu trung tâm hành chính phường Tân Giang gắn với khu đô thị hai bên đường Hải Thượng Lãn Ông kéo dài	13	2.126,4	42.780.783.140	20.373.347	15.798.905	23.384.307	1963/QĐ-UBND	28/8/2024
8	Khu quy hoạch dân cư phía Nam Đường Nguyễn Du, xã Thạch Hưng	32	8.420,7	104.871.202.000	12.866.146	9.750.000	16.273.333	1188/QĐ-UBND 1189/QĐ-UBND	31/5/2024
III	**Năm 2025**								
1	Khu quy hoạch hạ tầng hai bên kênh phía Tây, phường Trần Phú	20	3.414,0	80.810.490.000	23.926.075	16.558.480	28.508.667	1968/QĐ-UBND	19/5/2025
2	Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du	16	2.322,2	115.015.594.800	49.795.123	36.777.550	68.516.297	2715/QĐ-UBND	24/6/2025
3	Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 2, phường Nguyễn Du	14	4.864,9	138.866.250.000	30.803.000	19.236.229	39.300.000	2038/QĐ-UBND	21/5/2025
4	Hạ tầng khu trung tâm hành chính phường Tân Giang gắn với khu đô thị hai bên đường Hải Thượng Lãn Ông kéo dài	6	963,5	15.428.140.500	16.028.710	9.927.854	20.290.585	2714/QĐ-UBND	24/6/2025
5	Khu QH đồng Kênh, đồng Cửa Miếu, phường Thạch Hưng	9	1.742,5	31.855.660.000	18.215.285	13.003.021	21.172.377	2042/QĐ-UBND	21/5/2025
6	Khu quy hoạch xen dắm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung	17	2.601,8	61.150.630.000	23.753.492	11.956.250	26.659.444	1967/QĐ-UBND	19/5/2025
7	Khu quy hoạch hạ tầng tổ dân phố Thanh Phú, phường Thạch Trung	3	445,5	13.123.491.000	29.496.772	27.646.000	33.198.316	1969/QĐ-UBND	19/5/2025
8	Khu quy hoạch tổ dân phố Hồng Hà, phường Thạch Trung	12	1.993,5	47.703.060.600	23.872.691	20.707.743	30.707.948	1969/QĐ-UBND	19/5/2025
9	Khu quy hoạch hạ tầng khu dân cư	22	3.158,8	68.949.087.080	21.836.995	19.631.667	25.605.459	2158/QĐ-UBND	29/5/2025

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá QSD đất	Lô đất	Diện tích (m^2)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Mức giá trung bình (đồng/m^2)	Mức giá thấp nhất (đồng/m^2)	Mức giá cao nhất (đồng/m^2)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá	Ngày ban hành quyết định
	Cầu Ngan, phường Thạch Hạ								
10	Khu dân cư Đồng Bàu Rạ, phường Hà Huy Tập	6	1.121,4	40.543.221.600	35.813.644	32.408.696	46.305.171	2714/QĐ-UBND	24/6/2025

(Nguồn thông tin: Văn bản số 58/UBND-KTHTĐT ngày 11/7/2025 của UBND phường Hà Huy Tập về việc cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể; Văn bản số 163/UBND-KT,HT&ĐT ngày 22/7/2025 của UBND phường Thành Sen về việc cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể; Văn bản số 228/UBND-KT ngày 12/8/2025 của UBND về việc cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn xã; Văn bản số 328/UBND-KTHT&ĐT ngày 19/8/2025 của UBND phường Trần Phú về việc cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn).

VIII. LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

- Tại khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, quy định các phương pháp định giá đất cụ thể như sau:

"5. Các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

b) Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

c) Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;"

- Tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 quy định trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất như sau:

"6. Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

a) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

Căn cứ hồ sơ pháp lý tại mục IV, đặc điểm quy hoạch, hiện trạng của khu đất cần định giá nêu tại Mục V; Các quy định về phương pháp định giá đất, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất và các thông tin thu thập được nêu tại Mục VII Báo cáo này, tổ chức xác định giá đất đánh giá và đề xuất việc áp dụng phương pháp định giá đất đối với khu đất cần định giá cụ thể như sau:

1. Phương pháp so sánh: Trong khoảng thời gian 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất trở về trước, không có 03 thửa đất (dự án) có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá, do đó không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh.

2. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: Khu đất cần định giá không thuộc trường hợp định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, do đó không đủ điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh.

3. Phương pháp thu nhập: Khu đất cần định giá là đất ở, do đó không đủ điều

kiện áp dụng phương pháp thu nhập.

4. Phương pháp thặng dư: Khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập. Trên cơ sở các tài liệu liên quan quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng, khu đất cần định giá ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án theo đúng mục đích sử dụng đất, quy hoạch phát triển, phù hợp áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất.

Trên cơ sở đánh giá về việc điều kiện áp dụng phương pháp nêu trên, đề xuất lựa chọn phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể của dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

IX. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐƯỢC ÁP DỤNG

1. Khảo sát, thu thập các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất

a/ Thông tin chỉ tiêu quy hoạch của khu đất cần định giá

Theo Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (giai đoạn 1); Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp, chỉ tiêu quy hoạch của khu đất định giá cụ thể như sau:

STT	Thông số về diện tích	Diện tích theo quy hoạch (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất (%)	Diện tích giao đất đợt 1 (m^2)	Diện tích giao đất đợt 2 (m^2)
I	**Đất công cộng**	**2.389,0**				**902,0**	
1	Đất xây dựng nhà văn hóa	902,0	25-40	1-2	0,3-0,8	902,0	
2	Đất xây dựng nhà TMDV	1.487,0		5-7	1,3-2,8		
II	**Đất xây dựng nhà ở**	**91.269,0**				**60.028,0**	**28.591,4**
1	Đất ở thương mại	72.633,0				46.205,0	23.778,2
1.1	*Đất ở hỗn hợp*	*5.136,0*	*60-80*	*7-15*	*4,2-12*	*5.136,0*	
1.2	*Đất nhà liền kề*	*58.546,0*	*70-90*	*1-5*	*0,8-4,5*	*41.069,0*	*17.477,3*
1.3	*Đất ở biệt thự*	*8.951,0*	*70-80*	*1-3*	*0,7-2,4*		*6.300,9*
2	Đất nhà ở xã hội	18.636,0				13.823,0	4.813,2
2.1	*Đất chung cư*	*10.525,0*	*20-30*	*5-7*	*1,0-2,1*	*10.525,0*	
2.2	*Đất nhà ở xã hội thấp tầng*	*8.111,0*	*70-90*		*0,7-1,8*	*3.298,0*	*4.813,2*

STT	Thông số về diện tích	Diện tích theo quy hoạch (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất (%)	Diện tích giao đất đợt 1 (m^2)	Diện tích giao đất đợt 2 (m^2)
III	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**1.300,0**				**1.300,0**	
IV	**Đất thủy lợi**	**17.495,0**					
1	Đất mặt đê	5.410,0					
2	Đất taluy đê	12.085,0					
V	**Đất cây xanh công viên**	**44.092,0**				**7.606,0**	**2.755,6**
VI	**Diện tích mặt nước**	**46.648,0**					
VII	**Đất giao thông**	**94.728,0**				**69.909,2**	**17.158,6**
1	Đất giao thông đối ngoại	40.223,0					
2	Đất giao thông đối nội	54.505,0					
	Tổng	**297.921,0**				**139.745,2**	**48.505,6**

Theo quy định tại khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại điểm đ khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025):

"8. Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp diện tích giao đất, cho thuê đất có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó;

b) Trường hợp diện tích giao đất, cho thuê đất không ước tính được doanh thu phát triển hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính đối với diện tích cần định giá đất thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan, cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;

c) Trường hợp trong một dự án có quyết định giao đất, cho thuê đất đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a khoản này đồng thời có quyết định giao đất chỉ với diện tích đất không thu tiền sử dụng đất hoặc có quyết định cho thuê đất chỉ với diện tích đất thuê trả tiền hằng năm hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất có phần diện tích không thu tiền sử dụng đất, phần diện tích trả tiền thuê đất hằng năm hoặc diện tích đất còn lại của dự án chưa được giao đất thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, chưa được cho thuê đất thuộc trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan, cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.".

Căn cứ quy định nêu trên, ước tính giá đất đợt 2 của dự án trên cơ sở xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính diện tích đất được giao tại Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 với diện tích là 48.505,6m^2.

b/ Yêu cầu về xây dựng công trình trong dự án

- Theo Văn bản số 07/TTR-HT ngày 18/3/2025 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh báo cáo kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà liền kề, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà ở hỗn hợp cao tầng thuộc lô đất HH-01, HH-02 và công trình công cộng thuộc lô đất CC-01 và Văn bản số 75/SXD-QLN ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình khu đô thị tại xã Thạch Trung (nay là phường Thạch Trung) và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, chỉ tiêu xây dựng đã được thẩm định đối với phần diện tích giao đất đợt 2 tại Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND Hà Tĩnh cụ thể như sau:

STT	Tên thửa đất theo quy hoạch	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (m^2)
I	**LK-03**	**1.005,50**		**797,40**		**2.929,20**
1	LK 3.1	126,00	85%	107,50	4	397,70
2	LK 3.2	103,40	74%	76,10	4	290,10
3	LK 3.3	91,70	72%	66,30	4	254,00
4	LK 3.7	155,60	78%	121,30	4	441,50
5	LK 3.8	132,00	83%	110,10	4	404,20
6	LK 3.9	110,60	86%	95,00	4	356,60
7	LK 3.10	91,90	91%	83,40	4	311,30
8	LK 3.11	194,30	71%	137,70	4	473,80
II	**LK-10**	**1.011,70**		**887,40**		**3.342,00**
1	LK 10.1	91,90	86%	79,30	4	303,20
2	LK 10.2	102,20	88%	90,20	4	339,40
3	LK 10.3	102,20	88%	90,20	4	339,40
4	LK 10.4	102,20	88%	90,20	4	339,40
5	LK 10.5	102,20	88%	90,20	4	339,40
6	LK 10.6	102,20	88%	90,20	4	339,40
7	LK 10.7	102,20	88%	90,20	4	339,40
8	LK 10.8	102,20	88%	90,20	4	339,40
9	LK 10.9	102,20	88%	90,20	4	339,40
10	LK 10.10	102,20	85%	86,50	4	323,60
III	**LK-11**	**937,90**		**822,80**		**3.061,90**
1	LK 11.1	102,60	84%	86,50	4	323,60
2	LK 11.2	102,20	88%	90,20	4	339,40
3	LK 11.3	102,20	88%	90,20	4	339,40
4	LK 11.4	102,20	88%	90,20	4	339,40
5	LK 11.5	102,20	88%	90,20	4	339,40
6	LK 11.6	102,20	88%	90,20	4	339,40
7	LK 11.7	102,20	88%	90,20	4	339,40
8	LK 11.8	102,20	88%	90,20	4	339,40
9	LK 11.9	119,90	87%	104,90	4	362,50
	Tổng	**2.955,10**		**2.507,60**		**9.333,10**

2. Áp dụng, đề xuất một số chỉ tiêu tính toán

Trên cơ sở thông tin về diện tích giao đất, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất, đề xuất một số nhóm chỉ tiêu tính toán như sau:

2.1. Nhóm chỉ tiêu về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng và ước tính chi phí của khu đất cần định giá

Tổng chi phí phát triển của khu đất cần định giá được xác định trên cơ sở ước tính các chi phí đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt với thời gian đầu tư, tiến độ xây dựng trong khoảng thời gian nhất định; chi phí kinh doanh (bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành); chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh, chi phí dự phòng yếu tố trượt giá. Các chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển của khu đất định giá được áp dụng, đề xuất cụ thể như sau:

a/ Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

- Theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP :

"Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì UBND cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.".

- Theo điểm c khoản 2 Điều 2 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh)

"c) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được xác định căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong các văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án.

Trường hợp trong các văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê

duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục kèm theo để xây dựng phương án giá đất gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình thẩm định, phê duyệt theo quy định. Đối với trường hợp dự án có tính đặc thù thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.".

- Theo Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh:

"9. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 48 tháng kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư, cụ thể:

- Thực hiện hoàn thành công tác bồi thường GPMB và giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án trong thời gian 12 tháng.

- Hoàn thành các thủ tục đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch được duyệt, tổ chức nghiệm thu, bàn giao và đưa dự án đi vào khai thác, sử dụng trong thời gian 36 tháng."

- Theo Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh:

"Điều 2. Thông tin về dự án đầu tư

2.2. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa dự án vào khai thác vận hành: Hoàn thành, đưa dự án vào hoạt động trong 48 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư (có Phụ lục chi tiết kèm theo).".

- Theo Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 13/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh

"3. Nội dung điều chỉnh 03 - Tiến độ thực hiện dự án:

Nội dung tiến độ thực hiện dự án quy định tại khoản 9 Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 26/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 và khoản 2.2 Điều 2 Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 23/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

"9. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 36 tháng kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất giai đoạn 1, cụ thể:

- Giai đoạn 1: Hoàn thiện các thủ tục đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch được duyệt, tổ chức nghiệm thu, bàn giao và đưa dự án đi vào khai thác, sử dụng trong thời gian

24 tháng kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất giai đoạn 1.

- Giai đoạn 2: Hoàn thiện các thủ tục đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch được duyệt, tổ chức nghiệm thu, bàn giao và đưa dự án đi vào khai thác, sử dụng trong thời gian 24 tháng kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất giai đoạn 1.

- Giai đoạn 3: Hoàn thiện các thủ tục đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch được duyệt, tổ chức nghiệm thu, bàn giao và đưa dự án đi vào khai thác, sử dụng trong thời gian 36 tháng kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất giai đoạn 1"

Căn cứ tiến độ của Dự án đầu tư; kết quả việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất để Nhà đầu tư thực hiện Dự án đảm bảo trọn lô, trọn thửa và tổng tiến độ thực hiện của Dự án.".

Căn cứ các quyết định trên của UBND tỉnh Hà Tĩnh, thời gian thực hiện giao đoạn 2 của dự án là 24 tháng kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất giai đoạn 1, tuy nhiên chưa quy định cụ thể tiến độ xây dựng cụ thể của từng năm.. Do đó đề xuất áp dụng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 2, mục II phần A Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh (được sửa đổi bổ sung tại khoản 3 Điều 2 Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND tỉnh) để xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng của khu đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Theo mục II phần A Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND, dự án có diện tích đất dưới 10ha, có thời gian xây dựng 02 năm, tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 50%, năm thứ hai 50%, thời gian xây dựng kể từ ngày ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

+ Khu đất cần định giá có Quy mô diện tích đất của dự án được Nhà nước giao là 48.505,6m^2 (4,85056 ha), thời gian xây dựng áp dụng là 02 năm, tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 50%, năm thứ hai 50%, thời gian xây dựng kể từ ngày ban hành Quyết định giao đất.

b/ Chi phí đầu tư xây dựng công trình

- Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP):

"a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Chi phí thiết bị (bao gồm cả các khoản thuế có liên quan);

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng;".

- Theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP):

"b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

Dự toán xây dựng được thẩm định, thẩm tra quy định tại điểm này được phép xác định chậm nhất đến thời điểm tổ chức phiên họp đầu tiên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;".

b1/ Đối với chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật,

Theo hồ sơ tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp:

- Không có dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Dự toán dự toán xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh đã được Viện Quy hoạch - Kiến trúc Xây dựng (tổ chức tư vấn thẩm tra độc lập) thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra dự toán xây dựng điều chỉnh số 10/TTr-VQH ngày 16/3/2026 và được Sở Xây dựng cho ý kiến rà soát giá trị dự toán xây dựng sau khi điều chỉnh cập nhật vị trí bãi thải, cập nhật vị trí các mỏ đất tại Phụ lục 02 kèm theo Văn bản số 1358/SXD-HDXD$_8$ ngày 19/3/2026.

- Ngoài ra, dự toán xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án được thẩm tra tại thời điểm quý IV/2024 (thời điểm giao đất, cho thuê đất giai đoạn 1 của dự án). Tại thời điểm giao đất giai đoạn 2 của dự án theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025, thời gian chưa đến 01 năm. Do đó, đề xuất sử dụng giá trị dự toán xây dựng sau khi điều chỉnh cập nhật vị trí bãi thải, cập nhật vị trí các mỏ đất tại Phụ lục 02 kèm theo tại Văn bản số 1358/SXD-HDXD$_8$ ngày 19/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh để ước tính chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại khu đất cần định giá, cụ thể như sau.

Giá trị dự toán xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (quy mô 297.921,0m^2) tại dự án sau khi điều chỉnh cập nhật vị trí bãi thải, cập nhật vị trí các mỏ đất tại Phụ lục 02 kèm theo Văn bản số 1358/SXD-HDXD$_8$ ngày 19/3/2026 (giá trị trước thuế) là: **501.255.595.130 đồng**, chi tiết

STT	Hạng mục	**Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trước thuế** (đồng)
1	Chi phí xây dựng (Trong đó: Chi phí san nền = 89.923.508.732 đồng)	398.009.146.862
2	Chi phí thiết bị	35.903.838.444
3	Chi phí quản lý dự án	5.804.887.917
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	12.448.347.045
5	Chi phí khác	3.520.684.395
6	Chi phí dự phòng trượt giá [=10% *x* (1+2+3+4+5)]	45.568.690.466
	TỔNG CỘNG	**501.255.595.130**

+ Đối với chi phí dự phòng: Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định

số 226/2025/NĐ-CP): *"Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;"*. Do đó, chi phí dự phòng yếu tố trượt giá được xác định trên chi phí xây dựng không bao gồm chi phí san nền là:

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá = Tỷ lệ dự phòng cho yếu tố trượt giá x (Chi phí xây dựng – Chi phí san nền)

= 10% x (398.009.146.862 đồng – 89.923.508.732 đồng)

= **30.808.563.813 đồng**.

Giá trị dự toán xây dựng đã thẩm tra của công trình hạ tầng kỹ thuật (quy mô 297.921,0m^2) là:

STT	Hạng mục	**Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trước thuế** (đồng)
1	Chi phí xây dựng	398.009.146.862
2	Chi phí thiết bị	35.903.838.444
3	Chi phí quản lý dự án	5.804.887.917
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	12.448.347.045
5	Chi phí khác	3.520.684.395
6	Chi phí dự phòng trượt giá	30.808.563.813
	TỔNG CỘNG	**486.495.468.476**

+ Diện tích khu đất cần định giá được giao đất (giai đoạn 2) là 48.505,6m^2. Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho diện tích đất được giao (giai đoạn 2) là:

$$= \frac{\text{Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng}}{\text{Diện tích tương ứng}} \times \text{Diện tích đã được giao đất đợt 2}$$

$$= \frac{486.495.468.476 \text{ đồng}}{297.921\text{m}^2} \times 48.505{,}6 \text{ m}^2$$

= 79.208.094.078 đồng.

+ Theo quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại điểm d khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025):

"7. Trường hợp trong quyết định giao đất, cho thuê đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc có diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất thì giá đất của thửa đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều này được xác định theo từng phần diện tích giao

đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong quyết định giao đất, cho thuê đất đó. Việc phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được thực hiện theo công thức sau

$$\text{Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích giao đất có thu tiền} = \frac{\text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ diện tích theo quyết định}}{\text{Tổng diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê}} \times \text{Diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất}$$

$$\text{Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê} = \frac{\text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ diện tích theo quyết định}}{\text{Tổng diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê}} \times \text{Diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê}$$

".

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật xác định cho diện tích các loại đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh cụ thể:

STT	Hạng mục	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ phân bổ	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)
1	Đất ở	23.778,2	83,17%	65.873.860.762
+	*Đất ở liền kề*	*17.477,3*		
+	*Đất ở biệt thự*	*6.300,9*		
2	Đất nhà ở xã hội	4.813,2	16,83%	13.334.233.315
	Tổng cộng	**28.591,4**	**100%**	**79.208.094.078**

b2/ Đối với chi phí đầu tư xây dựng nhà thô

Theo hồ sơ tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp:

- Không có dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Không có dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập.

Căn cứ nội dung quy định nêu trên, kiến nghị ước tính chi phí xây dựng công trình nhà thô theo Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công tại Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 và các

Quyết định của Giám đốc Sở Xây dựng về việc công bố chỉ số giá xây dựng đã ban hành và có hiệu lực đến thời điểm định giá.

* Đơn giá xây dựng nhà xây thô áp dụng tại Bảng 2 Suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2024, cụ thể:

Bảng 2. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ

Đơn vị tính: 1.000 đ/m^2 sàn

		Suất vốn đầu tư	Trong đó bao gồm	
			Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
		0	1	2
11120.05	Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, **không có tầng hầm**			
	Diện tích xây dựng dưới 50m²	**8.966**	7.539	
	Diện tích xây dựng từ 50 - dưới 70m²	**8.350**	7.320	
	Diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m²	**7.673**	7.002	
	Diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m²	**7.497**	6.927	
	Diện tích xây dựng từ 140 - dưới 180m²	**7.280**	6.780	
	Diện tích xây dựng từ 180m² trở lên	**6.952**	6.485	

- Hệ số điều chỉnh vùng cho suất vốn đầu tư áp dụng theo Bảng 100 Phụ lục kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng. Tỉnh Hà Tĩnh thuộc vùng III, có hệ số điều chỉnh vùng đối với công trình nhà ở là 1,032.

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	Hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư							
I	CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG	Vùng 1	Vùng 2	Vùng 3	Vùng 4	Vùng 5	Vùng 6	Vùng 7	Vùng 8
1	Công trình nhà ở	0,935	0,948	1,032	1,048	1,048	1,017	0,952	1,064

- Đối với việc sử dụng chỉ số giá xây dựng: Số liệu chỉ số giá xây dựng được sử dụng theo các Quyết định của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh:

Tại điểm 3, mục I, Phần 1 - Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, quy định:

"3.1.3 Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm tính toán

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về thời điểm tính toán có thể sử dụng chỉ số giá xây dựng được công bố theo quy định.".

Tại các quyết định công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh quy định một số nội dung sau:

+ *"I. THUYẾT MINH*

Chỉ số giá xây dựng là chỉ số phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng theo thời gian.

Các chỉ số giá xây dựng trong Tập chỉ số giá xây dựng này, được xác định theo nhóm công trình của các loại công trình xây dựng quy định hiện hành được xây dựng phổ biến trên địa bàn tỉnh gồm: Công trình xây dựng dân dụng (công trình giao dục, văn hóa, y tế, trụ sở làm việc); Công trình công nghiệp (đường

dây trung thế, hạ thế, trạm biến áp); Công trình hạ tầng kỹ thuật (công trình cấp nước, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, tái định cư); Công trình giao thông (đường bê tông xi măng, đường bê tông nhựa, đường thấm nhập nhựa,láng nhựa); Công trình nông nghiệp - phát triển nông thôn (công trình đê, đập bê tông xi măng, công trình kênh mương bê tông xi măng) .

Tập chỉ số giá xây dựng gồm các loại chỉ số sau:

1. Chỉ số giá xây dựng công trình:

Là chỉ số phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng công trình theo thời gian;

Chỉ số giá xây dựng công trình dưới đây đã tính toán đến sự biến động của các chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí khác của chi phí đầu tư xây dựng công trình.

...”

+ “II. HƯỚNG DẪN ÁP DỤNG

1. Tập chỉ số giá xây dựng này là cơ sở để tham khảo khi xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư của các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh; ...”.

Căn cứ Thuyết minh và hướng dẫn kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng; thông tin, số liệu về chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh được công bố theo các quyết định của Giám đốc Sở Xây dựng đối với công trình dân dụng. Sở Xây dựng chưa công bố chỉ số giá xây dựng đối với công trình nhà ở, do đó đề xuất sử dụng chỉ số giá xây dựng công trình dân dụng (trụ sở cơ quan nhà nước) do Sở Xây dựng công bố để điều chỉnh quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm tính toán đối với công trình nhà ở của khu đất cần định giá.

STT	Hạng mục công trình	Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2024 (năm 2020 = 100%)	Chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2025 (năm 2020 = 100%)	Chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2025 so với Quý IV năm 2024
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)=(4)/(3)*
1	Trụ sở Cơ quan nhà nước	119,06	121,43	1,0199
	Nguồn thông tin	Theo Quyết định số 150/QĐ-SXD ngày 14/5/2025 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh	Theo Quyết định số 258/QĐ-SXD ngày 28/7/2025 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh	

- Đối với chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá

Tại khoản 2 Điều 11 Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 và khoản 2 Mục I Phần 1 Suất vốn đầu tư kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD có nội dung: Nội dung chi phí trong suất vốn đầu tư chưa bao gồm chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư (dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án);

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án được xác định theo hướng dẫn tại mục 2 Phụ lục số 01 kèm theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021. Do đó, đề xuất ước tính chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian đầu tư xây dựng của dự án, cụ thể như sau:

"Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá (GDP2) được xác định trên cơ sở độ dài thời gian xây dựng công trình của dự án, tiến độ phân bổ vốn theo năm, bình quân năm mức độ biến động giá xây dựng công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất, phù hợp với loại công trình, theo khu vực xây dựng và phải tính đến xu hướng biến động của các yếu tố chi phí, giá cả trong khu vực và quốc tế. Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá (GDP2) được xác định theo công thức sau:"

$$G_{DP2} = \sum_{t=1}^{T} (V_t - L_{Vayt})[(I_{XDCTbq} \pm \Delta I_{XDCT})^t - 1]$$

Trong đó:

+ T: độ dài thời gian thực hiện dự án đâu tư xây dựng, T > 1 (năm);

+ t: khoảng thời gian tương ứng (theo năm) theo kế hoạch thực hiện dự án, t = 1 ÷ T;

+ Vt: vốn đầu tư trước dự phòng theo kế hoạch thực hiện trong năm thứ t;

+ L_{Vayt}: chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ t;

+ I_{XDCTbq}: chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng), được xác định theo công thức sau:

$$I_{XDCTbq} = \frac{\sum_{n=1}^{T} \frac{I_{n+1}}{I_n}}{T}$$

Trong đó:

+ T: số năm (năm gần nhất so với thời điểm tính toán sử dụng để xác định I_{XDCTbq}); T ≥ 3;

+ I_n: chỉ số giá xây dựng năm thứ n được lựa chọn;

+ I_{n+1}: chỉ số giá xây dựng năm thứ (n + 1);

+ $\pm\Delta I_{XDCT}$: mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo năm xây dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của năm đã tính và được xác định trên cơ sở dự báo xu hướng biến động của các yếu tố chi phí giá cả trong khu

vực và quốc tế bằng kinh nghiệm chuyên gia. Kiến nghị không xác định do tính đến thời điểm xác định giá đất chưa có Công văn hướng dẫn cụ thể.

+ L_{vayt}: Chi phí lãi vay đã được đề xuất trong lợi nhuận nhà đầu tư tính trên tổng chi phí xây dựng. Do đó, đề xuất không xác định chi phí lãi vay trong công thức này."

Cụ thể như sau:

STT	Hạng mục công trình / Chỉ số giá công bố	Trụ sở cơ quan nhà nước	Nguồn
I	**Chỉ số giá xây dựng năm 2021** (năm 2020 = 100%)	**107,94**	
1	**Chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2021** (năm 2020 = 100%)	105,62	Theo Quyết định số 76/QĐ-SXD ngày 27/7/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
2	**Chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2021** (năm 2020 = 100%)	108,82	Theo Quyết định số 77/QĐ-SXD ngày 27/7/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
3	**Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2021** (năm 2020 = 100%)	108,25	Theo Quyết định số 120/QĐ-SXD ngày 19/10/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
4	**Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2021** (năm 2020 = 100%)	109,05	Theo Quyết định số 05/QĐ-SXD ngày 24/1/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
II	**Chỉ số giá xây dựng năm 2022** (năm 2020 = 100%)	**110,32**	
1	**Chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2022** (năm 2020 = 100%)	110,26	Theo Quyết định số 61/QĐ-SXD ngày 14/4/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
2	**Chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2022** (năm 2020 = 100%)	110,96	Theo Quyết định số 102/QĐ-SXD ngày 22/7/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
3	**Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2022** (năm 2020 = 100%)	110,12	Theo Quyết định số 132/QĐ-SXD ngày 15/10/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
4	**Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2022** (năm 2020 = 100%)	109,95	Theo Quyết định số 06/QĐ-SXD ngày 16/1/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
III	**Chỉ số giá xây dựng năm 2023** (năm 2020 = 100%)	**113,09**	
1	**Chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2023** (năm 2020 = 100%)	110,15	Theo Quyết định số 76/QĐ-SXD ngày 17/4/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
2	**Chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2023** (năm 2020 = 100%)	111,17	Theo Quyết định số 166/QĐ-SXD ngày 08/8/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
3	**Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2023** (năm 2020 = 100%)	114,21	Theo Quyết định số 193/QĐ-SXD ngày 23/10/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
4	**Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2023** (năm 2020 = 100%)	116,83	Theo Quyết định số 228/QĐ-SXD ngày 29/12/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
IV	**Chỉ số giá xây dựng năm 2024** (năm 2020 = 100%)	**118,45**	
1	**Chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2024** (năm 2020 = 100%)	116,06	Theo Quyết định số 75/QĐ-SXD ngày 10/5/2024 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
2	**Chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2024** (năm 2020 = 100%)	119,11	Theo Quyết định số 136/QĐ-SXD ngày 08/8/2024 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh

STT	Hạng mục công trình / Chỉ số giá công bố	Trụ sở cơ quan nhà nước	Nguồn
3	**Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2024** (năm 2020 = 100%)	119,56	Theo Quyết định số 203/QĐ-SXD ngày 11/11/2024 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
4	**Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2024** (năm 2020 = 100%)	119,06	Theo Quyết định số 213/QĐ-SXD ngày 19/12/2024 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh

- Chỉ số giá bình quân liên hoàn được tính toán cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Trụ sở cơ quan nhà nước
I	**CHỈ SỐ GIÁ GỐC CÁC NĂM**	
1	Năm 2021 (Năm 2020 = 100)	107,94
2	Năm 2022 (Năm 2020 = 100	110,32
3	Năm 2023 (Năm 2020 = 100	113,09
4	Năm 2024 (Năm 2020 = 100	118,45
II	**CHỈ SỐ TRƯỢT GIÁ LIÊN HOÀN** (NĂM SAU/NĂM TRƯỚC)	
1	Năm 2022/2021	1,0221
2	Năm 2023/2022	1,0251
3	Năm 2024/2023	1,0474
III	**CHỈ SỐ TRƯỢT GIÁ BÌNH QUÂN (2022 - 2024)**	**1,0315**

Chỉ số trượt giá ước tính trong thời gian (02 năm) của dự án, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Năm 1	Năm 2
1	Mức dự phòng cho yếu tố trượt giá của công trình nhà thô	3,15%	6,41%

c/ Chi phí kinh doanh

- Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

"b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương;".

- Tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh quy định: Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 1,0% nhân (x) với tổng doanh thu trước thuế của dự án (trừ doanh thu hoạt động trông giữ xe).

d/ Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh

- Theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

"c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ % nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản này và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều này;".

- Tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh quy định: Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh bằng 12% nhân (x) với (Chi phí đầu tư xây dựng + Chi phí kinh doanh + Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá).

2.2. Nhóm chỉ tiêu ước tính doanh thu của dự án

Tổng doanh thu phát triển của khu đất cần định giá được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, mức biến động của giá chuyển nhượng trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng; tỷ lệ bán hàng theo chỉ tiêu quy hoạch, hồ sơ thiết kế cơ sở, diện tích, mục đích, hình thức sử dụng và thời gian sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

a/ Giá đất ở theo các tuyến đường quy hoạch

- Theo Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp, tổng diện tích đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất là 23.778,2m^2 với 165 thửa đất liền kề và 33 thửa đất biệt thự tiếp giáp các tuyến đường:

+ Đường quy hoạch 11m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 3m&2m);

+ Đường quy hoạch 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường quy hoạch 22m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x3m; dải phân cách 2m);

+ Đường quy hoạch 26m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x5m; dải phân cách 2m);

+ Đường quy hoạch 35m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x10,5m).

- Ước tính giá đất ở của dự án theo các nhóm sau:

+ Nhóm 1: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 11m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 3m&2m);

+ Nhóm 2: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m);

+ Nhóm 3: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 2x3m);

+ Nhóm 4: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 22m (lòng đường

rộng 14m; vỉa hè 2x3m; dải phân cách 2m) và đường quy hoạch 26m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x5m; dải phân cách 2m) do có sự tương đồng về lòng đường và dải phân cách;

+ Nhóm 5: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 35m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x10,5m);

+ Nhóm 6: Giá đất ở biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m);

- Theo Quy định tại điểm b, c khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh quy định:

+ Đối với thửa đất bám hai mặt đường liền kề rộng ≥3m thì điều chỉnh giá đất tăng thêm 20% so với giá đất của thửa đất bám một mặt đường theo tuyến đường có giá cao. Đối với thửa đất bám hai mặt đường liền kề trong đó bám một đường rộng ≥3m và một đường rộng <3m thì điều chỉnh giá đất tăng thêm 10% so với giá đất theo mặt đường có giá cao;

+ Đối với thửa đất bám một mặt đường và một mặt thoáng (đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ) hoặc bám 02 mặt đường (trừ các trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Quyết định này) thì điều chỉnh giá đất tăng 5% so với giá thửa đất bám đường ở cùng vị trí.

b/ Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, cách thức điều chỉnh và mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh

b1/ Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Tại điểm a, khoản 1 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh, xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá khu đất cần định giá cụ thể như sau:

- Về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

+ Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: thực hiện xác định Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên: Trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; khu vui chơi giải trí; chợ, cơ sở y tế (theo vị trí, hiện trạng của thửa đất, khu đất). Ngoài ra, trong cùng khu vực, vị trí thửa đất nằm trên tuyến đường chính thuận lợi hơn vị trí các thửa đất nằm trong tuyến đường phụ hoặc đường nội bộ;

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè), loại đường (kết cấu đường nhựa, bê tông, đường đất và kết cấu đường khác), số lượng mặt đường tiếp giáp (tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường);

+ Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Khu vực cấp thoát nước tốt hay không tốt, cấp điện ổn định hay không ổn định;

+ Diện tích, kích thước, hình thể, mặt tiền, chiều sâu của thửa đất, khu đất: Theo khảo sát đặc điểm các thửa đất người dân trên địa bàn sử dụng có chiều rộng mặt tiền tối thiểu rộng 7,5m (thông thường rộng 8-9m), chiều sâu thông thương khoảng 19-20m, ngoài ra theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh "c) Khoảng cách tính mỗi lớp (lớp 1, lớp 2) đối với đất ở là 20m (tại khu vực đô thị) và 25m (tại khu vực nông thôn)", do đó, đề xuất kích thước tiêu chuẩn của thửa đất theo đặc điểm khu vực là rộng 8m x dài 20m.

+ Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

+ Hiện trạng môi trường, an ninh: Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải; Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực tốt hay không tốt.

b2/ Về cách thức điều chỉnh yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Tại khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, quy định cách thức điều chỉnh yếu tố ảnh hưởng đến giá đất thực hiện như sau:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nêu trên và đặc điểm của thửa đất cần, khu đất cần định giá việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

+ Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;

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

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

b3/ Về mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Thực hiện theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh, mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất, khu đất cần định giá và thửa đất so sánh không vượt quá 30%.

c/ Ước tính doanh thu bán nhà xây thô

c.1/ Về giá bán nhà thô của dự án

Ngày 04/5/2026, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh có Văn bản số 942/VPĐK-TTLT cung cấp bổ sung một số thông tin về chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh (cũ). Sau khi tổng hợp thông tin theo hồ sơ cung cấp đơn vị tư vấn không đánh giá cụ thể được giá bán nhà xây thô gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất thể hiện trên các hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời nhận thấy rằng quy mô nhà (diện tích xây dựng), mẫu nhà, thiết kế tại các dự án là khác nhau, chi phí xây dựng theo suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành cũng khác nhau theo quy mô diện tích xây dựng, thời điểm xây dựng. Do đó, đề xuất ước tính giá bán nhà xây thô của dự án trên cơ sở chi phí xây dựng nhà xây thô của khu đất cần định giá, các loại chi phí hợp lý hợp lệ và đảm bảo nguyên tắc giá bán nhà xây thô không ảnh hưởng đến phương án giá đất cụ thể của khu đất cần định giá.

Giá bán nhà xây thô = chi phí xây dựng + chi phí quảng cáo bán hàng + Chi phí lãi vay và lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh + Mức điều chỉnh giá bán tại thời điểm bán hàng (có tính đến yếu tố tăng giá của giá chuyển nhượng).

c.2/ Về diện tích bán nhà thô của dự án: Diện tích bán nhà thô nêu tại điểm b, mục, 2 Phần V của Báo cáo này.

d/ Xác định mức biến động của giá chuyển nhượng

- Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP):

"d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước.

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng hoặc chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01

tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước.

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường.

Việc lựa chọn mức biến động quy định tại điểm này do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;".

- Đối với mức biến động của giá chuyển nhượng, tại thời điểm định giá tỉnh Hà Tĩnh chưa có chỉ số biến động giá chuyển nhượng thị trường; Cơ quan thống kê và cơ quan quản lý thị trường bất động sản chưa công bố số liệu, thông tin về mức biến động của giá chuyển nhượng; đơn vị tư vấn không thu thập được báo cáo của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh. Đề xuất xác định mức biến động của giá chuyển nhượng căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân nhân của 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do Cục Thống kê tỉnh Hà Tĩnh công bố tại Niêm giám thông kê; Cụ thể như sau:

STT	Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng	Số liệu
1	Mức biến động giá năm 2022 so với năm 2021 là:	105,05%
2	Mức biến động giá năm 2023 so với năm 2022 là:	103,19%
3	Mức biến động giá năm 2024 so với năm 2023 là:	103,06%
	Chỉ số bình quân 03 năm (giai đoạn 2022 -2024) = [(1)*(2)*(3)]^1/3	**103,76%**

Vậy mức biến động của giá chuyển nhượng là **3,76%/năm**.

e/ Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng và tỷ lệ bán hàng

- Theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

"Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì UBND cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.".

- Theo điểm a khoản 1 Điều 2 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh):

"a2) Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được xác định căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong các văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án.

Trường hợp trong các văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục kèm theo để xây dựng phương án giá đất gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình thẩm định, phê duyệt theo quy định. Đối với trường hợp dự án có tính đặc thù thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.".

- Theo các quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư của UBND tỉnh Hà Tĩnh, chưa xác định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng của dự án. Do đó, đề xuất áp dụng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 2, mục II phần A Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh (được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND tỉnh), dự án có quy mô diện tích đất dưới 10ha thời gián bán hàng là 03 năm, với tiến độ bán hàng: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 10%; bắt đầu bán hàng từ năm thứ hai.

2.3. Tỷ lệ chiết khấu của dự án

- Theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

"Tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá".

Theo số liệu lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh cung cấp thì lãi suất cho vay trung hạn của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là **8,85%**.

STT	Ngân hàng	Lãi suất cho vay trung hạn				
		Q3/2024	Q4/2024	Q1/2025	Q2/2025	Trung bình
1	Agribank - CN Hà Tĩnh	8,00%	7,50%	7,50%	8,50%	7,88%
2	Agribank - CN Hà Tĩnh II	8,00%	7,50%	8,50%	8,50%	8,13%
3	VCB - CN Hà Tĩnh	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
4	BIDV - CN Hà Tĩnh	6,40%	6,50%	7,00%	7,00%	6,73%
5	Vietinbank - CN Hà Tĩnh	14,00%	14,00%	11,00%	11,00%	12,50%
	Trung bình					**8,85%**

3. Ước tính giá trị quyền sử dụng đất của 23.778,2m2 đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

3.1 Ước tính doanh thu phát triển của khu đất cần định giá

3.1.1 Ước tính giá đất ở trên các tuyến đường của khu đất cần định giá

a/ Thông tin về các thửa đất quy hoạch để ước tính doanh thu

Tổng diện tích đất ở được giao đất là 23.778,2m^2 với 165 thửa đất ở liền kề và 33 thửa đất ở biệt thự thuộc các nhóm như sau:

- Nhóm 1: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 11m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 3m&2m);

- Nhóm 2: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m);

- Nhóm 3: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 2x3m);

- Nhóm 4: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 22m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x3m; dải phân cách 2m) và đường quy hoạch 26m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x5m; dải phân cách 2m);

- Nhóm 5: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 35m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x10,5m);

- Nhóm 6: Giá đất ở biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m);

b/ Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh

Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP):

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

định giá đất xem xét, quyết định;

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

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

Căn cứ các thông tin về các thửa đất ở đã chuyển nhượng, trúng đấu giá đã thu thập được nêu tại mục 2 Phần VII và Phụ lục kèm theo Báo cáo này, đơn vị tư vấn đánh giá:

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng của người dân tại khu vực phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh và các khu vực lân cận, giá đất ở thể hiện trên hợp đồng chuyển nhượng có mức giá bằng hoặc thấp hơn giá đất quy định tại bảng đất, thấp hơn so với kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đối với các khu vực đã tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất có các thửa đất trúng đấu giá có khoảng cách gần nhất, có các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tương đồng nhất và có thời điểm gần nhất đối với khu đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Khu Quy hoạch Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngân, phường Thạch Hạ (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

STT	Lô đất	Diện tích (m^2)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá đất (đồng/m^2)	Vị trí tiếp giáp đường quy hoạch
1	65-LK5	141,7	3.600.001.940	25.405.801	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m) Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m) Đối diện đất cây xanh
2	66-LK5	141,7	3.543.293.600	25.005.601	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m) Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)
3	67-LK5	144,0	3.154.984.000	21.909.611	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m) Đối diện đất cây xanh
4	68-LK5	144,0	3.036.960.000	21.090.000	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)Đối diện đất cây xanh
5	69-LK5	144,0	3.154.984.000	21.909.611	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m) Đối diện đất cây xanh
6	70-LK5	144,0	3.036.960.000	21.090.000	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)
7	71-LK5	144,0	3.154.984.000	21.909.611	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m) Đối diện đất cây xanh
8	72-LK5	144,0	3.036.960.000	21.090.000	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)
9	73-LK5	144,0	3.154.984.000	21.909.611	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m) Đối diện đất cây xanh
10	74-LK5	144,0	3.036.960.000	21.090.000	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)
11	75-LK5	144,0	3.154.984.000	21.909.611	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m) Đối diện đất cây xanh
12	76-LK5	144,0	3.036.960.000	21.090.000	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)
13	77-LK5	144,0	3.154.984.000	21.909.611	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m) Đối diện đất cây xanh
14	78-LK5	144,0	3.036.960.000	21.090.000	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)
15	79-LK5	144,0	3.154.984.000	21.909.611	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m) Đối diện đất cây xanh
16	80-LK5	144,0	2.826.960.000	19.631.667	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)
17	81-LK5	144,0	3.014.984.000	20.937.389	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m) Đối diện đất cây xanh

STT	Lô đất	Diện tích (m^2)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá đất (đồng/m^2)	Vị trí tiếp giáp đường quy hoạch
18	82-LK5	144,0	2.826.960.000	19.631.667	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)
19	83-LK5	144,0	2.874.984.000	19.965.167	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m) Đối diện đất cây xanh
20	84-LK5	144,0	2.896.960.000	20.117.778	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)
21	85-LK5	141,7	3.430.001.940	24.206.083	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m) Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m) Đối diện đất cây xanh
22	86-LK5	141,7	3.628.293.600	25.605.459	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m) Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)
	Trung bình			**21.836.995**	

+ Khu quy hoạch xen dắm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 1967/QĐ-UBND ngày 19/5/2025 của UBND thành phố Hà Tĩnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

STT	Lô đất	Diện tích (m^2)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá đất (đồng/m^2)	Vị trí tiếp giáp đường quy hoạch
1	LK-01	214,6	4.651.110.000	21.673.392	Đường Mai Lão Bạng quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m) Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x2m)
2	LK-02	144,0	3.673.960.000	25.513.611	Đường Mai Lão Bạng quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)
3	LK-03	144,0	3.453.960.000	23.985.833	Đường Mai Lão Bạng quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)
4	LK-04	144,0	3.673.960.000	25.513.611	Đường Mai Lão Bạng quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)
5	LK-05	144,0	3.838.960.000	26.659.444	Đường Mai Lão Bạng quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)
6	LK-06	144,0	3.838.960.000	26.659.444	Đường Mai Lão Bạng quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)
7	LK-12	144,0	3.508.960.000	24.367.778	Đường Mai Lão Bạng quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)
8	LK-13	144,0	3.508.960.000	24.367.778	Đường Mai Lão Bạng quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)
9	LK-14	144,0	3.343.960.000	23.221.944	Đường Mai Lão Bạng quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)
10	LK-15	144,0	3.013.960.000	20.930.278	Đường Mai Lão Bạng quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)
11	LK-16	144,0	3.508.960.000	24.367.778	Đường Mai Lão Bạng quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)
12	LK-17	144,0	3.508.960.000	24.367.778	Đường Mai Lão Bạng quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)
13	LK-18	144,0	3.453.960.000	23.985.833	Đường Mai Lão Bạng quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)
14	LK-19	147,7	3.673.695.000	24.872.681	Đường Mai Lão Bạng quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m) Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x2m)
15	LK-27	157,5	4.150.125.000	26.350.000	Đường Mai Lão Bạng quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m) Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x2m)
16	LK-28	162,0	4.052.580.000	25.015.926	Đường Mai Lão Bạng quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)
17	LK-29	192,0	2.295.600.000	11.956.250	Đường Mai Lão Bạng quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)
	Trung bình			**23.753.492**	

+ Khu đấu giá quy hoạch Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ 6, phường Nguyễn Du (Nay là phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 2715/QĐ-UBND ngày 24/06/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá:

STT	Lô đất	Diện tích (m^2)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá đất (đồng/m^2)	Vị trí tiếp giáp đường quy hoạch
1	1.17	135,0	6.804.450.000	50.403.333	Đường Lê Ninh rộng 25m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x7,25m)
2	1.18	135,0	6.804.450.000	50.403.333	Đường Lê Ninh rộng 25m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x7,25m)
3	1.19	135,0	6.804.450.000	50.403.333	Đường Lê Ninh rộng 25m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x7,25m)
4	1.20	135,0	7.479.450.000	55.403.333	Đường Lê Ninh rộng 25m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x7,25m)
5	1.21	135,0	7.254.450.000	53.736.667	Đường Lê Ninh rộng 25m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x7,25m)
6	1.22	135,0	6.804.450.000	50.403.333	Đường Lê Ninh rộng 25m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x7,25m)
7	1.23	135,0	6.804.450.000	50.403.333	Đường Lê Ninh rộng 25m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x7,25m)
8	1.24	135,0	6.804.450.000	50.403.333	Đường Lê Ninh rộng 25m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x7,25m)
9	1.25	135,0	6.804.450.000	50.403.333	Đường Lê Ninh rộng 25m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x7,25m)
10	1.26	135,0	7.029.450.000	52.070.000	Đường Lê Ninh rộng 25m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x7,25m)
11	1.27	135,0	7.704.450.000	57.070.000	Đường Lê Ninh rộng 25m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x7,25m)
12	1.28	167,2	11.455.924.800	68.516.297	Đường Lê Ninh rộng 25m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x7,25m) Đường Lê Bình rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m)
13	2.1	190,0	8.387.520.000	44.144.842	Đường Lê Bình rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m) Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m)
14	2.2	160,0	5.884.400.000	36.777.500	Đường Lê Bình rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m)
15	2.3	160,0	5.884.400.000	36.777.500	Đường Lê Bình rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m)
16	2.4	160,0	6.304.400.000	39.402.500	Đường Lê Bình rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m)

+ Các thửa đất, khu đất đấu giá còn lại có khoảng cách xa so với khu đất cần định giá, có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất theo quy hoạch của khu đất cần định giá hoặc thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá.

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất ở	Lô đất	Diện tích (m^2)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá	Ngày ban hành quyết định	Đề xuất /Lý do
I	**Năm 2023**					
1	Hạ tầng khu dân cư TDP6, phường Hà Huy Tập	3	867,7	2560/QĐ-UBND	18/10/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
2	Khu dân cư tổ dân phố 4,7, phường Hà Huy Tập	3	554,3	2222/QĐ-UBND	20/9/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
3	Khu dân cư Đồng Bàu Rạ, phường Hà Huy Tập	19	4.329,3	2075/QĐ-UBND 2221/QĐ-UBND 2342/QĐ-UBND 2755/QĐ-UBND	28/8/2023 20/9/2023 29/9/2023 08/11/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
4	Hạ tầng khu dân cư xen dắm tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du	10	1.600,7	2471/QĐ-UBND	13/10/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
5	Hạ tầng tổ dân phố Vĩnh Hòa, phường Thạch Linh	25	4.321,2	2441/QĐ-UBND 2640/QĐ-UBND	10/10/2023 30/10/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
6	Hạ tầng khu trung tâm hành chính xã Thạch Hưng (Khu N), xã Thạch Hưng	3	480,0	2560/QĐ-UBND	18/10/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
7	Khu khu dân cư xen lẫn, xen kẹt thôn Thúy Hội, xã Thạch Hưng	9	1.512,0	2470/QĐ-UBND	13/10/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất ở	Lô đất	Diện tích (m^2)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá	Ngày ban hành quyết định	Đề xuất /Lý do
8	Khu dân cư Đồng Cọc Lim, thôn Đông Tiến, xã Thạch Trung	10	1.603,8	2561/QĐ-UBND	18/10/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
9	Khu Quy hoạch hạ tầng khu dân cư Đồng Vường xã Thạch Trung	1	150,0	2560/QĐ-UBND	18/10/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
10	Khu Quy hoạch hạ tầng khu dân cư Đồng Xay (GĐ 2) xã Thạch Trung	1	170,0	2560/QĐ-UBND	18/10/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
11	Khu Quy hoạch hạ tầng khu dân cư Đập Rậm xã Thạch Trung	1	140,0	2560/QĐ-UBND	18/10/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
12	Khu đấu giá Quyền sử dụng đất hạ tầng khu dân cư Đội Thao- Vườn Cộ, xã Thạch Trung	6	880,0	2560/QĐ-UBND	18/10/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
13	Quy hoạch hạ tầng khu dân cư thôn Tân Phú, xã Thạch Trung	31	5.111,6	2823/QĐ-UBND	15/11/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
14	Hạ tầng khu dân cư xen lẫn, xen kẹt phía Tây thôn Tân Học, xã Thạch Hạ	8	2.676,0	2516/QĐ-UBND	16/10/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
15	Khu quy hoạch dân cư vùng Ngọ Phượng, thôn Trung Hòa, xã Tân Lâm Hương	22	3.952,0	6425/QĐ-UBND	13/9/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
II	**Năm 2024**					
1	Khu đô thị phía đông Kênh N1-9 phường Trần Phú	1	722,7	1191/QĐ-UBND	31/5/2024	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá, đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
2	Khu quy hoạch xen dắm dân cư tổ dân phố 1, phường Nam Hà	4	556,6	1191/QĐ-UBND	31/5/2024	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá, đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
3	Khu quy hoạch tái định cư vị trí 2 phục vụ dự án trung tâm thương mại và nhà ở Vincom, Hà Huy Tập	52	7.852,1	421/QĐ-UBND	19/02/2024	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
4	Khu dân cư Đồng Bàu Rạ, phường Hà Huy Tập	24	4.671,8	1220/QĐ-UBND 1946/QĐ-UBND	05/06/2024 26/08/2024	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
5	Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du	18	2.610,4	1356/QĐ-UBND	24/6/2024	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá, đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
6	Khu dân cư Đồng Trọt, phường Thạch Quý	5	1.745,0	1191/QĐ-UBND	31/5/2024	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá, đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
7	Hạ tầng khu trung tâm hành chính phường Tân Giang gắn với khu đô thị hai bên đường Hải Thượng Lãn Ông kéo dài	13	2.126,4	1963/QĐ-UBND	28/8/2024	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá, đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
8	Khu quy hoạch dân cư phía Nam Đường Nguyễn Du, xã Thạch Hưng	32	8.420,7	1188/QĐ-UBND 1189/QĐ-UBND	31/5/2024	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá, đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất ở	Lô đất	Diện tích (m^2)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá	Ngày ban hành quyết định	Đề xuất /Lý do
						hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
III	**Năm 2025**					
1	Khu quy hoạch hạ tầng hai bên kênh phía Tây, phường Trần Phú	20	3.414,0	1968/QĐ-UBND	19/5/2025	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
2	Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 2, phường Nguyễn Du	14	4.864,9	2038/QĐ-UBND	21/5/2025	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
3	Hạ tầng khu trung tâm hành chính phường Tân Giang gắn với khu đô thị hai bên đường Hải Thượng Lãn Ông kéo dài	6	963,5	2714/QĐ-UBND	24/6/2025	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
4	Khu QH đồng Kênh, đồng Cửa Miếu, phường Thạch Hưng	9	1.742,5	2042/QĐ-UBND	21/5/2025	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
5	Khu quy hoạch hạ tầng tổ dân phố Thanh Phú, phường Thạch Trung	3	445,5	1969/QĐ-UBND	19/5/2025	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
6	Khu quy hoạch tổ dân phố Hồng Hà, phường Thạch Trung	12	1.993,5	1969/QĐ-UBND	19/5/2025	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
7	Khu dân cư Đồng Bàu Rạ, phường Hà Huy Tập	6	1.121,4	2714/QĐ-UBND	24/6/2025	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất

Từ thông tin chuyển nhượng, trúng đấu giá đã thu thập được, trên cơ sở khảo sát hiện trạng, đánh giá thông tin, các quy định hiện hành, tính hiệu quả của dự án, đề xuất lựa chọn các thửa đất trúng đấu giá có mức giá gần giá mặt bằng chung tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất có khoảng cách gần nhất tới khu đất cần định giá, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, thời điểm giao dịch gần với thời điểm định giá và gần giá mặt bằng chung làm thửa đất so sánh để phân tích ước tính giá đất đối với các thửa đất so sánh, cụ thể như sau:

- Lựa chọn các thửa đất tại khu Quy hoạch Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngân, phường Thạch Hạ (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh làm thửa đất so sánh để phân tích ước tính giá đất đối với các thửa đất ở liền kề thuộc: Nhóm 1 (Tiếp giáp đường quy hoạch 11m); Nhóm 2 (Tiếp giáp đường quy hoạch 13m); Nhóm 3 (Tiếp giáp đường quy hoạch 16m). Các thửa đất ở biệt thự thuộc: Nhóm 6 (Tiếp giáp đường quy hoạch 13m).

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
I	**THÔNG TIN THỬA ĐẤT**	Thửa đất số 70-LK5 thuộc Quy hoạch Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngân, phường Thạch Hạ (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh	Thửa đất số 72-LK5 thuộc Quy hoạch Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngân, phường Thạch Hạ (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh	Thửa đất số 74-LK5 thuộc Quy hoạch Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngân, phường Thạch Hạ (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,5km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách khu đất cần định giá khoảng 5,2km	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,5km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách khu đất cần định giá khoảng 5,2km	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,5km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách khu đất cần định giá khoảng 5,2km
4	Thời điểm trúng đấu giá	29/05/2025	29/05/2025	29/05/2025
5	Giao thông			
+	Độ rộng đường	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)
+	*Kết cấu đường*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*
+	*Số lượng mặt tiếp giáp*	*Tiếp giáp 01 đường*	*Tiếp giáp 01 đường*	*Tiếp giáp 01 đường*
+	Có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	Không	Không	Không
6	Diện tích, kích thước, hình thể			
	- Diện tích	*144,0*	*144,0*	*144,0*
	- Mặt tiền	*8,0*	*8,0*	*8,0*
	- Chiều sâu	*18,0*	*18,0*	*18,0*
	- Hình thể	*Vuông vắn*	*Vuông vắn*	*Vuông vắn*
7	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
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng tối đa được duyệt (Mật độ xây dựng)	90,00%	90,00%	90,00%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
12	Giá trị thửa đất trúng đấu giá (đồng)	3.036.960.000	3.036.960.000	3.036.960.000
13	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m²)	21.090.000	21.090.000	21.090.000
14	Nguồn thông tin	Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của UBND thành phố Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 22 lô đất ở thuộc Quy hoạch Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngân, phường Thạch Hạ, thành phố Hà Tĩnh	Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của UBND thành phố Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 22 lô đất ở thuộc Quy hoạch Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngân, phường Thạch Hạ, thành phố Hà Tĩnh	Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của UBND thành phố Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 22 lô đất ở thuộc Quy hoạch Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngân, phường Thạch Hạ, thành phố Hà Tĩnh

- Lựa chọn các thửa đất tại khu quy hoạch xen dắm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh làm thửa đất so sánh để phân tích ước tính giá đất đối với các thửa đất ở liền kề thuộc: Nhóm 4 (Tiếp giáp đường quy hoạch 22m và đường quy hoạch 26m).

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
I	**THÔNG TIN THỬA ĐẤT**	Thửa đất số LK03 thuộc Khu quy hoạch xen dắm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh	Thửa đất số LK13 thuộc Khu quy hoạch xen dắm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh	Thửa đất số LK18 thuộc Khu quy hoạch xen dắm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường Mai Lão Bạng. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,9km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 6,1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 6,2km; cách khu đất cần định giá khoảng 1,9km	Tiếp giáp đường Mai Lão Bạng. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,9km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 6,1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 6,2km; cách khu đất cần định giá khoảng 2,3km	Tiếp giáp đường Mai Lão Bạng. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,9km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 6,1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 6,2km; cách khu đất cần định giá khoảng 2,3km
4	Thời điểm trúng đấu giá	19/5/2025	19/5/2025	19/5/2025
5	Giao thông			
+	*Độ rộng đường*	Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)	Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)	Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)
+	*Kết cấu đường*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*
+	*Số lượng mặt tiếp giáp*	*Tiếp giáp 01 đường*	*Tiếp giáp 01 đường*	*Tiếp giáp 01 đường*
+	*Có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)*	*Không*	*Không*	*Không*
6	Diện tích, kích thước, hình thể			
	- Diện tích	*144,0*	*144,0*	*144,0*
	- Mặt tiền	*8,0*	*8,0*	*8,0*
	- Chiều sâu	*18,0*	*18,0*	*18,0*
	- Hình thể	*Vuông vắn*	*Vuông vắn*	*Vuông vắn*
7	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
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng tối đa được duyệt (Mật độ xây dựng)	90,00%	90,00%	90,00%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
12	Giá trị thửa đất trúng đấu giá (đồng)	3.453.960.000	3.508.960.000	3.453.960.000

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
13	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m²)	23.985.833	24.367.778	23.985.833
14	Nguồn thông tin	Quyết định số 1967/QĐ-UBND ngày 19/5/2025 của UBND thành phố Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 17 lô đất ở thuộc Khu quy hoạch xen dắm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh	Quyết định số 1967/QĐ-UBND ngày 19/5/2025 của UBND thành phố Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 17 lô đất ở thuộc Khu quy hoạch xen dắm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh	Quyết định số 1967/QĐ-UBND ngày 19/5/2025 của UBND thành phố Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 17 lô đất ở thuộc Khu quy hoạch xen dắm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh

- Lựa chọn các thửa đất tại khu Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du (nay là phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh làm thửa đất so sánh để phân tích ước tính giá đất đối với các thửa đất ở liền kề thuộc: Nhóm 5 (Tiếp giáp đường quy hoạch 35m).

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
I	**THÔNG TIN THỬA ĐẤT**	Thửa đất số 2.2 thuộc Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ 6, phường Nguyễn Du (Nay là phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh	Thửa đất số 2.3 thuộc Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ 6, phường Nguyễn Du (Nay là phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh	Thửa đất số 2.4 thuộc Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ 6, phường Nguyễn Du (Nay là phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường Lê Bình. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,9km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 3,3km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 1,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 2,2km; cách khu đất định giá khoảng 3,8km	Tiếp giáp đường Lê Bình. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,9km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 3,3km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 1,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 2,2km; cách khu đất định giá khoảng 3,8km	Tiếp giáp đường Lê Bình. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,9km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 3,3km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 1,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 2,2km; cách khu đất định giá khoảng 3,8km
4	Thời điểm trúng đấu giá	24/06/2025	24/06/2025	24/06/2025
5	Giao thông			
+	*Độ rộng đường*	Đường Lê Bình rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m)	Đường Lê Bình rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m)	Đường Lê Bình rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m)
+	*Kết cấu đường*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*
+	*Số lượng mặt tiếp giáp*	*Tiếp giáp 01 đường*	*Tiếp giáp 01 đường*	*Tiếp giáp 01 đường*
+	*Có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)*	*Không*	*Không*	*Không*
6	Diện tích, kích thước, hình thể			
	- Diện tích	*160,0*	*160,0*	*160,0*
	- Mặt tiền	*8,0*	*8,0*	*8,0*
	- Chiều sâu	*18,0*	*20,0*	*20,0*
	- Hình thể	*Vuông vắn*	*Vuông vắn*	*Vuông vắn*
7	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

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng tối đa được duyệt (Mật độ xây dựng)	85,0%	85,0%	85,0%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
12	Giá trị thửa đất trúng đấu giá (đồng)	5.884.400.000	5.884.400.000	6.304.400.000
13	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m²)	36.777.500	36.777.500	39.402.500
14	Nguồn thông tin	Quyết định số 2715/QĐ-UBND ngày 24/06/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 16 lô đất ở tại Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6 (gắn với tuyến đường trục chính đô thị), phường Nguyễn Du (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết sân thể thao tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du) nay là phường Thành Sen	Quyết định số 2715/QĐ-UBND ngày 24/06/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 16 lô đất ở tại Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6 (gắn với tuyến đường trục chính đô thị), phường Nguyễn Du (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết sân thể thao tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du) nay là phường Thành Sen	Quyết định số 2715/QĐ-UBND ngày 24/06/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 16 lô đất ở tại Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6 (gắn với tuyến đường trục chính đô thị), phường Nguyễn Du (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết sân thể thao tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du) nay là phường Thành Sen

c/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất ở của các thửa đất liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 11m (Nhóm 1)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 11m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 3m&2m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn LK 15.3 có diện tích 150m² (mặt tiền 7m, chiều sâu 21,4m) để phân tích, so sánh với các thửa đất so sánh.

** Bảng tổng hợp phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau, khác biệt và điều chỉnh các yếu tố của các TĐSS với TĐĐG:*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	**Diện tích** (m²)	**150,0**	**144,0**	**144,0**	**144,0**
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		**21.090.000**	**21.090.000**	**21.090.000**
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ bên trong dự án. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 3,3km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,8km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km;	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,5km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km;	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,5km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km;	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,5km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km;

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
			cách khu đất cần định giá khoảng 5,2km	cách khu đất cần định giá khoảng 5,2km	cách khu đất cần định giá khoảng 5,2km
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.2	**Giao thông**				
3.2.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 11m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 3m&2m)	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*105%*	*105%*	*105%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-4,76%*	*-4,76%*	*-4,76%*
	Mức điều chỉnh		*-1.004.286*	*-1.004.286*	*-1.004.286*
3.2.2	**Loại đường**	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.2.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.3	**Diện tích**	150,0	144,0	144,0	144,0
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.4	**Mặt tiền**	7,00	8,00	8,00	8,00
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*101%*	*101%*	*101%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-0,99%*	*-0,99%*	*-0,99%*
	Mức điều chỉnh		*-208.812*	*-208.812*	*-208.812*
3.5	**Chiều sâu**	21,43	18,00	18,00	18,00
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*99%*	*99%*	*99%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*1,01%*	*1,01%*	*1,01%*
	Mức điều chỉnh		*213.030*	*213.030*	*213.030*
3.6	**Hình thể**	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.7	**Chỉ tiêu quy hoạch** (Mật độ xây dựng)	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.8	**Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
3.9	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
4	**Giá đất ước tính của TĐĐG** (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		**20.089.933**	**20.089.933**	**20.089.933**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**20.089.933**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ở của TĐĐG so với các mức giá ước tính theo các TĐSS lần lượt là: TĐSS1 là 0%; TĐSS2 là 0%; TĐSS3 là 0%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **20.090.000 đồng/m²**.

d/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất ở của các thửa đất liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 13m (Nhóm 2)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn LK 16.12 có diện tích 105m² (mặt tiền 7m, chiều sâu 15m) để phân tích, so sánh với các thửa đất so sánh.

** Bảng tổng hợp phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau, khác biệt và điều chỉnh các yếu tố của các TĐSS với TĐĐG:*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	**Diện tích** (m²)	**105,0**	**144,0**	**144,0**	**144,0**
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		**21.090.000**	**21.090.000**	**21.090.000**
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ bên trong dự án. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 3,3km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,8km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km;	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,5km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách khu đất cần định giá khoảng 5,2km	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,5km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách khu đất cần định giá khoảng 5,2km	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,5km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách khu đất cần định giá khoảng 5,2km

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.2	**Giao thông**				
3.2.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*103%*	*103%*	*103%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-2,91%*	*-2,91%*	*-2,91%*
	Mức điều chỉnh		*-614.272*	*-614.272*	*-614.272*
3.2.2	**Loại đường**	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.2.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.3	**Diện tích**	105,0	144,0	144,0	144,0
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*98%*	*98%*	*98%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*2,04%*	*2,04%*	*2,04%*
	Mức điều chỉnh		*430.408*	*430.408*	*430.408*
3.4	**Mặt tiền**	7,00	8,00	8,00	8,00
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*101%*	*101%*	*101%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-0,99%*	*-0,99%*	*-0,99%*
	Mức điều chỉnh		*-208.812*	*-208.812*	*-208.812*
3.5	**Chiều sâu**	15,00	18,00	18,00	18,00
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*102%*	*102%*	*102%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-1,96%*	*-1,96%*	*-1,96%*
	Mức điều chỉnh		*-413.529*	*-413.529*	*-413.529*
3.6	**Hình thể**	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.7	**Chỉ tiêu quy hoạch** (Mật độ xây dựng)	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
3.8	**Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.9	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
4	**Giá đất ước tính của TĐĐG** (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		**20.283.795**	**20.283.795**	**20.283.795**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**20.283.795**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ở của TĐĐG so với các mức giá ước tính theo các TĐSS lần lượt là: TĐSS1 là 0%; TĐSS2 là 0%; TĐSS3 là 0%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **20.284.000 đồng/m²**.

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13m và một số vị trí đặc biệt:*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của Dự án đã được cơ quan chức năng phê duyệt; quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND. Đề xuất giá đất đối với các vị trí thửa đất cụ thể còn lại như sau:

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường), kiến nghị bằng với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **20.284.000 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường) có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,05 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là là: **21.298.200 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), kiến nghị bằng 1,2 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **24.340.800 đồng/m²**.

e/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất ở của các thửa đất liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 16m là lô góc (Nhóm 3)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 2x3m) là lô góc. Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn LK 10.20 có diện tích 91,4m^2 (mặt tiền 5,8m, chiều sâu 17m) để phân tích, so sánh với các thửa đất so sánh.

** Bảng tổng hợp phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau, khác biệt và điều chỉnh các yếu tố của các TĐSS với TĐĐG:*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	**Diện tích** (m^2)	**91,4**	**144,0**	**144,0**	**144,0**
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m^2)		**21.090.000**	**21.090.000**	**21.090.000**
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ bên trong dự án. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 3,3km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,8km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km;	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,5km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách khu đất cần định giá khoảng 5,2km	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,5km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách khu đất cần định giá khoảng 5,2km	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,5km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách khu đất cần định giá khoảng 5,2km
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.2	**Giao thông**				
3.2.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.2.2	**Loại đường**	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.2.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp 02 đường (Lô góc)	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	83%	83%	83%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*20,48%*	*20,48%*	*20,48%*
	Mức điều chỉnh		*4.319.639*	*4.319.639*	*4.319.639*
3.3	**Diện tích**	91,4	144,0	144,0	144,0
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*98%*	*98%*	*98%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*2,04%*	*2,04%*	*2,04%*
	Mức điều chỉnh		*430.408*	*430.408*	*430.408*
3.4	**Mặt tiền**	5,80	8,00	8,00	8,00
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*105%*	*105%*	*105%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-4,76%*	*-4,76%*	*-4,76%*
	Mức điều chỉnh		*-1.004.286*	*-1.004.286*	*-1.004.286*
3.5	**Chiều sâu**	17,00	18,00	18,00	18,00
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.6	**Hình thể**	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.7	**Chỉ tiêu quy hoạch** (Mật độ xây dựng)	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.8	**Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.9	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
4	**Giá đất ước tính của TĐĐG** (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		**24.835.761**	**24.835.761**	**24.835.761**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**24.835.761**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ở của TĐĐG so với các mức giá ước tính theo các TĐSS lần lượt là: TĐSS1 là 0%; TĐSS2 là 0%; TĐSS3 là 0%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **24.836.000 đồng/m²**.

f/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất ở của các thửa đất liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 22m và 26m (Nhóm 4)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 22m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x3m; dải phân cách 2m) và đường quy hoạch 26m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x5m; dải phân cách 2m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn LK 10.7 có diện tích 102,2m^2 (mặt tiền 6m, chiều sâu 17m) để phân tích, so sánh với các thửa đất so sánh.

** Bảng tổng hợp phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau, khác biệt và điều chỉnh các yếu tố của các TĐSS với TĐĐG:*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	**Diện tích** (m²)	**102,2**	**144,0**	**144,0**	**144,0**
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		**23.985.833**	**24.367.778**	**23.985.833**
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ bên trong dự án. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 3,3km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,8km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km;	Tiếp giáp đường Mai Lão Bạng. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,9km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 6,1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 6,2km; cách khu đất cần định giá khoảng 1,9km	Tiếp giáp đường Mai Lão Bạng. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,9km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 6,1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 6,2km; cách khu đất cần định giá khoảng 2,3km	Tiếp giáp đường Mai Lão Bạng. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,9km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 6,1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 6,2km; cách khu đất cần định giá khoảng 2,3km
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*90%*	*90%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*11,11%*	*11,11%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh		*2.665.093*	*2.707.531*	*2.665.093*
3.2	**Giao thông**				
3.2.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 26m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 2m)	Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)	Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)	Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m)
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*90%*	*90%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*11,11%*	*11,11%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh		*2.665.093*	*2.707.531*	*2.665.093*
3.2.2	**Loại đường**	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.2.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
3.3	**Diện tích**	102,2	144,0	144,0	144,0
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*98%*	*98%*	*98%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*2,04%*	*2,04%*	*2,04%*
	Mức điều chỉnh		*489.507*	*497.302*	*489.507*
3.4	**Mặt tiền**	6,00	8,00	8,00	8,00
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*105%*	*105%*	*105%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-4,76%*	*-4,76%*	*-4,76%*
	Mức điều chỉnh		*-1.142.183*	*-1.160.370*	*-1.142.183*
3.5	**Chiều sâu**	17,03	18,00	18,00	18,00
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.6	**Hình thể**	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.7	**Chỉ tiêu quy hoạch** (Mật độ xây dựng)	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.8	**Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.9	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
4	**Giá đất ước tính của TĐĐG** (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		**28.663.343**	**29.119.771**	**28.663.343**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**28.815.485**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		0,53%	-1,04%	0,53%

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ở của TĐĐG so với các mức giá ước tính theo các TĐSS lần lượt là: TĐSS1 là 0,53%; TĐSS2 là -1,04%; TĐSS3 là 0,53%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **28.815.000 đồng/m²**.

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường đường quy hoạch rộng 22m, 26m và một số vị trí đặc biệt:*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của Dự án đã được cơ quan chức năng phê duyệt; quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND. Đề xuất giá đất đối với các vị trí thửa đất cụ thể còn lại như sau:

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường), kiến nghị bằng với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **28.815.000 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường) có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,05 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là là: **30.255.750 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), kiến nghị bằng 1,2 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **34.578.000 đồng/m²**.

g/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất ở của các thửa đất liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 35m đối diện đất cây xanh (Nhóm 5)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 35m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x10,5m) đối diện đất cây xanh. Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn LK 3.3 có diện tích 91,7m² (mặt tiền 6m, chiều sâu 19m) để phân tích, so sánh với các thửa đất so sánh.

** Bảng tổng hợp phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau, khác biệt và điều chỉnh các yếu tố của các TĐSS với TĐĐG:*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	**Diện tích** (m²)	**91,7**	**160,0**	**160,0**	**160,0**
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		**36.777.500**	**36.777.500**	**39.402.500**
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường quy hoạch là trục giao thông chính có hướng nhìn ra sông Cày bên trong dự án. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 3,3km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,8km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km;	Tiếp giáp đường Lê Bình. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,9km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 3,3km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 1,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 2,2km; cách khu đất định giá khoảng 3,8km	Tiếp giáp đường Lê Bình. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,9km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 3,3km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 1,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 2,2km; cách khu đất định giá khoảng 3,8km	Tiếp giáp đường Lê Bình. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,9km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 3,3km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 1,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 2,2km; cách khu đất định giá khoảng 3,8km
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*120%*	*120%*	*120%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-16,67%*	*-16,67%*	*-16,67%*
	Mức điều chỉnh		*-6.129.583*	*-6.129.583*	*-6.567.083*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
3.2	**Có hướng nhìn ra khu đất cây xanh, công cộng, mặt thoáng, ...**	Đối diện đất cây xanh	Không	Không	Không
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh		*1.935.658*	*1.935.658*	*2.073.816*
3.3	**Giao thông**				
3.3.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 35m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x10,5m)	Đường Lê Bình rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m)	Đường Lê Bình rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m)	Đường Lê Bình rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m)
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh		*1.935.658*	*1.935.658*	*2.073.816*
3.3.2	**Loại đường**	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.3.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.4	**Diện tích**	91,7	160,0	160,0	160,0
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*97%*	*97%*	*97%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*3,09%*	*3,09%*	*3,09%*
	Mức điều chỉnh		*1.137.448*	*1.137.448*	*1.218.634*
3.5	**Mặt tiền**	6,00	8,00	8,00	8,00
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*105%*	*105%*	*105%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-4,76%*	*-4,76%*	*-4,76%*
	Mức điều chỉnh		*-1.751.310*	*-1.751.310*	*-1.876.310*
3.6	**Chiều sâu**	19,00	18,00	20,00	20,00
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.7	**Hình thể**	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.8	**Chỉ tiêu quy hoạch** (Mật độ xây dựng)	90,00%	85,00%	85,00%	85,00%
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
3.9	**Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.10	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
4	**Giá đất ước tính của TĐĐG** (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		**33.905.371**	**33.905.371**	**36.325.373**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**34.712.039**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		2,38%	2,38%	-4,44%

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ở của TĐĐG so với các mức giá ước tính theo các TĐSS lần lượt là: TĐSS1 là 2,38%; TĐSS2 là 2,38%; TĐSS3 là -4,4%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **34.712.000 đồng/m²**.

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường đường quy hoạch rộng 35m đối diện đất cây xanh và một số vị trí đặc biệt:*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của Dự án đã được cơ quan chức năng phê duyệt; quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND. Đề xuất giá đất đối với các vị trí thửa đất cụ thể còn lại như sau:

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường) đối diện đất cây xanh, kiến nghị bằng với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **34.712.000 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (01 đường phía trước và 01 đường phía sau) đối diện đất cây xanh, kiến nghị bằng 1,05 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **36.447.600 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 03 mặt tiếp giáp đường quy hoạch đối diện đất cây xanh, kiến nghị bằng 1,25 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **43.390.000 đồng/m².**

h/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất ở của các thửa đất biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch 13m (Nhóm 6)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn BT 1.17 có diện tích 180m^2 (mặt tiền 10m, chiều sâu 18m) để phân tích, so sánh với các thửa đất so sánh.

** Bảng tổng hợp phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau, khác biệt và điều chỉnh các yếu tố của các TĐSS với TĐĐG:*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	**Diện tích** (m²)	**180,0**	**144,0**	**144,0**	**144,0**
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		**21.090.000**	**21.090.000**	**21.090.000**
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ bên trong dự án. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 3,3km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,8km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km;	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,5km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách khu đất cần định giá khoảng 5,2km	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,5km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách khu đất cần định giá khoảng 5,2km	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND phường Trần Phú khoảng 1,5km; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,7km; cách khu đất cần định giá khoảng 5,2km
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.2	**Giao thông**				
3.2.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 4m&2m)
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*103%*	*103%*	*103%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-2,91%*	*-2,91%*	*-2,91%*
	Mức điều chỉnh		*-614.272*	*-614.272*	*-614.272*
3.2.2	**Loại đường**	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.2.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.3	**Diện tích**	180,0	144,0	144,0	144,0
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*102%*	*102%*	*102%*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-1,96%*	*-1,96%*	*-1,96%*
	Mức điều chỉnh		*-413.529*	*-413.529*	*-413.529*
3.4	**Mặt tiền**	10,00	8,00	8,00	8,00
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*98%*	*98%*	*98%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*2,04%*	*2,04%*	*2,04%*
	Mức điều chỉnh		*430.408*	*430.408*	*430.408*
3.5	**Chiều sâu**	18,00	18,00	18,00	18,00
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.6	**Hình thể**	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.7	**Chỉ tiêu quy hoạch** (Mật độ xây dựng)	80,00%	90,00%	90,00%	90,00%
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*105%*	*105%*	*105%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-4,76%*	*-4,76%*	*-4,76%*
	Mức điều chỉnh		*-1.004.286*	*-1.004.286*	*-1.004.286*
3.8	**Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.9	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
4	**Giá đất ước tính của TĐĐG** (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		**19.488.321**	**19.488.321**	**19.488.321**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**19.488.321**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ở của TĐĐG so với các mức giá ước tính theo các TĐSS lần lượt là: TĐSS1 là 0%; TĐSS2 là 0%; TĐSS3 là 0%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **19.488.000 đồng/m²**.

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường quy hoạch 13m và một số vị trí đặc biệt:*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của Dự án đã được cơ quan chức năng phê duyệt; quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND. Đề xuất giá đất đối với các vị trí thửa đất cụ thể còn lại như sau:

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường), kiến nghị bằng với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **19.488.000 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường) có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,05 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là là: **20.462.400 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (01 đường phía trước và 01 đường phía sau) đối diện đất cây xanh, kiến nghị bằng 1,1 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là là: **21.436.800 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), kiến nghị bằng 1,2 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **23.385.600 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 03 mặt tiếp giáp đường quy hoạch đối diện đất cây xanh, kiến nghị bằng 1,25 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **24.360.000 đồng/m²**.

3.1.2. Ước tính tổng doanh thu bán đất ở và nhà xây thô dự kiến của khu đất cần định giá

a/ Doanh thu bán 23.778,2m² đất ở dự kiến của khu đất cần định giá

STT	Tuyến đường	Số lượng lô	Diện tích (m²)	Giá đất (đồng/m²)	Giá trị quyền SDĐ (đồng)
I	**Đất ở liền kề**	**165**	**17.477,3**		**401.255.106.100**
1	**Đường quy hoạch 11m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 3m&2m)**	**4**	**553,7**		**11.123.833.000**
+	Lô thường	4	553,7	20.090.000	11.123.833.000
2	**Đường quy hoạch 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m)**	**130**	**13.612,3**		**285.366.163.940**
+	Lô thường	99	9.953,3	20.284.000	201.892.737.200
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc tiếp giáp công viên, đất cây xanh, thương mại dịch vụ)	18	1.837,1	21.298.200	39.126.923.220
+	Lô góc	13	1.821,9	24.340.800	44.346.503.520
3	**Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 10m; vỉa hè 2x3m)**	**1**	**91,4**		**2.270.010.400**
+	Lô góc	1	91,4	24.836.000	2.270.010.400
4	**Đường quy hoạch 22m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x3m; dải phân cách 2m)**	**5**	**494,2**		**15.324.969.600**
+	Lô thường	3	306,0	28.815.000	8.817.390.000
+	Lô góc	2	188,2	34.578.000	6.507.579.600
5	**Đường quy hoạch 26m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x5m; dải phân cách 2m)**	**19**	**1.949,6**		**57.693.393.000**
+	Lô thường	15	1.533,0	28.815.000	44.173.395.000

STT	Tuyến đường	Số lượng lô	Diện tích (m²)	Giá đất (đồng/m²)	Giá trị quyền SDĐ (đồng)
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc tiếp giáp công viên, đất cây xanh, thương mại dịch vụ)	2	204,8	30.255.750	6.196.377.600
+	Lô góc	2	211,8	34.578.000	7.323.620.400
6	**Đường quy hoạch 35m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x10,5m)**	**6**	**776,1**		**29.476.736.160**
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc tiếp giáp công viên, đất cây xanh, thương mại dịch vụ)	1	91,7	34.712.000	3.183.090.400
+	Lô tiếp giáp 1 đường trước và 1 đường phía sau có một mặt thoáng (hoặc tiếp giáp công viên, đất cây xanh, thương mại dịch vụ)	4	490,1	36.447.600	17.862.968.760
+	Lô tiếp giáp 03 đường có một mặt thoáng (hoặc tiếp giáp công viên, đất cây xanh, thương mại dịch vụ)	1	194,3	43.390.000	8.430.677.000
II	**Đất ở biệt thự**	**33**	**6.300,9**		**126.045.850.560**
1	**Đường quy hoạch 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m)**	**33**	**6.300,9**		**126.045.850.560**
+	Lô thường	25	4.880,7	19.488.000	95.115.081.600
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc tiếp giáp công viên, đất cây xanh, thương mại dịch vụ)	4	729,0	20.462.400	14.917.089.600
+	Lô tiếp giáp 1 đường trước và 1 đường phía sau có một mặt thoáng (hoặc tiếp giáp công viên, đất cây xanh, thương mại dịch vụ)	1	166,4	21.436.800	3.567.083.520
+	Lô góc	2	346,4	23.385.600	8.100.771.840
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc tiếp giáp công viên, đất cây xanh, thương mại dịch vụ)	1	178,4	24.360.000	4.345.824.000
	Tổng	**198**	**23.778,2**	**22.175.815**	**527.300.956.660**

Tổng doanh thu bán đất ở dự kiến chưa quy về thời điểm định giá đất là: **527.300.956.660 đồng**.

- Thời điểm bắt đầu bán hàng từ năm thứ hai kể từ ngày ban hành quyết định giao đất.

- Thời gian bán hàng là 03 năm;

- Tỷ lệ bán hàng năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 10%;

- Tỷ lệ chiết khấu: 8,85%.

- Mức biến động của giá chuyển nhượng đất ở tại thời điểm định giá tính theo chỉ số giá nhóm Nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng trung bình giai đoạn 2022-2024 là: 3,76%/năm.

*** Ước tính doanh thu đất ở của dự án quy về thời điểm định giá đất là**

STT	Hạng mục	Giá trị	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
1	Doanh thu dự kiến	**527.300.956.660**		263.650.478.330	210.920.382.664	52.730.095.666
2	Tỷ lệ bán hàng		0%	50%	40%	10%
3	Mức biến động của giá chuyển nhượng hàng năm	3,76%		(1+3,76%)	$(1+3,76\%)^2$	$(1+3,76\%)^3$
4	Doanh thu theo tiến độ bán hàng	**559.548.019.107**	-	273.563.736.315	227.079.786.241	58.904.496.551
5	Tỷ lệ chiết khấu	8,85%		$1/(1+8,85\%)^2$	$1/(1+8,85\%)^3$	$1/(1+8,85\%)^4$
6	Doanh thu theo tiến độ bán hàng quy về thời điểm định giá	**448.921.251.906**	-	230.888.158.484	176.073.167.289	41.959.926.132

Doanh thu đất ở của dự án quy về thời điểm định giá là: **448.921.251.906 đồng**.

b/ Doanh thu bán nhà xây thô dự kiến của khu đất cần định giá

**** Chi phí nhà xây thô tính vào giá bán của dự án***

- Theo Văn bản số 07/TTR-HT ngày 18/3/2025 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh báo cáo kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà liền kề, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà ở hỗn hợp cao tầng thuộc lô đất HH-01, HH-02 và công trình công cộng thuộc lô đất CC-01 và Văn bản số 75/SXD-QLN ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình khu đô thị tại xã Thạch Trung (nay là phường Thạch Trung) và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, diện tích sàn xây dựng nhà thô là 9.333,1m^2.

- Áp dụng đơn giá suất vốn đầu tư nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, không có tầng hầm. Hệ số điều chỉnh vùng (vùng 3) là 1,032. Chỉ số giá xây dựng công trình Quý II năm 2025 so với Quý IV năm 2024 là 1,0199. Tỷ lệ xây thô là 57,5%. Cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Đơn giá theo suất vốn (đồng/m^2)	Hệ số điều chỉnh vùng (vùng 3)	Chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2025 so với Quý IV năm 2024	Tỷ trọng xây nhà thô	Đơn giá xây thô (đồng)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)*	*(7)=(3)/1,1*(4)*(5)*(6)*
+	Chi phí xây dựng nhà LK 4-5 tầng từ 50 - dưới 70m^2	8.350.000	1,032	1,0199	57,50%	4.594.111
+	Chi phí xây dựng nhà LK 4-5 tầng từ 70 - dưới 90m^2	7.673.000	1,032	1,0199	57,50%	4.221.630
+	Chi phí xây dựng nhà LK 4-5 tầng từ 90 - dưới 140m^2	7.497.000	1,032	1,0199	57,50%	4.124.796

Mức dự phòng yếu tố trượt giá trong thời gian đầu tư xây dựng là:

STT	Nội dung	Năm 1	Năm 2
I	**Công trình xây dựng (nhà xây thô)**		
	Mức dự phòng yếu tố trượt giá	3,15%	6,41%

Khi chủ đầu tư xây dựng nhà thô để bán, ngoài chi phí nêu trên, chủ đầu tư sẽ còn phải tính thêm Lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (12%) + dự phòng mức trượt giá công trình xây dựng nhà thô.

Mức điều chỉnh giá bán tại thời điểm bán hàng (có tính đến yếu tố tăng giá của giá chuyển nhượng), đơn vị tư vấn đề xuất ước tính theo chi phí, phân bổ theo tỷ lệ chi phí đầu tư và tỷ lệ bán hàng, cụ thể như sau:

STT	Công trình nhà ở	Đơn giá xây nhà thô (đồng/m^2 sàn)	Mức dự phòng trượt giá	Lợi nhuận nhà đầu tư	Chi phí quảng cáo, bán hàng =1/(1-1%-12%*1%)	Mức điều chỉnh giá bán tại thời điểm bán hàng	Giá bán nhà xây thô (đồng/m^2 sàn)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)*	*(7)*	*(8)=(3)*[1+(4)+(5)+(4)*(5)]*(6)*(7)*
1	Năm bán hàng thứ nhất (tương đương năm thứ 2 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 50% nhà ở						
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 50 - dưới $70m^2$	4.594.111	3,15%	12%	1,011	1,089	5.842.825
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 70 - dưới $90m^2$	4.221.630	3,15%	12%	1,011	1,089	5.369.101
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 90 - dưới $140m^2$	4.124.796	3,15%	12%	1,011	1,089	5.245.947
2	Năm bán hàng thứ hai (tương đương năm thứ 3 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 40% nhà ở						
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 50 - dưới $70m^2$	4.594.111	6,41%	12%	1,011	1,089	6.027.071
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 70 - dưới $90m^2$	4.221.630	6,41%	12%	1,011	1,089	5.538.409
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 90 - dưới $140m^2$	4.124.796	6,41%	12%	1,011	1,089	5.411.372
3	Năm bán hàng thứ ba (tương đương năm thứ 4 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 10% nhà ở						
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 50 - dưới $70m^2$	4.594.111	6,41%	12%	1,011	1,185	6.560.467
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 70 - dưới $90m^2$	4.221.630	6,41%	12%	1,011	1,185	6.028.558
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 90 - dưới $140m^2$	4.124.796	6,41%	12%	1,011	1,185	5.890.278

*** Doanh thu dự kiến bán nhà thô**

STT	Công trình nhà ở	Giá bán nhà xây thô (đồng/m^2 sàn)	Diện tích nhà thô bán theo năm kinh doanh (m^2 sàn)	Doanh thu bán nhà xây thô (đồng)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5) = (3) x (4)*
1	**Năm bán hàng thứ nhất (50%)**			**24.651.833.987**
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 50 - dưới $70m^2$	5.842.825	127,00	742.038.785
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 70 - dưới $90m^2$	5.369.101	775,90	4.165.885.791
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 90 - dưới $140m^2$	5.245.947	3.763,65	19.743.909.411
2	**Năm bán hàng thứ hai (40%)**			**20.343.358.798**
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 50 - dưới $70m^2$	6.027.071	101,60	612.350.434
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 70 - dưới $90m^2$	5.538.409	620,72	3.437.801.398
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 90 - dưới $140m^2$	5.411.372	3.010,92	16.293.206.965
3	**Năm bán hàng thứ ba (10%)**			**5.535.936.513**
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 50 - dưới $70m^2$	6.560.467	25,40	166.635.862
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 70 - dưới $90m^2$	6.028.558	155,18	935.511.706
+	Nhà LK 4-5 tầng từ 90 - dưới $140m^2$	5.890.278	752,73	4.433.788.945
	Cộng		**9.333,10**	**50.531.129.298**

- Tổng doanh thu bán nhà xây thô dự kiến của dự án chưa quy về thời điểm định giá là: **50.531.129.298 đồng.**

- Tỷ lệ chiết khấu: 8,85%.

*** Ước tính tổng doanh thu bán nhà xây thô dự kiến của khu đất cần định giá quy về thời điểm định giá là:**

STT	Hạng mục	Giá trị	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
1	Doanh thu theo tiến độ bán hàng	**50.531.129.298**		24.651.833.987	20.343.358.798	5.535.936.513
2	Tỷ suất chiết khấu	**8,85%**		$1/(1+8,85\%)^2$	$1/(1+8,85\%)^3$	$1/(1+8,85\%)^4$
3	Doanh thu theo tiến độ bán hàng quy về thời điểm định giá	**40.523.477.485**		20.806.180.780	15.773.837.364	3.943.459.341

Doanh thu bán nhà thô quy về thời điểm định giá là: **40.523.477.485 đồng**.

c/ Tổng doanh thu bán đất ở và nhà xây thô dự kiến của khu đất cần định giá

STT	Doanh thu	Thành tiền (đồng)
1	Doanh thu bán đất ở	448.921.251.906
2	Doanh thu bán nhà xây thô	40.523.477.485
	Tổng doanh thu	**489.444.729.391**

3.2. Ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất cần định giá

3.2.1. Chi phí đầu tư xây dựng của khu đất cần định giá

a/ Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật

Theo nội dung tại điểm b mục 2.1 phần IX Báo cáo này, chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu đất cần định giá (không bao gồm thuế giá trị gia tăng) là: **65.873.860.762 đồng**.

b/ Chi phí xây dựng nhà xây thô

- Theo Văn bản số 07/TTR-HT ngày 18/3/2025 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh báo cáo kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà liền kề, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà ở hỗn hợp cao tầng thuộc lô đất HH-01, HH-02 và công trình công cộng thuộc lô đất CC-01 và Văn bản số 75/SXD-QLN ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình khu đô thị tại xã Thạch Trung (nay là phường Thạch Trung) và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, diện tích sàn xây dựng nhà thô là 9.333,1m^2.

- Áp dụng đơn giá suất vốn đầu tư nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, không có tầng hầm. Hệ số điều chỉnh vùng (vùng 3) là 1,032. Chỉ số giá xây dựng công trình Quý II năm 2025 so với Quý IV năm 2024 là 1,0199. Tỷ lệ xây thô là 57,5%.

STT	Nội dung	Diện tích sàn xây dựng (m^2)	Đơn giá (đồng/m^2)	Hệ số điều chỉnh (vùng 3)	Chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2025 so với Quý IV năm 2024	Tỷ trọng xây thô	Thành tiền sau thuế (đồng)	Thành tiền trước thuế (đồng)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)*	*(7)*	*(8)=(3)*(4)*(5)*(6)*(7)*	*(9) = (8)/1,1*
1	Chi phí xây dựng nhà LK 4-5 tầng từ 50 - dưới 70m^2	254,00	8.350.000	1,032	1,0199	57,50%	1.283.594.510	1.166.904.100
2	Chi phí xây dựng nhà LK 4-5 tầng từ 70 - dưới 90m^2	1.551,80	7.673.000	1,032	1,0199	57,50%	7.206.238.051	6.551.125.501
3	Chi phí xây dựng nhà LK 4-5 tầng từ 90 - dưới 140m^2	7.527,30	7.497.000	1,032	1,0199	57,50%	34.153.435.406	31.048.577.642
	Tổng						**42.643.267.967**	**38.766.607.243**

c/ Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá

STT	Nội dung	Giá trị xây dựng (đồng)	Mức dự phòng do yếu tố trượt giá	Giá trị (đồng)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)=(3)*(4)*
1	**Dự phòng yếu tố trượt giá đối với xây dựng nhà xây thô**	**38.766.607.243**		**1.852.958.444**
+	Năm 1 (phân bổ 50%)	19.383.303.622	3,15%	611.228.046
+	Năm 2 (phân bổ 50%)	19.383.303.622	6,41%	1.241.730.398

d/ Chi phí đầu tư xây dựng chưa quy về thời điểm định giá

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	**Chi phí đầu tư xây dựng năm 1 chưa quy về hiện tại**	**52.931.462.049**	
a1	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	32.936.930.381	50%xChi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội
b1	Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô	19.383.303.622	50%xChi phí xây dựng công trình nhà xây thô
c1	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá xây dựng nhà xây thô	611.228.046	
2	**Chi phí đầu tư xây dựng năm 2 chưa quy về hiện tại**	**53.561.964.401**	
a2	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội	32.936.930.381	50%xChi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội
b2	Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô	19.383.303.622	50%xChi phí xây dựng công trình nhà xây thô
c2	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá xây dựng nhà xây thô	1.241.730.398	
	Tổng cộng	**106.493.426.450**	

- Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng: Thời gian xây dựng là 02 năm, với tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%, thời gian xây dựng kể từ ngày ban hành quyết định giao đất; chi phí thực hiện dự án được quyết toán vào cuối các năm.

- Tỷ lệ chiết khấu: 8,85%

* Chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm định giá đất

$$= \frac{52.931.462.049}{(1 + 8,85\%)^1} + \frac{53.561.964.401}{(1 + 8,85\%)^2} = \textbf{93.834.262.902 đồng.}$$

3.2.2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng (G_{bh})

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được tính bằng 1% trên tổng doanh thu kinh doanh doanh thu bán đất và nhà xây thô quy về thời điểm định giá đất quy về thời điểm định giá đất

G_{bh} = 1% *x* 489.444.729.391 đồng = **4.894.447.294 đồng**.

3.2.3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh (LN):

Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính 12,0% tổng chi phí xây dựng công trình của dự án; chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá.

Gọi A là giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá

LN = 12% *x* (93.834.262.902 đồng + 4.894.447.294 đồng + A)

LN = 11.847.445.223 đồng + 12%A.

3.2.4. Tổng chi phí phát triển của dự án

CP = 93.834.262.902 + 4.894.447.294 + 11.847.445.223 + 12%A

CP = 110.576.155.419 đồng + 12%A.

3.3. Giá trị quyền sử dụng đất của 23.778,2m² đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh

Giá trị quyền sử dụng đất = Tổng doanh thu phát triển - Tổng chi phí phát triển

A = 489.444.729.391 đồng - (110.576.155.419 đồng + 12%A)

A = **338.275.512.475 đồng** *(Ba trăm ba mươi tám tỷ, hai trăm bảy mươi lăm triệu, năm trăm mười hai nghìn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng).*

Giá đất ở là:

= 338.275.512.475 đồng / 23.778,2m²

= **14.226.288 đồng/m²** *(Mười bốn triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, hai trăm tám mươi tám đồng trên một mét vuông).*

3.4. Kết luận

Khu đất ở có diện tích 23.778,2m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là: **338.275.512.475 đồng** *(Ba trăm ba mươi tám tỷ, hai trăm bảy mươi lăm triệu, năm trăm mười hai nghìn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng).*

- Giá đất ở là: **14.226.288 đồng/m²** *(Mười bốn triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, hai trăm tám mươi tám đồng trên một mét vuông).*

X. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp; khảo sát thực tế hiện trạng khu đất cần định giá, các thông tin thu thập được; phương pháp định giá đất theo quy định và Thông báo số 241/TB-HĐTĐ ngày 18/09/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Hà Tĩnh. Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang hoàn thiện, đề xuất phương án giá đất như sau:

Khu đất ở có diện tích 23.778,2m^2 được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là: **338.275.512.475 đồng** *(Ba trăm ba mươi tám tỷ, hai trăm bảy mươi lăm triệu, năm trăm mười hai nghìn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng).*

- Giá đất ở là: **14.226.288 đồng/m^2** *(Mười bốn triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, hai trăm tám mươi tám đồng trên một mét vuông).*

XI. ĐIỀU KIỆN RÀNG BUỘC

1. Mức giá trên là giá đất tại thời điểm 09/9/2025 của khu đất ở có diện tích 23.778,2m^2 được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà (nay là phường Trần Phú và xã Thạch Hà), tỉnh Hà Tĩnh có đặc điểm pháp lý, kinh tế kỹ thuật, hiện trạng, mục đích xác định giá và thời điểm xác định giá nêu tại Báo cáo này.

2. Kết quả định giá đất được tính toán theo tài liệu, số liệu, thông tin về dự án do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp nêu trên đây. Khách hàng định giá chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, hồ sơ và tính pháp lý đã cung cấp của khu đất định giá.

3. Kết quả định giá đất được ước tính tại thời điểm định giá đất trên cơ sở số liệu được cung cấp bởi một số cơ quan có thẩm quyền quản lý các lĩnh vực liên quan, các thông tin thu thập được và chính sách của Nhà nước có liên quan đã nêu tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này. Tổ chức xác định giá đất không xem xét đánh giá các nguồn dữ liệu khác không được nêu tại Báo cáo này. Khách hàng sử dụng kết quả có trách nhiệm xem xét các nội dung đã nêu tại Báo cáo này. Trong trường hợp các chính sách thay đổi, thị trường có nhiều biến động sẽ làm kết quả định giá đất thay đổi.

4. Kết quả định giá đất được ước tính theo trên đặc điểm pháp lý, hiện trạng hồ sơ tài sản tại thời điểm định giá, các thông tin thu thập được, các ý kiến và đề xuất đã nêu tại Báo cáo này. Khách hàng sử dụng kết quả có trách nhiệm xem xét các nội dung, các ý kiến và đề xuất đã nêu tại Báo cáo định giá đất này. Mọi sự

thay đổi về đặc điểm pháp lý, hiện trạng hồ sơ cũng như các ý kiến và đề xuất đều làm kết quả định giá đất thay đổi.

5. Kết quả định giá đất này được hoàn thiện theo kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Hà Tĩnh tại Thông báo số 241/TB-HĐTĐ ngày 18/09/2026.

6. Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất để thực hiện dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà (nay là phường Trần Phú và xã Thạch Hà), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh. Không sử dụng kết quả định giá đất cho mục đích khác./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN	**GIÁM ĐỐC**
Nguyễn Trọng Lĩnh	**Trịnh Minh Cường**
Thẻ Thẩm định viên số: IV06189	*Thẻ thẩm định viên số: IX14.1067*

Phiếu số 01

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Phường Trần Phú

Tên người được điều tra: ...../.....

- Địa chỉ[1]: ...../.....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 29/05/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.036.960.000 đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...../..... triệu đồng/thửa hoặc ...../..... đồng/m^2

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ...../..... đồng/m^2

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: ...../.....

- Nguồn thông tin: Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của UBND thành phố Hà Tĩnh

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ...../..... ; thửa đất số: 70-LK5 ; diện tích: 144 m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: Khu Quy hoạch Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngân, phường Thạch Hạ (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh

- Kích thước mặt tiền: 8,0 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 18 m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 5,2 km

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính (UBND phường Trần Phú): 1,5 km;

+ Trung tâm thương mại, chợ: 5,7 km;

+ Cơ sở y tế: 4,7 km;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: ...../.....m;

+ Cơ sở giáo dục: ...../.....m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: ...../.....m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 16 m; cấp đường: ...../.....; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: nội bộ;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Ổn định;

+ Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ...../.....;

+ Hạ tầng không gian: ...../.....;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ...../.....;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ...../.....;

+ Hạ tầng môi trường: Tốt;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: ...../.....

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: ……/……...; cấp nhà: ……/……..; năm xây dựng: ……/……..

- Diện tích xây dựng: ……/….m^2; số tầng: ……/……..; diện tích sàn sử dụng: ……/…….m^2

- Tài sản khác (nếu có): ……..…/……..

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

- Loại tài sản: ……..……/……

- Năm xây dựng: ……/……; Diện tích xây dựng: ……/……

- Tài sản khác (nếu có): ……/……

- Vị trí thuê:……/……..; Diện tích thuê: ……/…….m^2

- Thời gian thuê: ……/……

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: ……/……; Mật độ trồng: ……/……..…; Năm trồng: ……/……..…;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ……/……;

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

Hà Tĩnh, ngày 10 tháng 8 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Trọng Lĩnh

Phiếu số 02

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Phường Trần Phú

Tên người được điều tra: ……/……

- Địa chỉ[1]: ……/……..; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 29/05/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.036.960.000 đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ……/…… triệu đồng/thửa hoặc ……/……. đồng/m^2

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ……/…… đồng/m^2

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: ……/……

- Nguồn thông tin: Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của UBND thành phố Hà Tĩnh

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ……/…… ; thửa đất số: 72-LK5 ; diện tích: 144 m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: Khu Quy hoạch Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngân, phường Thạch Hạ (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh

- Kích thước mặt tiền: 8,0 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 18 m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 5,2 km

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính (UBND phường Trần Phú): 1,5 km;

+ Trung tâm thương mại, chợ: 5,7 km;

+ Cơ sở y tế: 4,7 km;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: ……/……m;

+ Cơ sở giáo dục: ……/……m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: ……/……m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 16 m; cấp đường: ……/……..; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: nội bộ;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Ổn định;

+ Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ……/……;

+ Hạ tầng không gian: ……/……..;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ……/……;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ……/……;

+ Hạ tầng môi trường: Tốt;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: ……/……..

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: ……/……..; cấp nhà: ……/……..; năm xây dựng: ……/……..

- Diện tích xây dựng: ……/….m^2; số tầng: ……/……..; diện tích sàn sử dụng: ……/…….m^2

- Tài sản khác (nếu có): ……../……..

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

- Loại tài sản: ……../……

- Năm xây dựng: ……/……; Diện tích xây dựng: ……/……

- Tài sản khác (nếu có): ……/……

- Vị trí thuê:……/……; Diện tích thuê: ……/…….m^2

- Thời gian thuê: ……/……

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: ……/……; Mật độ trồng: ……/……..; Năm trồng: ……/……;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ……/……;

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

Hà Tĩnh, ngày 10 tháng 8 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Trọng Lĩnh

Phiếu số 03

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Phường Trần Phú

Tên người được điều tra: ……/……

- Địa chỉ[1]:……/……..; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 29/05/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.036.960.000 đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ……/…… triệu đồng/thửa hoặc ……/……. đồng/m^2

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ……/…… đồng/m^2

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: ……/……

- Nguồn thông tin: Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của UBND thành phố Hà Tĩnh

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ……/…… ; thửa đất số: 74-LK5 ; diện tích: 144 m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: Khu Quy hoạch Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngân, phường Thạch Hạ (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh

- Kích thước mặt tiền: 8,0 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 18 m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 5,2 km

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính (UBND phường Trần Phú): 1,5 km;

+ Trung tâm thương mại, chợ: 5,7 km;

+ Cơ sở y tế: 4,7 km;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: ……/……m;

+ Cơ sở giáo dục: ……/……m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: ……/……m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 16 m; cấp đường: ……/……..; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: nội bộ;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Ổn định;

+ Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ……/……;

+ Hạ tầng không gian: ……/……..;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ……/……;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ……/……;

+ Hạ tầng môi trường: Tốt;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: ……/……..

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: ……/……...; cấp nhà: ……/……..; năm xây dựng: ……/……..

- Diện tích xây dựng: ……/….m^2; số tầng: ……/……..; diện tích sàn sử dụng: ……/…….m^2

- Tài sản khác (nếu có): ……..…/……..

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

- Loại tài sản: ……..……/……

- Năm xây dựng: ……/……; Diện tích xây dựng: ……/……

- Tài sản khác (nếu có): ……/……

- Vị trí thuê:……/……; Diện tích thuê: ……/…….m^2

- Thời gian thuê: ……/……

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: ……/……; Mật độ trồng: ……/……..; Năm trồng: ……/……;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ……/……;

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

Hà Tĩnh, ngày 10 tháng 8 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Trọng Lĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ TĨNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2158 /QĐ-UBND	*TP. Hà Tĩnh, ngày 29 tháng 5 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 22 lô đất ở thuộc Quy hoạch Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngan, phường Thạch Hạ, thành phố Hà Tĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ các Nghị định: Số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị quyết số 36/2021/NQ-HĐND ngày 06/11/2021 của HĐND tỉnh quy định một số cơ chế, chính sách đặc thù tạo nguồn lực xây dựng thành phố Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 596/QĐ-UBND ngày 21/3/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Hà Tĩnh;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố: số 763/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để thực hiện công tác bồi thường, GPMB; giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh (đợt 02); số 1323/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thuộc Quy hoạch Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngan, xã Thạch Hạ nay là phường Thạch Hạ, thành phố Hà Tĩnh (Đợt 1); số 1327/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 về việc phê duyệt giá khởi điểm, bước giá và tiền đặt trước để bán đấu giá quyền sử dụng đất 82 lô đất ở tại Quy hoạch Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngan, phường Thạch Hạ, thành phố Hà Tĩnh (Đợt 1); số 1334/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 22 lô đất thuộc Quy hoạch Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngan, phường Thạch Hạ, thành phố Hà Tĩnh;

Căn cứ các Biên bản đấu giá quyền sử dụng đất được lập ngày 24/5/2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm;

Xét đề nghị của Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm tại Văn bản số 212/ĐGHT-NV ngày 24/5/2025 về việc báo cáo kết quả đấu giá quyền sử dụng

Được quét bằng CamScanner

đất tại phường Thạch Hạ, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh; đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố tại Tờ trình số 602/TTr-BQLDA ngày 26/5/2025 và đề nghị của Trưởng phòng: Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 22 lô đất thuộc Quy hoạch Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngan, phường Thạch Hạ, thành phố Hà Tĩnh với các nội dung sau:

1. Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất:

- Vị trí: Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngan, phường Thạch Hạ, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

- Diện tích, loại đất:

STT	Ký hiệu	Thứ tự lô đất	Diện tích (m^2)	Loại đất	Giá trúng đấu giá (đồng)
1	LK-05	65	141,7	ODT	3.600.001.940
2		66	141,7	ODT	3.543.293.600
3		67	144	ODT	3.154.984.000
4		68	144	ODT	3.036.960.000
5		69	144	ODT	3.154.984.000
6		70	144	ODT	3.036.960.000
7		71	144	ODT	3.154.984.000
8		72	144	ODT	3.036.960.000
9		73	144	ODT	3.154.984.000
10		74	144	ODT	3.036.960.000
11		75	144	ODT	3.154.984.000
12		76	144	ODT	3.036.960.000
13		77	144	ODT	3.154.984.000
14		78	144	ODT	3.036.960.000
15		79	144	ODT	3.154.984.000
16		80	144	ODT	2.826.960.000
17		81	144	ODT	3.014.984.000
18		82	144	ODT	2.826.960.000
19		83	144	ODT	2.874.984.000
20		84	144	ODT	2.896.960.000
21		85	141,7	ODT	3.430.001.940
22		86	141,7	ODT	3.628.293.600
Tổng			**3.158,8**		**68.949.087.080**

(Diện tích các lô đất được xác định theo bản vẽ Quy hoạch Hạ tầng Khu dân cư Cầu Ngan, phường Thạch Hạ, thành phố Hà Tĩnh đã được UBND thành phố phê duyệt).

Được quét bằng CamScanner

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

- Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư xây dựng theo thiết kế được duyệt.

- Tài sản gắn liền với đất: Các lô đất đấu giá không có tài sản trên đất.

2. Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá; số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: *(Có danh sách kèm theo).*

Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất chưa bao gồm các khoản phí và lệ phí khác theo quy định của pháp luật.

3. Phương thức, địa điểm, thời gian nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo thông báo của cơ quan thuế.

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 Quyết định này:

1. Đội thuế liên huyện thành phố Hà Tĩnh - Cẩm Xuyên có trách nhiệm thông báo, hướng dẫn người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp đủ số tiền theo giá trúng đấu giá vào ngân sách thành phố (số tài khoản: 7111 - Thu ngân sách nhà nước) theo quy định tại khoản 1, Điều 2, Nghị quyết số 36/2021/NQ-HĐND ngày 06/11/2021 của HĐND tỉnh; ngân sách thành phố hưởng 100%. Kiểm tra, đôn đốc và xử phạt đối với các trường hợp chậm nộp tiền trúng đấu giá (nếu có) theo quy định. Báo cáo UBND thành phố về các trường hợp người trúng đấu giá QSD đất không nộp hoặc không nộp đủ số tiền trúng đấu giá trong thời hạn quy định để UBND thành phố ban hành Quyết định hủy phê duyệt kết quả trúng đấu giá đối với các trường hợp đó.

2. Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan đôn đốc, hướng dẫn người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp tiền trúng đấu giá, các khoản phí và lệ phí theo quy định của pháp luật; phối hợp với UBND thành phố Hà Tĩnh và các đơn vị có liên quan tổ chức bàn giao đất tại thực địa cho người trúng đấu giá theo quy định.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá theo thông báo và hướng dẫn của cơ quan thuế; nộp các khoản phí và lệ phí liên quan việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định.

4. UBND thành phố chịu trách nhiệm ban hành Quyết định giao đất, cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thiện việc nộp tiền theo quy định. Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp các đơn vị có liên quan; Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm và UBND phường Thạch Hạ tổ chức bàn giao đất tại thực địa cho người trúng đấu giá.

Được quét bằng CamScanner

5. Các phòng, ngành: Tài nguyên và Môi trường; Trung tâm hành chính công thành phố; Đội thuế liên huyện thành phố Hà Tĩnh - Cẩm Xuyên kiểm tra đầy đủ hồ sơ của người trúng đấu giá để thu nộp hồ sơ theo quy định; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo đúng quy định.

Đề nghị Kho Bạc nhà nước khu vực XI điều tiết tỷ lệ tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết số 36/2021/NQ-HĐND ngày 06/11/2021 của HĐND tỉnh quy định một số cơ chế, chính sách đặc thù tạo nguồn lực xây dựng thành phố Hà Tĩnh.

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

Chánh Văn phòng HĐND - UBND Thành phố; Trưởng các phòng: Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Đội trưởng Đội thuế liên huyện thành phố Hà Tĩnh - Cẩm Xuyên; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Hà Tĩnh; Chủ tịch UBND phường Thạch Hạ; Giám đốc Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm và các ông (bà) có tên tại Điều 1; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND Thành phố;
- Các phòng: TNMT, TCKH, KT-HT&ĐT;
- Kho bạc Nhà nước khu vực XI;
- Đội Thuế liên huyện TP. Hà Tĩnh - Cẩm Xuyên;
- Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ thành phố;
- UBND phường Thạch Hạ;
- Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm;
- Lưu: VT, TNMT$_{TVA}$.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Trọng Hiếu

Được quét bằng CamScanner

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ TĨNH

DANH SÁCH TRÚNG ĐẤU GIÁ TÀI SẢN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT 22 LÔ ĐẤT Ở THUỘC QUY HOẠCH HẠ TẦNG KHU DÂN CƯ CÀU NGAN, PHƯỜNG THẠCH HẠ, THÀNH PHỐ HÀ TĨNH

(Kèm theo Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh)

TT	Lô số	Diện tích *(m2)*	Họ và tên người trúng đấu giá	Địa chỉ	Năm sinh	Số CMND/CCCD	Cấp ngày	Giá khởi điểm *(đồng)*	Giá trúng đấu giá *(đồng)*	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền còn lại phải nộp (đồng)
1	65	141,7	Lê Văn Luận	Xã Cẩm Quang, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh	6/8/1988	042088020329	10/05/2021	2.155.001.940	3.600.001.940	410.000.000	3.190.001.940
2	66	141,7	Lê Văn Luận	Xã Cẩm Quang, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh	6/8/1988	042088020329	10/05/2021	2.098.293.600	3.543.293.600	410.000.000	3.133.293.600
3	67	144	Nguyễn Hữu Thiết	Phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	2/8/1979	042079009579	11/08/2021	1.824.984.000	3.154.984.000	310.000.000	2.844.984.000
4	68	144	Trần Nhật Linh	Phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	19/2/1991	042091017888	11/11/2021	1.776.960.000	3.036.960.000	310.000.000	2.726.960.000
5	69	144	Nguyễn Hữu Thiết	Phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	2/8/1979	042079009579	11/08/2021	1.824.984.000	3.154.984.000	310.000.000	2.844.984.000
6	70	144	Trần Nhật Linh	Phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	19/2/1991	042091017888	11/11/2021	1.776.960.000	3.036.960.000	310.000.000	2.726.960.000
7	71	144	Nguyễn Hữu Thiết	Phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	2/8/1979	042079009579	11/08/2021	1.824.984.000	3.154.984.000	310.000.000	2.844.984.000
8	72	144	Trần Nhật Linh	Phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	19/2/1991	042091017888	11/11/2021	1.776.960.000	3.036.960.000	310.000.000	2.726.960.000
9	73	144	Nguyễn Thị Hồng	Phường Hà Huy Tập, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	17/2/1972	040172002285	02/04/2021	1.824.984.000	3.154.984.000	310.000.000	2.844.984.000
10	74	144	Trần Nhật Linh	Phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	19/2/1991	042091017888	11/11/2021	1.776.960.000	3.036.960.000	310.000.000	2.726.960.000
11	75	144	Nguyễn Thị Hồng	Phường Hà Huy Tập, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	17/2/1972	040172002285	02/04/2021	1.824.984.000	3.154.984.000	310.000.000	2.844.984.000
12	76	144	Lê Văn Đạt	Xã Tân Lâm Hương, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	20/7/1994	042094017741	28/06/2021	1.776.960.000	3.036.960.000	310.000.000	2.726.960.000
13	77	144	Nguyễn Hữu Thiết	Phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	2/8/1979	042079009579	11/08/2021	1.824.984.000	3.154.984.000	310.000.000	2.844.984.000
14	78	144	Lê Văn Đạt	Xã Tân Lâm Hương, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	20/7/1994	042094017741	28/06/2021	1.776.960.000	3.036.960.000	310.000.000	2.726.960.000

Được quét bằng CamScanner

TT	Lô số	Diện tích (m2)	Họ và tên người trúng đấu giá	Địa chỉ	Năm sinh	Số CMND/CCCD	Cấp ngày	Giá khởi điểm (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền còn lại phải nộp (đồng)
15	79	144	Nguyễn Hữu Thiết	Phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	2/8/1979	042079009579	11/08/2021	1.824.984.000	3.154.984.000	310.000.000	2.844.984.000
16	80	144	Đoàn Thị Mỹ Loan	Phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	3/3/1983	040183019247	23/03/2022	1.776.960.000	2.826.960.000	310.000.000	2.516.960.000
17	81	144	Lê Văn Luận	Xã Cẩm Quang, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh	6/8/1988	042088020329	10/05/2021	1.824.984.000	3.014.984.000	310.000.000	2.704.984.000
18	82	144	Hoàng Tiến Giáp	Phường Nam Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	19/5/1974	042074012906	28/06/2021	1.776.960.000	2.826.960.000	310.000.000	2.516.960.000
19	83	144	Trịnh Ngọc Trường	Thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh	5/10/1975	042075001088	10/04/2021	1.824.984.000	2.874.984.000	310.000.000	2.564.984.000
20	84	144	Lê Doãn Chương	Phường Nam Hồng, thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	22/4/1997	042097001149	17/04/2021	1.776.960.000	2.896.960.000	310.000.000	2.586.960.000
21	85	141,7	Lê Văn Đạt	Xã Tân Lâm Hương, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	20/7/1994	042094017741	28/06/2021	2.155.001.940	3.430.001.940	410.000.000	3.020.001.940
22	86	141,7	Lê Doãn Chương	Phường Nam Hồng, thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	22/4/1997	042097001149	17/04/2021	2.098.293.600	3.628.293.600	410.000.000	3.218.293.600
Tổng cộng:								**40.924.087.080**	**68.949.087.080**	**7.220.000.000**	**61.729.087.080**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Được quét bằng CamScanner

Phiếu số 04

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Phường Trần Phú

Tên người được điều tra: ……/……

- Địa chỉ[1]: ……/……..; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 19/05/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.453.960.000 đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ……/…… triệu đồng/thửa hoặc ……/……. đồng/m^2

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ……/…… đồng/m^2

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: ……/……

- Nguồn thông tin: Quyết định số 1967/QĐ-UBND ngày 19/5/2025 của UBND thành phố Hà Tĩnh

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ……/…… ; thửa đất số: LK03 ; diện tích: 144 m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: Khu Quy hoạch xen dắm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh

- Kích thước mặt tiền: 8,0 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 18 m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 1,9 km

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính (UBND phường Trần Phú): 1,5 km;

+ Trung tâm thương mại, chợ: 6,2 km;

+ Cơ sở y tế: 5,7 km;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: ……/……m;

+ Cơ sở giáo dục: ……/……m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: ……/……m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 18 m; cấp đường: ……/……..; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Mai Lão Bạng;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Ổn định;

+ Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ……/……;

+ Hạ tầng không gian: ……/……..;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ……/……;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ……/……;

+ Hạ tầng môi trường: Tốt;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: ……/……..

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: ……/……..; cấp nhà: ……/……..; năm xây dựng: ……/……..

- Diện tích xây dựng: ……/….m^2; số tầng: ……/……..; diện tích sàn sử dụng: ……/…….m^2

- Tài sản khác (nếu có): ……/……..

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

- Loại tài sản: ……/……

- Năm xây dựng: ……/……; Diện tích xây dựng: ……/……

- Tài sản khác (nếu có): ……/……

- Vị trí thuê:……/……; Diện tích thuê: ……/…….m^2

- Thời gian thuê: ……/……

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: ……/……; Mật độ trồng: ……/……..; Năm trồng: ……/……;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ……/……;

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

Hà Tĩnh, ngày 10 tháng 8 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Trọng Lĩnh

Phiếu số 05

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Phường Trần Phú

Tên người được điều tra: ……/……

- Địa chỉ[1]: ……/……..; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 19/05/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.508.960.000 đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ……/…… triệu đồng/thửa hoặc ……/……. đồng/m^2

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ……/…… đồng/m^2

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: ……/……

- Nguồn thông tin: Quyết định số 1967/QĐ-UBND ngày 19/5/2025 của UBND thành phố Hà Tĩnh

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ……/…… ; thửa đất số: LK13 ; diện tích: 144 m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: Khu Quy hoạch xen dắm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh

- Kích thước mặt tiền: 8,0 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 18 m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 1,9 km

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính (UBND phường Trần Phú): 1,5 km;

+ Trung tâm thương mại, chợ: 6,2 km;

+ Cơ sở y tế: 5,7 km;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: ……/……m;

+ Cơ sở giáo dục: ……/……m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: ……/……m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 18 m; cấp đường: ……/……..; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Mai Lão Bạng;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Ổn định;

+ Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ……/……;

+ Hạ tầng không gian: ……/……..;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ……/……;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ……/……;

+ Hạ tầng môi trường: Tốt;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: ……/……..

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: ……/……..; cấp nhà: ……/……..; năm xây dựng: ……/……..

- Diện tích xây dựng: ……/….m^2; số tầng: ……/……..; diện tích sàn sử dụng: ……/…….m^2

- Tài sản khác (nếu có): ……/……..

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

- Loại tài sản: ……/……

- Năm xây dựng: ……/……; Diện tích xây dựng: ……/……

- Tài sản khác (nếu có): ……/……

- Vị trí thuê:……/……; Diện tích thuê: ……/…….m^2

- Thời gian thuê: ……/……

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: ……/……; Mật độ trồng: ……/……..; Năm trồng: ……/……;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ……/……;

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

Hà Tĩnh, ngày 10 tháng 8 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Trọng Lĩnh

Phiếu số 06

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Phường Trần Phú

Tên người được điều tra: ……/……

- Địa chỉ: ……/……; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 19/05/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.453.960.000 đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ……/…… triệu đồng/thửa hoặc ……/……. đồng/m^2

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ……/…… đồng/m^2

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: ……/……

- Nguồn thông tin: Quyết định số 1967/QĐ-UBND ngày 19/5/2025 của UBND thành phố Hà Tĩnh

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ……/…… ; thửa đất số: LK18 ; diện tích: 144 m^2.

- Địa chỉ thửa đất [(2)]: Khu Quy hoạch xen dắm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh

- Kích thước mặt tiền: 8,0 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 18 m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 1,9 km

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính (UBND phường Trần Phú): 1,5 km;

+ Trung tâm thương mại, chợ: 6,2 km;

+ Cơ sở y tế: 5,7 km;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: ……/……m;

+ Cơ sở giáo dục: ……/……m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: ……/……m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 18 m; cấp đường: ……/……..; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Mai Lão Bạng;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Ổn định;

+ Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ……/……;

+ Hạ tầng không gian: ……/……..;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ……/……;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ……/……;

+ Hạ tầng môi trường: Tốt;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: ……/……..

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: ……/……...; cấp nhà: ……/……..; năm xây dựng: ……/……..

- Diện tích xây dựng: ……/….m^2; số tầng: ……/……..; diện tích sàn sử dụng: ……/…….m^2

- Tài sản khác (nếu có): ……/……..

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

- Loại tài sản: ……/……

- Năm xây dựng: ……/……; Diện tích xây dựng: ……/……

- Tài sản khác (nếu có): ……/……

- Vị trí thuê:……/……; Diện tích thuê: ……/…….m^2

- Thời gian thuê: ……/……

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: ……/……; Mật độ trồng: ……/……..; Năm trồng: ……/……;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ……/……;

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

Hà Tĩnh, ngày 10 tháng 8 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Trọng Lĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ TĨNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1967 /QĐ-UBND	*TP. Hà Tĩnh, ngày 19 tháng 5 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 17 lô đất ở thuộc Khu quy hoạch xen dắm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ các Nghị định: Số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị quyết số 36/2021/NQ-HĐND ngày 06/11/2021 của HĐND tỉnh quy định một số cơ chế, chính sách đặc thù tạo nguồn lực xây dựng thành phố Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 596/QĐ-UBND ngày 21/3/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Hà Tĩnh;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố: số 681/QĐ-UBND ngày 05/3/2025 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thuộc Quy hoạch xen dắm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh; số 836/QĐ-UBND ngày 13/3/2025 về việc phê duyệt giá khởi điểm và bước giá để bán đấu giá quyền sử dụng đất 17 lô đất ở tại Quy hoạch hạ tầng khu dân cư Đức Phú, phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh;

Căn cứ các Biên bản đấu giá quyền sử dụng đất được lập ngày 10/5/2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh;

Xét đề nghị của Công ty Đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh tại Công văn số 11/2025/CV-ĐGNT ngày 10/5/2025 về việc đề nghị phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố tại Tờ trình số 522/TTr-BQLDA ngày 13/5/2025 và đề nghị của Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường và Tài chính - Kế hoạch.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 17 lô đất ở tại Quy hoạch xen dắm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh với các nội dung sau:

1. Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất:

- Vị trí: Quy hoạch xen dắm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

- Diện tích, loại đất:

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m^2)	Loại đất	Giá trúng đấu giá *(đồng)*
1	LK-01	214,6	ODT	4.651.110.000
2	LK-02	144,0	ODT	3.673.960.000
3	LK-03	144,0	ODT	3.453.960.000
4	LK-04	144,0	ODT	3.673.960.000
5	LK-05	144,0	ODT	3.838.960.000
6	LK-06	144,0	ODT	3.838.960.000
7	LK-12	144,0	ODT	3.508.960.000
8	LK-13	144,0	ODT	3.508.960.000
9	LK-14	144,0	ODT	3.343.960.000
10	LK-15	144,0	ODT	3.013.960.000
11	LK-16	144,0	ODT	3.508.960.000
12	LK-17	144,0	ODT	3.508.960.000
13	LK-18	144,0	ODT	3.453.960.000
14	LK-19	147,7	ODT	3.673.695.000
15	LK-27	157,5	ODT	4.150.125.000
16	LK-28	162,0	ODT	4.052.580.000
17	LK-29	192,0	ODT	2.295.600.000
Tổng		**2.601,8**		**61.150.630.000**

(Diện tích các lô đất được xác định theo bản vẽ Quy hoạch xen dắm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh đã được UBND thành phố phê duyệt).

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

- Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư xây dựng theo thiết kế được duyệt.

- Tài sản gắn liền với đất: Các lô đất đấu giá không có tài sản trên đất.

2. Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá; số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: *(Có danh sách kèm theo).*

Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất chưa bao gồm các khoản phí và lệ phí khác theo quy định của pháp luật.

3. Phương thức, địa điểm, thời gian nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo thông báo của cơ quan thuế.

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 Quyết định này:

1. Đội thuế liên huyện thành phố Hà Tĩnh - Cẩm Xuyên có trách nhiệm thông báo, hướng dẫn người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp đủ số tiền theo giá trúng đấu giá vào ngân sách thành phố (số tài khoản: 7111 - Thu ngân sách nhà nước) theo quy định tại khoản 1, Điều 2, Nghị quyết số 36/2021/NQ-HĐND ngày 06/11/2021 của HĐND tỉnh; ngân sách thành phố hưởng 100%. Kiểm tra, đôn đốc và xử phạt đối với các trường hợp chậm nộp tiền trúng đấu giá (nếu có) theo quy định. Báo cáo UBND thành phố về các trường hợp người trúng đấu giá QSD đất không nộp hoặc không nộp đủ số tiền trúng đấu giá trong thời hạn quy định để UBND thành phố ban hành Quyết định hủy phê duyệt kết quả trúng đấu giá đối với các trường hợp đó.

2. Công ty Đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan đôn đốc, hướng dẫn người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp tiền trúng đấu giá, các khoản phí và lệ phí theo quy định của pháp luật; phối hợp với UBND thành phố Hà Tĩnh và các đơn vị có liên quan tổ chức bàn giao đất tại thực địa cho người trúng đấu giá theo quy định.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá theo thông báo và hướng dẫn của cơ quan thuế; nộp các khoản phí và lệ phí liên quan việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định.

4. UBND thành phố chịu trách nhiệm ban hành Quyết định giao đất, cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thiện việc nộp tiền theo quy định. Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp các đơn vị có liên quan; Công ty đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh và UBND phường Thạch Trung tổ chức bàn giao đất tại thực địa cho người trúng đấu giá.

5. Các phòng, ngành: Tài nguyên và Môi trường; Trung tâm hành chính công thành phố; Đội thuế liên huyện thành phố Hà Tĩnh - Cẩm Xuyên kiểm tra đầy đủ hồ sơ của người trúng đấu giá để thu nộp hồ sơ theo quy định; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo đúng quy định.

Đề nghị Kho Bạc nhà nước khu vực XI điều tiết tỷ lệ tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết số 36/2021/NQ-HĐND ngày 06/11/2021 của HĐND

tỉnh quy định một số cơ chế, chính sách đặc thù tạo nguồn lực xây dựng thành phố Hà Tĩnh.

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

Chánh Văn phòng HĐND - UBND Thành phố; Trưởng các phòng: Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Đội trưởng Đội thuế liên huyện thành phố Hà Tĩnh - Cẩm Xuyên; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Hà Tĩnh; Chủ tịch UBND phường Thạch Trung; Giám đốc Công ty Đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh và các ông (bà) có tên tại Điều 1; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND Thành phố;
- Các phòng: TNMT, TCKH, KT-HT&ĐT;
- Kho bạc Nhà nước khu vực XI;
- Đội Thuế liên huyện TP. Hà Tĩnh - Cẩm Xuyên;
- Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ thành phố;
- UBND phường Thạch Trung;
- Công ty Đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh;
- Lưu: VT, TNMT$_{TVA}$.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Trọng Hiếu

Phiếu số 07

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Phường Thành Sen

Tên người được điều tra: ...../.....

- Địa chỉ[1]: ...../.....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 24/6/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5.884.400.000 đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...../..... triệu đồng/thửa hoặc ...../..... đồng/m^2

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ...../..... đồng/m^2

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: ...../.....

- Nguồn thông tin: Quyết định số 2715/QĐ-UBND ngày 24/06/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ...../..... ; thửa đất số: 2.2 ; diện tích: 160 m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: Khu Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ 6, phường Nguyễn Du (Nay là phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh

- Kích thước mặt tiền: 8,0 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 18 m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 3,8 km

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính (UBND phường Thành Sen): 2,8 km;

+ Trung tâm thương mại, chợ: 2,2 km;

+ Cơ sở y tế: 1,5 km;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: ...../.....m;

+ Cơ sở giáo dục: ...../.....m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: ...../.....m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 22,5 m; cấp đường: ...../.....; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Lê Bình;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Ổn định;

+ Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ...../.....;

+ Hạ tầng không gian: ...../.....;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ...../.....;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ...../.....;

+ Hạ tầng môi trường: Tốt;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: ...../.....

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: ……/……...; cấp nhà: ……/……..; năm xây dựng: ……/……..

- Diện tích xây dựng: ……/….m^2; số tầng: ……/……..; diện tích sàn sử dụng: ……/…….m^2

- Tài sản khác (nếu có): ……/……..

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

- Loại tài sản: ……/……

- Năm xây dựng: ……/……; Diện tích xây dựng: ……/……

- Tài sản khác (nếu có): ……/……

- Vị trí thuê:……/……; Diện tích thuê: ……/…….m^2

- Thời gian thuê: ……/……

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: ……/……; Mật độ trồng: ……/……..; Năm trồng: ……/……;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ……/……;

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

Hà Tĩnh, ngày 10 tháng 8 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Trọng Lĩnh

Phiếu số 08

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Phường Thành Sen

Tên người được điều tra: ……/……

- Địa chỉ[1]: ……/……..; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 24/6/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5.884.400.000 đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ……/…… triệu đồng/thửa hoặc ……/……. đồng/m^2

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ……/…… đồng/m^2

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: ……/……

- Nguồn thông tin: Quyết định số 2715/QĐ-UBND ngày 24/06/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ……/…… ; thửa đất số: 2.3 ; diện tích: 160 m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: Khu Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ 6, phường Nguyễn Du (Nay là phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh

- Kích thước mặt tiền: 8,0 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 18 m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 3,8 km

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính (UBND phường Thành Sen): 2,8 km;

+ Trung tâm thương mại, chợ: 2,2 km;

+ Cơ sở y tế: 1,5 km;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: ……/……m;

+ Cơ sở giáo dục: ……/……m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: ……/……m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 22,5 m; cấp đường: ……/……..; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Lê Bình;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Ổn định;

+ Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ……/……;

+ Hạ tầng không gian: ……/……..;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ……/……;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ……/……;

+ Hạ tầng môi trường: Tốt;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: ……/……..

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: ……/……...; cấp nhà: ……/……..; năm xây dựng: ……/……..

- Diện tích xây dựng: ……/….m^2; số tầng: ……/……..; diện tích sàn sử dụng: ……/…….m^2

- Tài sản khác (nếu có): ……/……..

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

- Loại tài sản: ……/……

- Năm xây dựng: ……/……; Diện tích xây dựng: ……/……

- Tài sản khác (nếu có): ……/……

- Vị trí thuê:……/……; Diện tích thuê: ……/…….m^2

- Thời gian thuê: ……/……

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: ……/……..; Mật độ trồng: ……/……..; Năm trồng: ……/……..;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ……/……;

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

Hà Tĩnh, ngày 10 tháng 8 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Trọng Lĩnh

Phiếu số 09

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Phường Thành Sen

Tên người được điều tra: ...../.....

- Địa chỉ[1]: ...../.....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 24/6/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 6.304.400.000 đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...../..... triệu đồng/thửa hoặc ...../..... đồng/m^2

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ...../..... đồng/m^2

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: ...../.....

- Nguồn thông tin: Quyết định số 2715/QĐ-UBND ngày 24/06/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ...../..... ; thửa đất số: 2.4 ; diện tích: 160 m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: Khu Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ 6, phường Nguyễn Du (Nay là phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh

- Kích thước mặt tiền: 8,0 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 18 m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 3,8 km

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính (UBND phường Thành Sen): 2,8 km;

+ Trung tâm thương mại, chợ: 2,2 km;

+ Cơ sở y tế: 1,5 km;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: ...../.....m;

+ Cơ sở giáo dục: ...../.....m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: ...../.....m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 22,5 m; cấp đường: ...../.....; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Lê Bình;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Ổn định;

+ Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ...../.....;

+ Hạ tầng không gian: ...../.....;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ...../.....;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ...../.....;

+ Hạ tầng môi trường: Tốt;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: ...../.....

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: ……/……...; cấp nhà: ……/……..; năm xây dựng: ……/……..

- Diện tích xây dựng: ……/….m^2; số tầng: ……/……..; diện tích sàn sử dụng: ……/…….m^2

- Tài sản khác (nếu có): ……/……..

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

- Loại tài sản: ……/……

- Năm xây dựng: ……/……; Diện tích xây dựng: ……/……

- Tài sản khác (nếu có): ……/……

- Vị trí thuê:……/……; Diện tích thuê: ……/…….m^2

- Thời gian thuê: ……/……

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: ……/……; Mật độ trồng: ……/……..; Năm trồng: ……/……;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ……/……;

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

Hà Tĩnh, ngày 10 tháng 8 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Trọng Lĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ TĨNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2715 /QĐ-UBND	*TP. Hà Tĩnh, ngày 24 tháng 6 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 16 lô đất ở tại Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6 (gắn với tuyến đường trục chính đô thị), phường Nguyễn Du (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết sân thể thao tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du) nay là phường Bắc Hà

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ các Nghị định: Số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị quyết số 36/2021/NQ-HĐND ngày 06/11/2021 của HĐND tỉnh quy định một số cơ chế, chính sách đặc thù tạo nguồn lực xây dựng thành phố Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 596/QĐ-UBND ngày 21/3/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Hà Tĩnh;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố: số 1822/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 về việc phê duyệt giá khởi điểm, bước giá và tiền đặt trước để bán đấu giá quyền sử dụng đất 16 lô đất ở tại Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6 (gắn với tuyến đường trục chính đô thị), phường Nguyễn Du (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết sân thể thao tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du) nay là phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh; số 1845/QĐ-QLDA ngày 13/5/2025 về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 16 lô đất ở tại Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6 (gắn với tuyến đường trục chính đô thị), phường Nguyễn Du (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết sân thể thao tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du), thành phố Hà Tĩnh; số 1928/QĐ-QLDA ngày 16/5/2025 về việc phê duyệt dự toán chi phí thù lao dịch vụ đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất 16 lô đất thuộc Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6 (gắn với tuyến đường trục chính đô thị), phường Nguyễn Du (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết sân thể thao tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du) nay là phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh;

Căn cứ các Biên bản đấu giá quyền sử dụng đất được lập ngày 20/6/2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Lĩnh;

Xét đề nghị của Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Lĩnh tại Công văn số 16/Cv-ĐGTS ngày 23/6/2025 về việc nghị phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuộc Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6 (gắn với tuyến đường trục chính đô thị), phường Nguyễn Du (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết sân thể thao tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du) nay là phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh; đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố tại Tờ trình số 803/TTr-BQLDA ngày 23/6/2025 và đề nghị của Trưởng phòng: Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 16 lô đất thuộc Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6 (gắn với tuyến đường trục chính đô thị), phường Nguyễn Du (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết sân thể thao tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du) nay là phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh với các nội dung sau:

1. Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất:

- Vị trí: Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6 (gắn với tuyến đường trục chính đô thị), phường Nguyễn Du (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết sân thể thao tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du) nay là phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh.

- Diện tích, loại đất:

STT	Ký hiệu	Thứ tự lô đất	Diện tích	Loại đất	Giá trúng đấu giá (đồng)
1	LK-1	1.17	135,0	ODT	6.804.450.000
2		1.18	135,0	ODT	6.804.450.000
3		1.19	135,0	ODT	6.804.450.000
4		1.20	135,0	ODT	7.479.450.000
5		1.21	135,0	ODT	7.254.450.000
6		1.22	135,0	ODT	6.804.450.000
7		1.23	135,0	ODT	6.804.450.000
8		1.24	135,0	ODT	6.804.450.000
9		1.25	135,0	ODT	6.804.450.000
10		1.26	135,0	ODT	7.029.450.000
11		1.27	135,0	ODT	7.704.450.000
12		1.28	167,2	ODT	11.455.924.800
13	LK-2	2.1	190,0	ODT	8.387.520.000
14		2.2	160,0	ODT	5.884.400.000
15		2.3	160,0	ODT	5.884.400.000
16		2.4	160,0	ODT	6.304.400.000
Tổng			**2.322,20**		**115.015.594.800**

(Diện tích các lô đất được xác định theo bản vẽ Quy hoạch Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6 (gắn với tuyến đường trục chính đô thị), phường Nguyễn Du (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết sân thể thao tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du) nay là phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh).

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

- Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư xây dựng theo thiết kế được duyệt.

- Tài sản gắn liền với đất: Các lô đất đấu giá không có tài sản trên đất.

2. Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá; số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: *(Có danh sách kèm theo).*

Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất chưa bao gồm các khoản phí và lệ phí khác theo quy định của pháp luật.

3. Phương thức, địa điểm, thời gian nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo thông báo của cơ quan thuế.

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 Quyết định này:

1. Đội Thuế liên huyện thành phố Hà Tĩnh - Cẩm Xuyên có trách nhiệm thông báo, hướng dẫn người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp đủ số tiền theo giá trúng đấu giá vào ngân sách thành phố (số tài khoản: 7111 - Thu ngân sách nhà nước) theo quy định tại khoản 1, Điều 2, Nghị quyết số 36/2021/NQ-HĐND ngày 06/11/2021 của HĐND tỉnh; ngân sách thành phố hưởng 100%. Kiểm tra, đôn đốc và xử phạt đối với các trường hợp chậm nộp tiền trúng đấu giá (nếu có) theo quy định. Báo cáo UBND thành phố về các trường hợp người trúng đấu giá QSD đất không nộp hoặc không nộp đủ số tiền trúng đấu giá trong thời hạn quy định để UBND thành phố ban hành Quyết định hủy phê duyệt kết quả trúng đấu giá đối với các trường hợp đó.

2. Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Lĩnh có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan đôn đốc, hướng dẫn người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp tiền trúng đấu giá, các khoản phí và lệ phí theo quy định của pháp luật; phối hợp với UBND thành phố Hà Tĩnh và các đơn vị có liên quan tổ chức bàn giao đất tại thực địa cho người trúng đấu giá theo quy định.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá theo thông báo và hướng dẫn của cơ quan thuế; nộp các khoản phí và lệ phí liên quan việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định.

4. UBND thành phố chịu trách nhiệm ban hành Quyết định giao đất, cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thiện việc nộp tiền theo quy định. Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ

trì, phối hợp các đơn vị có liên quan; Công ty đấu giá hợp danh Hồng Lĩnh và UBND phường Bắc Hà tổ chức bàn giao đất tại thực địa cho người trúng đấu giá.

5. Các phòng, ngành: Tài nguyên và Môi trường; Trung tâm hành chính công thành phố; Đội thuế liên huyện thành phố Hà Tĩnh - Cẩm Xuyên kiểm tra đầy đủ hồ sơ của người trúng đấu giá để thu nộp hồ sơ theo quy định; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo đúng quy định.

Đề nghị Kho Bạc nhà nước khu vực XI điều tiết tỷ lệ tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết số 36/2021/NQ-HĐND ngày 06/11/2021 của HĐND tỉnh quy định một số cơ chế, chính sách đặc thù tạo nguồn lực xây dựng thành phố Hà Tĩnh.

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

Chánh Văn phòng HĐND - UBND Thành phố; Trưởng các phòng: Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Đội trưởng Đội thuế liên huyện thành phố Hà Tĩnh - Cẩm Xuyên; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Hà Tĩnh; Chủ tịch UBND phường Bắc Hà; Giám đốc Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Lĩnh và các ông (bà) có tên tại Điều 1; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND Thành phố;
- Các phòng: TNMT, TCKH, KT-HT&ĐT;
- Kho bạc Nhà nước khu vực XI;
- Đội Thuế liên huyện TP. Hà Tĩnh - Cẩm Xuyên;
- Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ thành phố;
- UBND phường Bắc Hà;
- Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Lĩnh;
- Lưu: VT, TNMT$_{TVA}$.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Trọng Hiếu