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

Số: 26071501/CT-ĐGĐ

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

Hà Nội, ngày 15 tháng 7 năm 2026

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 06 năm 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;

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 Hợp đồng số 11/2025/HĐĐGĐ-SNNMT ngày 16 tháng 06 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 Công văn 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 Công văn số 10596/UBND-NL ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc triển khai thực hiện một số nội dung theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Công văn số 1069/SNNMT-QLĐĐ ngày 13 tháng 02 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh về việc soát xét, xây dựng, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể một số dự án;

Căn cứ Thông báo số 14/TB-HĐTĐ ngày 26 tháng 3 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc bổ sung hồ sơ thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM11), huyện Đức Thọ (nay là xã Đức Thọ), tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Thông báo số 37/TB-HĐTĐ ngày 02 tháng 7 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM11), huyện Đức Thọ (nay là xã Đức Thọ), tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Thông báo số 39/TB-HĐTĐ ngày 13/7/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11), huyện Đức Thọ (nay là xã Đức Thọ), tỉnh Hà Tĩnh;

Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang đã tiến hành tính toán 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, cho thuê đất để thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện

Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh) theo Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 16/05/2025 (thời điểm ban hành Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh).

3. Cơ sở định giá đất

- Quyết định số 175/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại lô đất OM-10, OM-11, OM-12 thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 21/04/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 29/03/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Công văn số 194/SXD-QLN$_9$ ngày 21/07/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Quyết định số 2041/QĐ-UBND ngày 13/08/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc xác định khu vực chủ đầu tư dự án nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê đối với dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11), nay là xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh;

- Công văn số 4511/SXD-QHKT$_8$ ngày 03/09/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến một số nội dung liên quan diện tích đất thực hiện Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11), tại xã Đức Thọ;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 133/BC-TTKĐ ngày 17/10/2025 của Trung tâm Kiểm định Chất lượng công trình xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình Khu dân cư trung tâm Thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 148a/BC-TTKĐ ngày 31/10/2025 của Trung tâm Kiểm định Chất lượng công trình xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng dự án Khu dân cư trung tâm Thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh. Hạng mục hạ tầng kỹ thuật;

- Công văn số 6008/SXD-HĐXD$_8$ ngày 12/11/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến dự toán chi phí đầu tư dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Công văn số 812/SXD-HĐXD$_8$ ngày 11/02/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến dự toán xây dựng phục vụ xác định giá đất cụ thể dự án khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (lần 2);

- Báo cáo số 97/BC-TTKĐ ngày 17/4/2026 của Trung tâm Kiểm định chất lượng công trình xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình Khu dân cư trung tâm Thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM10; OM11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh; Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật (Ngoài ranh giới);

- Công văn số 2218/SXD-HDXD$_8$ ngày 24/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến một số nội dung về dự toán xây dựng phục vụ việc xác định giá đất cụ thể Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11);

- Công văn số 2864/SXD-QLHĐXD ngày 21/5/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến các công trình hạ tầng thiết yếu, bắt buộc phải đầu tư xây dựng để bảo đảm dự án đủ điều kiện đưa vào khai thác, vận hành đồng bộ và đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng của dự án bất động sản nhằm phục vụ việc xác định giá đất cụ thể;

- Công văn số 1419/UBND-KT ngày 26/5/2026 của UBND xã Đức Thọ về việc cho ý kiến các công trình hạ tầng thiết yếu, bắt buộc phải đầu tư xây dựng để bảo đảm dự án đủ điều kiện đưa vào khai thác, vận hành đồng bộ và đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng của dự án bất động sản nhằm 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 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh) tại thị

trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh). Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Tờ đo đạc mốc giới, ranh giới khu đất phục vụ giao thuê đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh ký duyệt ngày 10/12/2024 và Bản đồ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 175/QĐ-UBND ngày 13/01/2021. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch 18m;
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch 18m;
- Phía Tây: Giáp đường quy hoạch 18m;
- Phía Đông: Giáp đường quy hoạch 25m.

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

Theo Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tổng diện tích đất được Nhà nước giao, cho thuê là: 90.214,2m^2; Bao gồm các loại đất cụ thể sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng
1	Đất ở tại đô thị	41.182,4	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; - Thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất.
2	Đất công cộng	41.725,9	- 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.
3	Đất thương mại, dịch vụ	3.777,3	- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; - Thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất.
4	Đất cơ sở giáo dục và đào tạo	3.528,6	
	Tổng	**90.214,2**	

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

Theo Quyết định số 175/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại lô đất OM-10, OM-11, OM-12 thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, 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:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng (%)
I	Đất ở mới	OM	42.259,8	46,84	4	40-70 (tùy theo lô đất biệt thự hoặc liên kế)
II	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	3.777,3	4,19	7	25-50
III	Đất trường mầm non	MN	3.528,6	3,91	3	25-50
IV	Đất cây xanh công viên	CX	7.117,6	7,89	-	-
V	Đất giao thông	GT	32.707,4	36,26	-	-
5.1	*Đất giao thông đối ngoại*	*GTNG*	*12.061,5*	*13,37*	-	-
5.2	*Đất giao thông đối nội*	*GTN*	*20.645,9*	*22,89*	-	-
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	823,5	0,91	-	-
	TỔNG		**90.214,2**	**100,00**		

- Chỉ tiêu quy hoạch giao thông: Theo Công văn số 194/SXD-QLN$_9$ ngày 21/07/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được thẩm tra tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 148a/BC-TTKĐ ngày 31/10/2025 của Trung tâm Kiểm định Chất lượng công trình xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng dự án Khu dân cư trung tâm Thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh. Hạng mục hạ tầng kỹ thuật, thông số mặt cắt các tuyến đường cụ thể như sau:

+ Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 6,5m; vỉa hè 2x3,5m);

+ Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m);

+ Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè 2x5m);

+ Đường quy hoạch 25m (lòng đường rộng 13,5m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 1,5m);

+ Đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch rộng 25m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m).

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

- Theo Quyết định số 2041/QĐ-UBND ngày 13/08/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc xác định khu vực chủ đầu tư dự án nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê đối với dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11), nay là xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh:

"Khu vực chủ đầu tư dự án nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua,

cho thuê gồm 32 lô đất dọc tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai (đường tỉnh 552), cụ thể:

- Các lô đất ở thuộc lô đất có ký hiệu OM-06 (Từ lô số 9 đến lô số 16).

- Các lô đất ở thuộc lô đất có ký hiệu OM-07 (Từ lô số 9 đến lô số 16).

- Các lô đất ở thuộc lô đất có ký hiệu OM-08 (Từ lô số 6 đến lô số 10).

- Các lô đất ở liền kề thuộc lô đất có ký hiệu OM-11 (Từ lô số 9 đến lô số 19).".

- Theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được thẩm tra tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 133/BC-TTKĐ ngày 17/10/2025 của Trung tâm Kiểm định Chất lượng công trình xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình Khu dân cư trung tâm Thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh, chỉ tiêu xây dựng đã được thẩm định đối với 32 thửa đất, 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 (%)
I	**OM-06**	**1.209,1**		**831,5**		**3.325,8**
1	OM-06:09	176,1	70%	123,3	4	493,1
2	OM-06:10	147,3	70%	103,1	4	412,4
3	OM-06:11	147,3	70%	103,1	4	412,4
4	OM-06:12	147,3	70%	103,1	4	412,4
5	OM-06:13	147,3	70%	103,1	4	412,4
6	OM-06:14	147,3	70%	103,1	4	412,4
7	OM-06:15	147,3	70%	103,1	4	412,4
8	OM-06:16	149,2	60%	89,5	4	358,1
II	**OM-07**	**1.255,3**		**878,71**		**3.514,8**
9	OM-07:09	191,9	70%	134,3	4	537,3
10	OM-07:10	147,0	70%	102,9	4	411,6
11	OM-07:11	147,0	70%	102,9	4	411,6
12	OM-07:12	147,0	70%	102,9	4	411,6
13	OM-07:13	147,0	70%	102,9	4	411,6
14	OM-07:14	147,0	70%	102,9	4	411,6
15	OM-07:15	147,0	70%	102,9	4	411,6
16	OM-07:16	181,4	70%	127,0	4	507,9
III	**OM-08**	**886,7**		**593,8**		**2.375,1**
17	OM-08:06	176,5	70%	123,6	4	494,2

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 (%)
18	OM-08:07	147,0	70%	102,9	4	411,6
19	OM-08:08	147,0	70%	102,9	4	411,6
20	OM-08:09	147,0	70%	102,9	4	411,6
21	OM-08:10	269,2	60%	161,5	4	646,1
IV	**OM-11**	**1.765,9**		**1.236,1**		**4.944,5**
22	OM-11:09	191,50	70%	134,1	4	536,2
23	OM-11:10	147,20	70%	103,0	4	412,2
24	OM-11:11	147,20	70%	103,0	4	412,2
25	OM-11:12	147,20	70%	103,0	4	412,2
26	OM-11:13	147,20	70%	103,0	4	412,2
27	OM-11:14	147,20	70%	103,0	4	412,2
28	OM-11:15	147,20	70%	103,0	4	412,2
29	OM-11:16	147,20	70%	103,0	4	412,2
30	OM-11:17	147,20	70%	103,0	4	412,2
31	OM-11:18	202,30	70%	141,6	4	566,4
32	OM-11:19	194,50	70%	136,2	4	544,6
	Tổng	**5.117,0**		**3.540,1**		**14.160,2**

4.5. Hiện trạng của khu đất: Tại thời điểm định giá, khu đất trống chưa có đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

4.6. Giá đất trong bảng giá

Theo Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc ban hành bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 08/2024/QĐ-UBND ngày 04/06/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh). Khu đất cần định giá có vị trí tiếp giáp Nguyễn Thị Minh Khai.

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 30/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh. Giá đất ở bình quân của khu đất cần định giá là: 5.316.347 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 và kết hợp với các phương pháp định giá đất theo quy định; Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang đề xuất phương án giá đất như sau:

Khu đất ở có diện tích 41.182,4m^2 đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là: **429.901.421.377 đồng** *(Bốn trăm hai mươi chín tỷ, chín trăm lẻ một triệu, bốn trăm hai mươi mốt nghìn, ba trăm bảy mươi bảy đồng).*

- Giá đất ở là: **10.438.960 đồng/m^2** *(Mười triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn, chín trăm sáu mươi đồng trên một mét vuông).*

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

7. Điều kiện ràng buộc

7.1. Mức giá trên là giá đất tại thời điểm 16/05/2025 của khu đất có diện tích 41.182,4m^2 được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm Thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh) có đặc điểm pháp lý, kinh tế kỹ thuật, hiện trạng, mục đích và thời điểm xác định giá nêu tại dự thảo 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 dự thảo 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 dự thảo 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 dự thảo 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 dự thảo 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 được hoàn thiện trên cơ sở tiếp thu một số ý kiến tại Thông báo số 14/TB-HĐTĐ ngày 26/3/2026, Thông báo số 37/TB-HĐTĐ ngày 02/7/2026; Thông báo số 39/TB-HĐTĐ ngày 13/7/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất tỉnh Hà Tĩnh.

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, cho thuê đất để thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh) theo Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân 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 dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, 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 15 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất số: 26071501/CT-ĐGĐ ngày 15/7/2026)

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

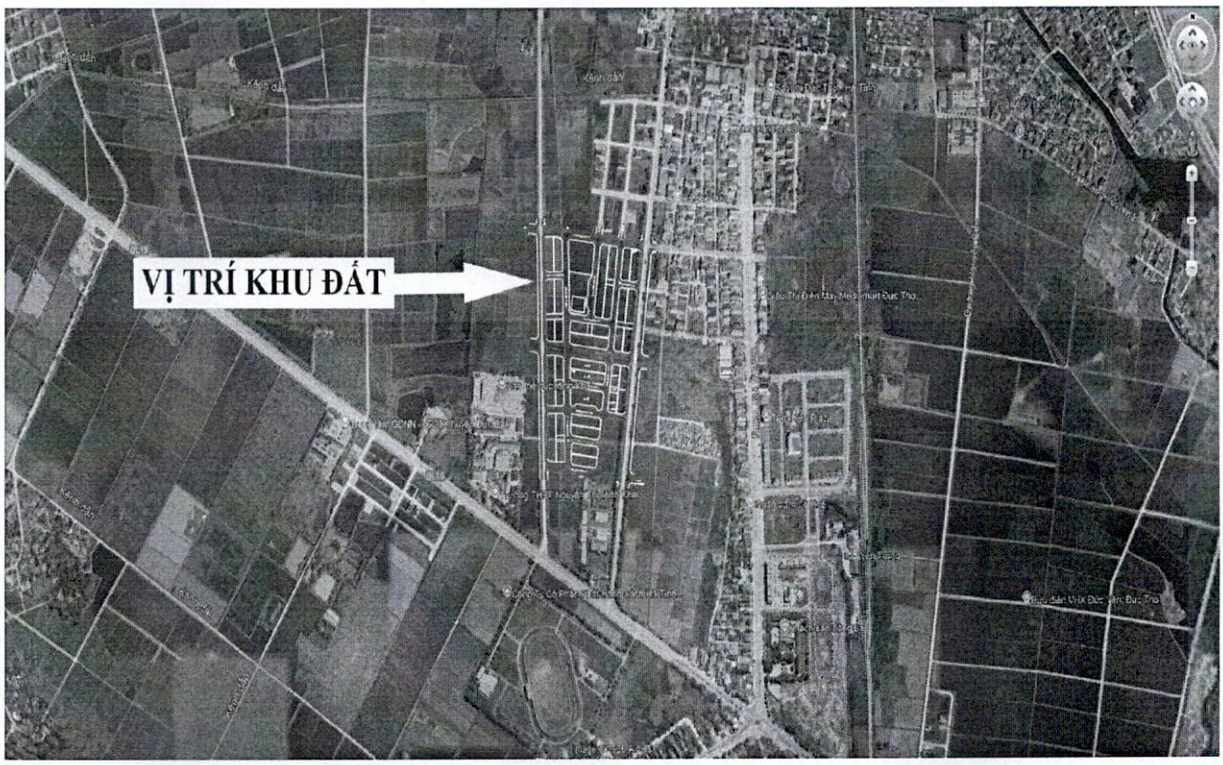
2. Thông tin về khách hàng:

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:	Thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, 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, cho thuê đất để thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh) theo Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.
Thời điểm định giá:	Ngày 16/05/2025 (thời điểm ban hành Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân 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 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh). Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Tờ đo đạc mốc giới, ranh giới khu đất phục vụ giao thuê đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh ký duyệt ngày 10/12/2024 và Bản đồ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 175/QĐ-UBND ngày 13/01/2021. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch 18m;
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch 18m;
- Phía Tây: Giáp đường quy hoạch 18m;
- Phía Đông: Giáp đường quy hoạch 25m.



(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, cho thuê đất để thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh) theo Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

III. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: Ngày 16/05/2025 (thời điểm ban hành Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh).

IV. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

a/ Các Công văn pháp luật về đất đai

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

- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/06/2024 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 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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 15/08/2025 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 31/01/2026 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 28/06/2025 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 27/1/2023;

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

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý

chi phí đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 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 61/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của Ủy ban nhân dân 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 04/06/2024 của Ủy ban nhân dân 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 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 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;

- Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/07/2025 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;

- Công văn số 2889/SXD-QLN2 ngày 13/09/2024 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;

- Công văn số 378/CTK-KT ngày 16/09/2024 của Cục Thống kê tỉnh Hà Tĩnh về việc cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể;

- Công văn số 8235/UBND-TH_5 ngày 24/10/2025 của Ủy ban nhân dân 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 24/10/2025 của Chính phủ có hiệu lực thi hành;

- Công văn cung cấp lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Hà Tĩnh: Số 8449/NHNo.HT-KH.&QLRR ngày 20/09/2024; Số 4956/NHNo.HT-KH&QLRR ngày 05/11/2024; Số 320/NHNo.HT-KH&QLRR ngày 20/01/2025; Số 1457/NHNo.HT-KH&QLRR ngày 24/04/2025;

- Công văn cung cấp lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh II: Số 4065/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 23/09/2024; Số 4775/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 06/11/2024; Số 369/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 21/01/2024; Số 1899/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 28/04/2025;

- Công văn cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh: Số 2546/VCB-HTI-KT ngày 26/09/2024; Số 3199/VCB-HTI-KT ngày 05/11/2024; Số 191/VCB-HTI-KT ngày 21/01/2024; Số 1272/VCB-HTI-KT ngày 24/04/2025;

- Công văn cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam -

Chi nhánh Bắc Hà Tĩnh: Số 637/VCB-BHT-KT ngày 26/09/2024; Số 727/VCB.BHT ngày 06/11/2024; Số 167/VCB.BHT ngày 26/03/2025; Số 226/VCB.BHT ngày 25/04/2025;

- Công văn 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 26/03/2025; Số 573/BC-BIDV.HTI ngày 28/04/2025;

- Công văn cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh: Số 673/TB-NHCT-HAT ngày 27/09/2024; Số 871/TB-NHCT-HAT ngày 05/12/2024; Số 35/TB-NHCT-HAT ngày 22/01/2025; Số 166/CV-HAT ngày 26/04/2025;

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

- Công văn số 10596/UBND-NL ngày 30/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc triển khai thực hiện một số nội dung theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

- Công văn số 1069/SNNMT-QLĐĐ ngày 13/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh về việc soát xét, xây dựng, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể một số dự án;

- Hợp đồng số 11/2025/HĐ/ĐGĐ-SNNMT ngày 16/06/2025 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 14/TB-HĐTĐ ngày 26/3/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc bổ sung hồ sơ thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM11), huyện Đức Thọ (nay là xã Đức Thọ), tỉnh Hà Tĩnh;

- Thông báo số 37/TB-HĐTĐ ngày 02/7/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM11), huyện Đức Thọ (nay là xã Đức Thọ), tỉnh Hà Tĩnh;

- Thông báo số 39/TB-HĐTĐ ngày 13/7/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11), huyện Đức Thọ (nay là xã Đức Thọ), tỉnh Hà Tĩnh.

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

- Quyết định số 175/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại lô

đất OM-10, OM-11, OM-12 thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 21/04/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 29/03/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Công văn số 194/SXD-QLN$_9$ ngày 21/07/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Quyết định số 2041/QĐ-UBND ngày 13/08/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc xác định khu vực chủ đầu tư dự án nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê đối với dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11), nay là xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh;

- Công văn số 4511/SXD-QHKT$_8$ ngày 03/09/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến một số nội dung liên quan diện tích đất thực hiện Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11), tại xã Đức Thọ;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 133/BC-TTKĐ ngày 17/10/2025 của Trung tâm Kiểm định Chất lượng công trình xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình Khu dân cư trung tâm Thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 148a/BC-TTKĐ ngày 31/10/2025 của Trung tâm Kiểm định Chất lượng công trình xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng dự án Khu dân cư trung tâm Thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh. Hạng mục hạ tầng kỹ thuật;

- Công văn số 6008/SXD-HĐXD$_8$ ngày 12/11/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến dự toán chi phí đầu tư dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Công văn số 812/SXD-HĐXD$_8$ ngày 11/02/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến dự toán xây dựng phục vụ xác định giá đất cụ thể dự

án khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (lần 2);

- Báo cáo số 97/BC-TTKĐ ngày 17/4/2026 của Trung tâm Kiểm định chất lượng công trình xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình Khu dân cư trung tâm Thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM10; OM11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh; Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật (Ngoài ranh giới);

- Công văn số 2218/SXD-HDXD$_8$ ngày 24/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến một số nội dung về dự toán xây dựng phục vụ việc xác định giá đất cụ thể Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11);

- Công văn số 2864/SXD-QLHĐXD ngày 21/5/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến các công trình hạ tầng thiết yếu, bắt buộc phải đầu tư xây dựng để bảo đảm dự án đủ điều kiện đưa vào khai thác, vận hành đồng bộ và đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng của dự án bất động sản nhằm phục vụ việc xác định giá đất cụ thể;

+ Công văn số 1419/UBND-KT ngày 26/5/2026 của UBND xã Đức Thọ về việc cho ý kiến các công trình hạ tầng thiết yếu, bắt buộc phải đầu tư xây dựng để bảo đảm dự án đủ điều kiện đưa vào khai thác, vận hành đồng bộ và đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng của dự án bất động sản nhằm phục vụ việc xác định giá đất cụ thể.

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

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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; Công văn số 10596/UBND-NL ngày 30/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc triển khai thực hiện một số nội dung theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 và nội dung chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh Hà Tĩnh tại Công văn số 8235/UBND-TH5 ngày 24/10/2025 của Ủy ban nhân dân 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 24/10/2025 của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

Việc tư vấn xây dựng phương án giá đất cụ thể của khu đất cần định giá thực hiện theo Quyết định số 338/QĐ-SNNMT ngày 11/06/2025 của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường và Hợp đồng số 11/2025/HĐĐGĐ-SNNMT ngày 16/06/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang. Do đó, căn cứ nội dung chỉ đạo của Chủ tịch

UBND tỉnh Hà Tĩnh tại Công văn số 8235/UBND-TH5 ngày 24/10/2025, 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.

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 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh). Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Tờ đo đạc mốc giới, ranh giới khu đất phục vụ giao thuê đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh ký duyệt ngày 10/12/2024 và Bản đồ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 175/QĐ-UBND ngày 13/01/2021. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch 18m;
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch 18m;
- Phía Tây: Giáp đường quy hoạch 18m;
- Phía Đông: Giáp đường quy hoạch 25m.

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

Theo Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tổng diện tích đất được Nhà nước giao, cho thuê là: 90.214,2m^2; Bao gồm các loại đất cụ thể sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng
1	Đất ở tại đô thị	41.182,4	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; - Thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất.
2	Đất công cộng	41.725,9	- 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.

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng
3	Đất thương mại, dịch vụ	3.777,3	- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; - Thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất.
4	Đất cơ sở giáo dục và đào tạo	3.528,6	
	Tổng	**90.214,2**	

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 175/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại lô đất OM-10, OM-11, OM-12 thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, 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:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng (%)
I	Đất ở mới	OM	42.259,8	46,84	4	40-70 (tùy theo lô đất biệt thự hoặc liên kế)
II	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	3.777,3	4,19	7	25-50
III	Đất trường mầm non	MN	3.528,6	3,91	3	25-50
IV	Đất cây xanh công viên	CX	7.117,6	7,89	-	-
V	Đất giao thông	GT	32.707,4	36,26	-	-
5.1	*Đất giao thông đối ngoại*	*GTNG*	*12.061,5*	*13,37*	-	-
5.2	*Đất giao thông đối nội*	*GTN*	*20.645,9*	*22,89*	-	-
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	823,5	0,91	-	-
	TỔNG		**90.214,2**	**100,00**		

- Chỉ tiêu quy hoạch giao thông: Theo Công văn số 194/SXD-QLN$_9$ ngày 21/07/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được thẩm tra tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 148a/BC-TTKĐ ngày 31/10/2025 của Trung tâm Kiểm định Chất lượng công trình xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng dự án Khu dân cư trung tâm Thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh. Hạng mục hạ tầng kỹ thuật, thông số mặt cắt các tuyến đường cụ thể như sau:

+ Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 6,5m; vỉa hè 2x3,5m);

+ Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m);

+ Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè 2x5m);

+ Đường quy hoạch 25m (lòng đường rộng 13,5m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 1,5m);

+ Đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch rộng 25m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m).

b/ Yêu cầu về xây dựng công trình

- Theo Quyết định số 2041/QĐ-UBND ngày 13/08/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc xác định khu vực chủ đầu tư dự án nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê đối với dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11), nay là xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh:

"Khu vực chủ đầu tư dự án nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê gồm 32 lô đất dọc tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai (đường tỉnh 552), cụ thể:

- Các lô đất ở thuộc lô đất có ký hiệu OM-06 (Từ lô số 9 đến lô số 16).

- Các lô đất ở thuộc lô đất có ký hiệu OM-07 (Từ lô số 9 đến lô số 16).

- Các lô đất ở thuộc lô đất có ký hiệu OM-08 (Từ lô số 6 đến lô số 10).

- Các lô đất ở liền kề thuộc lô đất có ký hiệu OM-11 (Từ lô số 9 đến lô số 19).".

- Theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được thẩm tra tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 133/BC-TTKĐ ngày 17/10/2025 của Trung tâm Kiểm định Chất lượng công trình xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình Khu dân cư trung tâm Thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh, chỉ tiêu xây dựng đã được thẩm định đối với 32 thửa đất, cụ thể như sau:

STT	Tên thửa đất theo quy hoạch	Diện tích thửa đất (m^2)	Mật độ xây dựng theo Quyết định số 175/QĐ-UBND ngày 13/1/2021 (%)	Mật độ xây dựng theo thiết kế thi công đã được thẩm tra (%)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (%)
I	**OM-06**	**1.209,1**			**851,0**		**2.545,0**
1	OM-06:09	176,1	50%-70%	70%	122,0	3	365,0
2	OM-06:10	147,3	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
3	OM-06:11	147,3	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
4	OM-06:12	147,3	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
5	OM-06:13	147,3	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
6	OM-06:14	147,3	50%-70%	70%	104,0	3	311,0

STT	Tên thửa đất theo quy hoạch	Diện tích thửa đất (m^2)	Mật độ xây dựng theo Quyết định số 175/QĐ-UBND ngày 13/1/2021 (%)	Mật độ xây dựng theo thiết kế thi công đã được thẩm tra (%)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (%)
7	OM-06:15	147,3	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
8	OM-06:16	149,2	40%-60%	60%	105,0	3	314,0
II	**OM-07**	**1.255,3**			**870,0**		**2.602,0**
9	OM-07:09	191,9	50%-70%	64%	122,0	3	365,0
10	OM-07:10	147,0	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
11	OM-07:11	147,0	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
12	OM-07:12	147,0	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
13	OM-07:13	147,0	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
14	OM-07:14	147,0	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
15	OM-07:15	147,0	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
16	OM-07:16	181,4	50%-70%	70%	124,0	3	371,0
III	**OM-08**	**886,7**			**596,0**		**1.783,0**
17	OM-08:06	176,5	50%-70%	70%	124,0	3	371,0
18	OM-08:07	147,0	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
19	OM-08:08	147,0	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
20	OM-08:09	147,0	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
21	OM-08:10	269,2	40%-60%	60%	160,0	3	479,0
IV	**OM-11**	**1.765,9**			**1.212,0**		**3.625,0**
22	OM-11:09	191,50	50%-70%	55%	105,0	3	314,0
23	OM-11:10	147,20	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
24	OM-11:11	147,20	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
25	OM-11:12	147,20	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
26	OM-11:13	147,20	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
27	OM-11:14	147,20	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
28	OM-11:15	147,20	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
29	OM-11:16	147,20	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
30	OM-11:17	147,20	50%-70%	70%	104,0	3	311,0
31	OM-11:18	202,30	50%-70%	68%	138,0	3	413,0
32	OM-11:19	194,50	50%-70%	70%	137,0	3	410,0
	Tổng	**5.117,0**			**3.529,0**		**10.555,0**

3. Hiện trạng của khu đất: Tại thời điểm định giá, khu đất trống chưa có đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

4. Giá đất trong bảng giá đất

Theo Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc ban hành bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 08/2024/QĐ-UBND ngày

04/06/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh). Khu đất cần định giá có vị trí tiếp giáp Nguyễn Thị Minh Khai.

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 30/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh. Giá đất ở bình quân của khu đất cần định giá do sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp là: **5.316.347 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:

"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.".

- 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 quy định:

"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 thập 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, trung tâm thị trấn Đức Thọ (cũ). Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1,1km; cách đường Yên Trung khoảng 320m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1,1km.

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

+ Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 6,5mx2; vỉa hè 2x3,5m);

+ Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m);

+ Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè 2x5m);

+ Đường quy hoạch 25m (lòng đường rộng 13,5m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 1,5m);

+ Đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch rộng 25m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m);

+ 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; bao gồm:

+ Các thửa đất ở liên kế có diện tích từ 142,5m^2 đến 214,6m^2; Hình thể các thửa đất vuông vắn.

+ Các thửa đất ở biệt thự có diện tích từ 202,6m^2 đến 304,6m^2; Hình thể các thửa đất vuông vắn.

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

+ Đối với các thửa đất ở liên kế: Hệ số sử dụng đất là 2,8 lần. Mật độ xây dựng tối đa là 70%; chiều cao công trình tối đa là 4 tầng.

+ Đối với các thửa đất ở biệt thự: Hệ số sử dụng đất là 2,4 lần. Mật độ xây dựng tối đa là 60%; chiều cao công trình tối đa là 4 tầng.

- Hiện trạng môi trường, an ninh môi trường: Khu vực dân cư đông đúc, điều kiện 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:

"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.

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:

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

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

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

- Ngày 28/10/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh đã có Công văn số 6586/SNNMT-QLĐĐ gửi Văn phòng Đăng ký Đất đai về việc phối hợp cung cấp thông tin phục vụ xác định giá đất cụ thể các dự án (trong đó có dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11)). Ngày 06/11/2025, Văn phòng Đăng ký Đất đai đã có Công văn số 2521/VPĐK-TTLT phản hồi khẳng định hiện cơ sở dữ liệu đất đai của tỉnh không có các thông tin cần theo yêu cầu.

- Ngày 13/11/2025, Đơn vị tư vấn có Công văn số 133/CV-PKVAC gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Đức Thọ về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin xác định giá đất trên địa bàn xã Đức Thọ. Ngày 26/11/2025, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Đức Thọ đã có Công văn số 2965/CNHĐT cung cấp 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 16/05/2023 đến 16/05/2025. Thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Đức Thọ đã thực hiện thủ tục tại cơ quan thuế theo quy định của pháp luật trong khoảng thời gian 24 tính tháng đến thời điểm định giá, cụ thể như sau:

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m^2)	Địa chỉ thửa đất	Giá chuyển nhượng (đồng)	Giá đất ở theo hợp đồng (đồng/m^2)	Thời điểm chuyển nhượng
1	136	29	160	Vùng QH Đồng Véo, xã Tùng Ảnh, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	1.200.000.000	7.500.000	06/06/2025
2	191	17	155,5	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	1.200.000.000	7.717.042	11/06/2025
3	192	17	160	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	1.411.000.000	8.818.750	05/12/2023
4	195	17	155,5	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	1.200.000.000	7.717.042	29/05/2024
5	198	17	160	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	820.000.000	5.125.000	07/03/2024
6	199	17	150	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện	1.323.000.000	8.820.000	26/01/2024

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m^2)	Địa chỉ thửa đất	Giá chuyển nhượng (đồng)	Giá đất ở theo hợp đồng (đồng/m^2)	Thời điểm chuyển nhượng
				Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)			
7	292	28	160	Vùng QH Đồng Véo, xã Tùng Ảnh, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	1.058.000.000	6.612.500	05/06/2025
8	339	28	160	Vùng QH Đồng Véo, xã Tùng Ảnh, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	650.000.000	4.062.500	25/02/2025
9	345	28	178	Vùng QH Đồng Véo, xã Tùng Ảnh, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	800.000.000	4.494.382	06/06/2025
10	548	18	155,5	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	1.910.000.000	12.282.958	01/04/2024
11	645	18	150	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	520.000.000	3.466.667	29/01/2024
12	695	15	160	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	720.000.000	4.500.000	05/03/2024
13	697	15	150	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	720.000.000	4.800.000	19/03/2024
14	717	15	150	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	720.000.000	4.800.000	22/03/2024
15	721	18	160	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	1.656.000.000	10.350.000	06/02/2024
16	722	18	160	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	1.584.000.000	9.900.000	27/02/2024
17	200	17	150	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	1.000.000.000	6.666.667	09/09/2024
18	713	15	150	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	1.250.000.000	8.333.333	14/11/2024
19	725	18	150	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	1.245.000.000	8.300.000	23/05/2024
20	728	18	155,5	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	1.650.000.000	10.610.932	28/04/2025
21	734	18	150	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện	1.300.000.000	8.666.667	09/03/2025

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m^2)	Địa chỉ thửa đất	Giá chuyển nhượng (đồng)	Giá đất ở theo hợp đồng (đồng/m^2)	Thời điểm chuyển nhượng
				Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)			
22	793	15	160	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	1.329.000.000	8.306.250	18/11/2024
23	796	15	160	Vùng QH Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	1.750.000.000	10.937.500	21/03/2025
24	136	29	160	Vùng QH Đồng Véo, xã Tùng Ảnh, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	1.200.000.000	7.500.000	06/06/2025

(Nguồn thông tin: Công văn số 2965/CNHĐT ngày 26/11/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Đức Thọ về việc cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể).

- 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 xã Đức Thọ 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**								
A	**Xã Tùng Ảnh (cũ)**								
1	Vùng quy hoạch Đồng Véo, xã Tùng Ảnh (cũ)	48	7.806,0	44.723.000.000	5.711.610	5.250.000	7.488.764	1587/QĐ-UBND 1588/QĐ-UBND 1608/QĐ-UBND 1809/QĐ-UBND 1879/QĐ-UBND	22/09/2023 27/09/2023 25/10/2023 07/11/2023
B	**Thị trấn Đức Thọ (cũ)**								
1	Vùng quy hoạch Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ (cũ)	31	4.893,0	58.757.740.000	12.027.532	8.818.720	29.385.852	1618/QĐ-UBND 2102/QĐ-UBND	28/09/2023 30/11/2023
C	**Xã Hòa Lạc (cũ)**								
1	Vùng quy hoạch Đồng Lặn, xã Hòa Lạc (cũ)	14	2.921,7	6.856.300.000	2.360.197	1.874.313	2.550.000	1589/QĐ-UBND	22/09/2023
2	Vùng quy hoạch Làng Hạ, xã Hòa Lạc (cũ)	7	2.100,0	2.646.000.000	1.260.000	1.260.000	1.260.000	1589/QĐ-UBND	22/09/2023
II	**Năm 2024**								
A	**Thị trấn Đức Thọ (cũ)**	**16**	**2.462,0**						
1	Vùng quy hoạch Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ (cũ)	16	2.462,0	43.664.700.000	17.700.226	12.168.750	35.675.241	1027/QĐ-UBND	15/05/2024
III	**Năm 2025**								
A	**Xã Tân Dân (cũ)**	**44**	**8.165,3**						
1	Vùng quy hoạch Ban Than thôn Thịnh Cường, xã Tân Dân	44	8.165,3	57.769.608.280	7.167.381	5.300.048	9.443.250	1262/QĐ-UBND	02/04/2025

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
B	**Xã Hòa Lạc (cũ)**	**18**	**3.759,0**						
1	Vùng quy hoạch Đồng Trọt, xã Hòa Lạc	18	3.759,0	12.649.230.000	3.372.901	2.876.667	3.750.000	1346/QĐ-UBND	09/04/2025

(Nguồn thông tin: Công văn số 1776/UBND-KT ngày 16/12/2025 của Ủy ban nhân dân xã Đức Thọ về việc cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể).

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

- Theo quy định 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;"

- Theo quy định 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 dung phương pháp nêu trên, đề xuất lựa chọn phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể của dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh) theo Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân 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 175/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại lô đất OM-10, OM-11, OM-12 thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, 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:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng (%)
I	Đất ở mới	OM	42.259,8	46,84	4	40-70 (tùy theo lô đất biệt thự hoặc liên kế)
II	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	3.777,3	4,19	7	25-50
III	Đất trường mầm non	MN	3.528,6	3,91	3	25-50
IV	Đất cây xanh công viên	CX	7.117,6	7,89	-	-
V	Đất giao thông	GT	32.707,4	36,26	-	-
5.1	*Đất giao thông đối ngoại*	*GTNG*	*12.061,5*	*13,37*	-	-
5.2	*Đất giao thông đối nội*	*GTN*	*20.645,9*	*22,89*	-	-
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	823,5	0,91	-	-
	TỔNG		**90.214,2**	**100,00**		

- Chỉ tiêu quy hoạch giao thông: Theo Công văn số 194/SXD-QLN$_9$ ngày 21/07/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ; hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được thẩm tra tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 148a/BC-TTKĐ ngày 31/10/2025 của Trung tâm Kiểm định Chất lượng công

trình xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng dự án Khu dân cư trung tâm Thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh. Hạng mục hạ tầng kỹ thuật và Công văn số 2218/SXD-HDXD$_8$ ngày 24/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh vv cho ý kiến một số nội dung Dự toán xây dựng phục vụ công tác định giá đất; Thông số mặt cắt các tuyến đường, cụ thể như sau:

+ Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 6,5m; vỉa hè 2x3,5m);

+ Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m);

+ Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè 2x5m);

+ Đường quy hoạch 25m (lòng đường rộng 13,5m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 1,5m);

+ Đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch rộng 25m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m);

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

- Theo Quyết định số 2041/QĐ-UBND ngày 13/08/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc xác định khu vực chủ đầu tư dự án nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê đối với dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11), nay là xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh:

"Khu vực chủ đầu tư dự án nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê gồm 32 lô đất dọc tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai (đường tỉnh 552), cụ thể:

- Các lô đất ở thuộc lô đất có ký hiệu OM-06 (Từ lô số 9 đến lô số 16).

- Các lô đất ở thuộc lô đất có ký hiệu OM-07 (Từ lô số 9 đến lô số 16).

- Các lô đất ở thuộc lô đất có ký hiệu OM-08 (Từ lô số 6 đến lô số 10).

- Các lô đất ở liền kề thuộc lô đất có ký hiệu OM-11 (Từ lô số 9 đến lô số 19).".

- Theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được thẩm tra tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 133/BC-TTKĐ ngày 17/10/2025 của Trung tâm Kiểm định Chất lượng công trình xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình Khu dân cư trung tâm Thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh, chỉ tiêu xây dựng đã được thẩm định đối với 32 thửa đất.

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 dự án

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 xây dựng, tiến độ xây dựng trong khoảng thời gian nhất định; chi phí kinh doanh (bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, 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 Công văn 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 Ủy ban nhân dân 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 24/07/2025 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 Công văn 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 Công văn 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 13/QĐ-UBND ngày 21/04/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ:

"10. Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động trong 36 tháng kể ngày giao đất, cho thuê đất".

- Theo Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 29/03/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh:

"2.2. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa dự án vào khai thác vận hành: Hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động trong 36 tháng kể ngày giao đất, cho thuê đất.".

Căn cứ các Quyết định trên của UBND tỉnh Hà Tĩnh, tiến độ xây dựng cơ bản và đưa dự án vào khai thác vận hành là 36 tháng kể từ ngày giao đất, cho thuê đất, tuy nhiên tiến độ xây dựng từng năm của dự án chưa được quy định cụ thể. 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 2 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 mục II phần A Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024, quy định dự án có diện tích đất dưới 10ha, có thời gian xây dựng 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, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Khu đất cần định giá có quy mô diện tích là 90.214,2m^2 (9,0214 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, cho thuê 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:

" 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);

- 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;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí 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 áp dụng suất vốn đầu tư thì thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng về suất vốn đầu tư xây dựng công trình.".

- Theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/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 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;".

- 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 xây dựng đã được tổ chức tư vấn thẩm tra độc lập tại Báo cáo số 133/BC-TTKĐ ngày 17/10/2025; Báo cáo số 97/BC-TTKĐ ngày 17/4/2026 của Trung tâm kiểm định chất lượng công trình xây dựng Hà Tĩnh về việc thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng. Ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 812/SXD-HĐXD$_8$ ngày 11/2/2026; Công văn số 2218/SXD-HDXD$_8$ ngày 24/4/2026; Công văn số 2864/SXD-QLHĐXD ngày 21/5/2026 và Văn bản số 1419/UBND-KT ngày 26/05/2026 của UBND xã Đức Thọ.

Theo nội dung tại Công văn số 2864/SXD-QLHĐXD ngày 21/5/2026 của Sở Xây dựng:

"- Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11), huyện Đức Thọ (nay là xã Đức Thọ) được triển khai trên cơ sở Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 175/QĐ-UBND ngày 13/01/2021. Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Báo cáo số 194/SXD-QLN9 ngày 21/7/2025. Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công triển khai sau thiết kế cơ sở có Báo cáo thẩm tra thiết kế số 148a/BCTTKĐ ngày 31/10/2025. Hồ sơ dự toán đã được tư vấn thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 97/BC-TTKĐ ngày 17/4/2026 và được Chủ đầu tư kiểm tra, xác nhận. Chủ đầu tư đã phân tách dự toán gồm 02 nội dung lớn (giá trị ngoài ranh giới, giá trị trong ranh giới giao đất của dự án); trong đó hạng mục ngoài ranh giới gồm các hệ thống: (1) Thoát nước mưa; (2) Thoát nước thải; (3) Cấp nước; (4) Giao thông (dự toán chi tiết là hạng mục có tên vỉa hè ngoài ranh giới gồm công tác thi công nền vỉa hè, lát vỉa hè, bó vỉa, đan rãnh, bó gáy hè); (5) Điện chiếu sáng; (6) Thông tin liên lạc; (7) Cây xanh (gồm hạng mục bó vỉa bồn cây, trồng cây xanh); (8) Mương thủy lợi hoàn trả.

- Căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 29 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 "Bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất".

- Trên cơ sở ý kiến cuộc họp ngày 21/5/2026 của Đại diện các Sở, địa phương (các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tư pháp, Nông nghiệp và Môi trường; UBND xã Đức Thọ), các hạng mục công trình ngoài ranh giới dự án do Nhà đầu tư đề xuất được chia thành 02 nhóm:

+ Nhóm 1: các hạng mục nằm ngoài ranh giới giao đất của dự án cần phải thiết đầu tư để đảm bảo phù hợp điểm c Khoản 1 Điều 29 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 "Bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất", gồm: *(1) Thoát nước mưa; (2) Thoát nước thải; (3) Cấp nước; (4) Mương thủy lợi hoàn trả.*

+ Nhóm 2: các hạng mục nằm ngoài ranh giới giao đất của dự án có bản chất là các hạng mục phục vụ chỉnh trang đô thị, cải thiện mỹ quan khu vực, đồng thời góp phần nâng cao giá trị và khả năng khai thác thương mại của sản phẩm thuộc dự án và không thuộc điểm c Khoản 1 Điều 29 Luật Kinh doanh bất động sản 2023, gồm: (1) Giao thông (dự toán chi tiết là hạng mục có tên vỉa hè ngoài

ranh giới gồm công tác thi công nền vỉa hè, lát vỉa hè, bó vỉa, đan rãnh, bó gáy hè); (2) Điện chiếu sáng; (3) Thông tin liên lạc; (4) Cây xanh (gồm hạng mục bó vỉa bồn cây, trồng cây xanh).

- Theo hồ sơ dự toán kèm theo Báo cáo thẩm tra số 97/BC-TTKĐ ngày 17/4/2026 và được Chủ đầu tư kiểm tra, xác nhận; Chủ đầu tư đã phân tách các chi phí của các hạng mục nói trên trong hồ sơ thẩm tra dự toán (bảng tổng hợp hạng mục hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh giới).

- Để tránh sự trùng lặp trong đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh giới của dự án này với các dự án khác do UBND xã Đức Thọ đang và sẽ triển khai trong thời gian tới; đề nghị UBND xã Đức Thọ kiểm tra, rà soát và có văn bản gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường."

Theo ý kiến của UBND xã Đức Thọ tại Văn bản số 1419/UBND-KT ngày 26/05/2026: *"Các hạng mục nằm ngoài ranh giới giao đất của Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11), huyện Đức Thọ (nay là xã Đức Thọ) cần thiết phải đầu tư để đảm bảo phù hợp điểm c Khoản 1 Điều 29 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 "Bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất", gồm: (1) Thoát nước mưa; (2) Thoát nước thải; (3) Cấp nước; (4) Mương thủy lợi hoàn trả hiện nay không có trong danh mục đầu tư công đã được Hội đồng nhân dân xã Đức Thọ phê duyệt và Ủy ban nhân dân xã Đức Thọ cũng chưa có kế hoạch để đầu tư, xây dựng các hạng mục nêu trên."*

Trên cơ sở ý kiến của các ngành, đơn vị nêu trên, hồ sơ dự toán cho phí xây dựng đã được thẩm tra, giá trị dự toán xây dựng hạ tầng kỹ thuật (bao gồm chi phí trong ranh giới và một số hạng mục nằm ngoài ranh giới giao đất của dự án cần thiết phải đầu tư thuộc Nhóm 1 theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 2864/SXD-QLHĐXD ngày 21/5/2026) (không bao gồm thuế giá trị gia tăng) là **130.452.236.601 đồng,** cụ thể như sau:

STT	Hạng mục	Chi phí hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới (đồng)	Một số hạng mục đầu tư của dự án cần thiết phải đầu tư thuộc Nhóm 1 theo ý kiến của Sở Xây dựng				Tổng cộng
			Chi phí thoát nước mưa ngoài ranh (đồng)	Chi phí thoát nước thải ngoài ranh (đồng)	Chi phí cấp nước ngoài ranh (đồng)	Chi phí mương thủy lợi hoàn trả ngoài ranh (đồng)	
1	Chi phí xây dựng	93.680.471.998	2.948.503.184	290.223.090	1.125.947.146	1.970.074.860	100.015.220.278
2	Chi phí thiết bị	4.205.302.099	-	-	-	-	4.205.302.099
3	Chi phí quản lý dự án	1.554.230.321	46.816.334	4.608.162	17.877.789	31.280.849	1.654.813.455
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	4.360.281.718	119.875.644	11.799.438	45.777.003	80.096.231	4.617.830.034
5	Chi phí khác	1.601.358.624	31.822.549	3.132.315	12.152.101	21.262.586	1.669.728.175

STT	Hạng mục	Chi phí hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới (đồng)	Một số hạng mục đầu tư của dự án cần thiết phải đầu tư thuộc Nhóm 1 theo ý kiến của Sở Xây dựng				Tổng cộng
			Chi phí thoát nước mưa ngoài ranh (đồng)	Chi phí thoát nước thải ngoài ranh (đồng)	Chi phí cấp nước ngoài ranh (đồng)	Chi phí mương thủy lợi hoàn trả ngoài ranh (đồng)	
6	Chi phí dự phòng	17.186.849.571	513.154.422	50.510.124	195.958.668	342.869.775	18.289.342.560
+	*Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh = 5%*(1+2+3+4+5)*	*5.270.082.238*	*157.350.886*	*15.488.150*	*60.087.702*	*105.135.726*	*5.608.144.702*
+	*Dự phòng cho yếu tố trượt giá = 11,3%*(1+2+3+4+5)*	*11.916.767.333*	*355.803.536*	*35.021.974*	*135.870.966*	*237.734.049*	*12.681.197.858*
	Tổng cộng						**130.452.236.601**

+ Đối với chi phí dự phòng: Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/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);"*. Do đó, ước tính giá trị dự toán xây dựng đã thẩm tra với chi phí dự phòng yếu tố trượt giá được xác định trên chi phí xây dựng là:

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá tính trên chi phí xây dựng của hạng mục hạ tầng kỹ thuật là: 100.015.220.278 đồng *x* 11,3% = **11.301.719.891 đồng**.

Căn cứ quy định và hồ sơ nêu trên, đề xuất ước tính chi phí xây dựng công trình của dự án theo dự toán xây dựng đã được Trung tâm kiểm định chất lượng công trình xây dựng Hà Tĩnh thẩm tra độc lập tại Báo cáo số 133/BC-TTKĐ ngày 17/10/2025 và Báo cáo số 97/BC-TTKĐ ngày 17/4/2026, giá trị dự toán xây dựng (trước thuế giá trị gia tăng) là: **181.633.341.598 đồng**, cụ thể như sau:

STT	Hạng mục	Hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Nhà xây thô (đồng)
1	Chi phí xây dựng	100.015.220.278	58.168.727.666
2	Chi phí thiết bị	4.205.302.099	-
3	Chi phí quản lý dự án	1.654.813.455	-
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	4.617.830.034	-
5	Chi phí khác	1.669.728.175	-
6	Dự phòng cho yếu tố trượt giá = 11,3%*(1)	11.301.719.891	-
	CỘNG	**123.464.613.932**	**58.168.727.666**
	TỔNG CỘNG	**181.633.341.598**	

- Đối với 3.777,3m^2 đất để sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ và 3.528,6m^2 đất cơ sở giáo dục và đào tạo với hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm tại quyết định giao đất, cho thuê đất số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh. Do đó, đề xuất loại trừ chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đất thuê trả tiền

thuê đất hàng năm nêu trên trong phương án giá đất cụ thể của dự án; Vì vậy ước tính chi phí hạ tầng kỹ thuật dự án trong phương án giá đất cụ thể như sau:

$$\text{Chi phí hạ tầng kỹ thuật dự án trong phương án giá đất cụ thể} = \frac{\text{Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án theo dự toán đã thẩm tra trước thuế}}{\text{Tổng diện tích dự án}} \times (\text{Tổng diện tích dự án - Diện tích thuê đất trả tiền hàng năm})$$

$$= \frac{123.464.613.932 \text{ đồng}}{90.214{,}2m^2} \times (90.214{,}2m^2 - 3.777{,}3m^2 - 3.528{,}6m^2)$$

$$= \textbf{113.465.964.907 đồng}.$$

Căn cứ quy định nêu trên và hiện trạng hồ sơ dự án đã được cung cấp, kiến nghị ước tính chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà xây thô theo dự toán xây dựng sau thẩm tra của dự án là 113.465.964.907 đồng + 58.168.727.666 đồng = **171.634.692.573 đồng**.

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 thấp tầng theo các tuyến đường quy hoạch

- Theo Theo Công văn số 194/SXD-QLN$_9$ ngày 21/07/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ; hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được thẩm tra tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 148a/BC-TTKĐ ngày 31/10/2025 của Trung tâm Kiểm định Chất lượng công trình xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng dự án Khu dân cư trung tâm Thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh và Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tổng diện tích đất ở Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất là 41.182,4m^2 với 203 thửa đất liền kề và 37 thửa đất biệt thự tiếp giáp các tuyến đường sau:

+ Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 6,5mx2; vỉa hè 2x3,5m);

+ Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m);

+ Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè 2x5m);

+ Đường quy hoạch 25m (lòng đường rộng 13,5m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 1,5m);

+ Đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch rộng 25m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m).

- Ước tính giá đất ở thấp tầng của các thửa đất liền kề thuộc dự án, dựa trên giá đất ở của các thửa đất liền kề thuộc các nhóm sau:

+ Nhóm 1: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m);

+ Nhóm 2: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m);

+ Nhóm 3: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè 2x5m);

+ Nhóm 4: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 25m (lòng đường rộng 13,5m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 1,5m);

+ Nhóm 5: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch 25m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m);

+ Nhóm 6: Giá đất ở biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,5m);

+ Nhóm 7: Giá đất ở biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m) đối diện khu đất cây xanh;

+ Nhóm 8: Giá đất ở biệt thự là lô góc tiếp giáp đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè 2x5m);

+ Nhóm 9: Giá đất ở biệt thự là lô góc tiếp giáp đường quy hoạch 25m (lòng đường rộng 13,5m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 1,5m);

+ Nhóm 10: Giá đất ở biệt thự là lô góc tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch 25m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m);

- 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/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

c1/ Về giá bán nhà thô của dự án

- Khảo sát thông tin chuyển nhượng giá bán nhà thô trên địa bàn xã Đức Thọ không có, không đánh giá cụ thể được giá bán nhà xây thô gắn với giá trị quyền sử dụng đất thể hiện trên các hợp đồng chuyển nhượng tại khu vực khác, 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 xác định giá bán nhà ở xây thô của dự án trên cơ sở chi phí xây dựng nhà xây thô của khu đất cần định giá và giá bán được ước tính tại từng năm kinh doanh (có tính đến yếu tố tăng giá của giá chuyển nhượng) với thời gian và tỷ lệ bán hàng theo quy định tại Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

Giá bán nhà xây thô = Chi phí xây dựng + Chi phí quảng cáo bán hàng + Lợi nhuận nhà đầu tư + Mức điều chỉnh giá bán tại thời điểm bán hàng (có tính đến yếu tố tăng giá của giá chuyển nhượng).

c2/ 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:

"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 và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;".

- 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 có 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. Do đó, kiến nghị ước tính 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 Niên giám thống 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 Công văn 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 Ủy ban nhân dân 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 Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/07/2025 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 Công văn 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 Công văn 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.".

- Tại các Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư của UBND tỉnh Hà Tĩnh không quy định thời gian và tỷ lệ bán hàng cụ thể 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 gian xây dựng là 03 năm, với tiến độ bán hàng: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 10%; thời điểm bắt đầu bán hàng từ năm thứ hai.

2.3. Tỷ lệ chiết khấu

- 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 **9,1%/năm**.

STT	Ngân hàng	Lãi suất cho vay trung hạn				
		Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024	Q1/2025	Trung bình
1	Agribank - CN Hà Tĩnh	10,00%	8,00%	7,50%	7,50%	8,25%
2	Agribank - CN Hà Tĩnh II	10,00%	8,00%	7,50%	8,50%	8,50%
3	VCB - CN Hà Tĩnh	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
4	VCB - CN Bắc Hà Tĩnh	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
5	BIDV - CN Hà Tĩnh	6,40%	6,40%	6,50%	7,00%	6,58%
6	Vietinbank - CN Hà Tĩnh	14,00%	14,00%	14,00%	11,00%	13,25%
	Trung bình					**9,10%**

3. Ước tính giá trị quyền sử dụng đất của 41.182,4m^2 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 41.182,4m^2 với 203 thửa đất ở liên kế và 27 thửa đất ở biệt thự thuộc các nhóm như sau:

+ Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 6,5mx2; vỉa hè 2x3,5m);

+ Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m);

+ Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè 2x5m);

+ Đường quy hoạch 25m (lòng đường rộng 13,5m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 1,5m);

+ Đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch rộng 25m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m).

- Ước tính giá đất ở thấp tầng của các thửa đất liền kề thuộc dự án, dựa trên giá đất ở của các thửa đất liền kề thuộc các nhóm sau:

+ Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 6,5m; vỉa hè 2x3,5m);

+ Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m);

+ Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè 2x5m);

+ Đường quy hoạch 25m (lòng đường rộng 13,5m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 1,5m);

+ Đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch rộng 25m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m).

- Ước tính giá đất ở thấp tầng của các thửa đất liền kề thuộc dự án, dựa trên giá đất ở của các thửa đất liền kề thuộc các nhóm sau:

+ Nhóm 1: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m);

+ Nhóm 2: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m);

+ Nhóm 3: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè 2x5m);

+ Nhóm 4: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 25m (lòng đường rộng 13,5m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 1,5m);

+ Nhóm 5: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch 25m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m);

+ Nhóm 6: Giá đất ở biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,5m);

+ Nhóm 7: Giá đất ở biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m) đối diện khu đất cây xanh;

+ Nhóm 8: Giá đất ở biệt thự là lô góc tiếp giáp đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè 2x5m);

+ Nhóm 9: Giá đất ở biệt thự là lô góc tiếp giáp đường quy hoạch 25m (lòng đường rộng 13,5m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 1,5m);

+ Nhóm 10: Giá đất ở biệt thự là lô góc tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch 25m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m);

b/ Khảo sát, thu thập thông tin và đánh giá lựa chọn thửa đất so sánh

- Theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

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

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

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

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

c) 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, cấp huyện 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.".

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 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 xã Đức Thọ, 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 các thửa đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định hiện hành. Đơn vị tư vấn phân tích, xem xét, đánh giá tổng thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với thửa đất, khu đất định giá so với các thửa đất, khu đất lựa chọn làm tài sản so sánh có các yếu tố tương đồng nhất định như: vị trí, thời điểm giao dịch, khoảng cách, mặt cắt giao thông, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật...để lựa chọn thửa đất, khu đất có yếu tố ảnh hưởng tương đồng nhất trong các thông tin chuyển nhượng thửa đất, khu đất đơn vị tư vấn thu thập được tại mục 2 Phần VII Phụ lục kèm theo Báo cáo.

+ Đơn vị tư vấn sau khi phân tích, xem xét đánh giá tính tương đồng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và đề xuất lựa chọn khu đất làm tài sản so sánh là khu đấu giá Vùng quy hoạch Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh) theo Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 15/05/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Thọ về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; Số liệu tổng hợp, cụ thể như sau:

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	26	150,00	3.673.000.000	24.486.667	Đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch 25m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m).
2	27	150,00	3.280.000.000	21.866.667	Đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch 25m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m).
3	28	160,00	4.760.000.000	29.750.000	Đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch 25m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m).
4	29	155,50	5.547.500.000	35.675.241	Đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch 25m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m). Đường quy hoạch 18m
5	30	155,50	2.841.400.000	18.272.669	Đường quy hoạch rộng 25m (lòng đường 14m, vỉa hè 2x5,5m) Đường quy hoạch rộng 12m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x2,5m) (dãy 2)
6	31	160,00	2.376.000.000	14.850.000	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)
7	32	150,00	1.953.000.000	13.020.000	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)
8	33	150,00	1.953.000.000	13.020.000	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)
9	84	150,00	1.953.000.000	13.020.000	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)
10	85	150,00	2.288.000.000	15.253.333	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)
11	86	160,00	2.088.000.000	13.050.000	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)
12	87	155,50	2.841.400.000	18.272.669	Đường quy hoạch rộng 25m (lòng đường 14m, vỉa hè 2x5,5m) Đường quy hoạch rộng 12m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x2,5m) (dãy 2)
13	88	155,50	2.509.400.000	16.137.621	Đường quy hoạch rộng 25m (lòng đường 14m, vỉa hè 2x5,5m) Đường quy hoạch rộng 12m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x2,5m) (dãy 2)
14	89	160,00	1.947.000.000	12.168.750	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)
15	90	150,00	1.827.000.000	12.180.000	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)
16	91	150,00	1.827.000.000	12.180.000	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)

+ Các thửa đất, khu đất đấu giá còn lại có thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá hoặc 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:

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá QSD đất	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**					
A	**Xã Tùng Ảnh (cũ)**					
1	Vùng quy hoạch Đồng Véo, xã Tùng Ảnh (cũ)	48	7.806,0	1587/QĐ-UBND 1588/QĐ-UBND 1608/QĐ-UBND 1809/QĐ-UBND 1879/QĐ-UBND	22/09/2023 27/09/2023 25/10/2023 07/11/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
B	**Thị trấn Đức Thọ (cũ)**					
1	Vùng quy hoạch Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ (cũ)	31	4.893,0	1618/QĐ-UBND 2102/QĐ-UBND	28/09/2023 30/11/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
C	**Xã Hòa Lạc (cũ)**					
1	Vùng quy hoạch Đồng Lặn, xã Hòa Lạc (cũ)	14	2.921,7	1589/QĐ-UBND	22/09/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
2	Vùng quy hoạch Làng Hạ, xã Hòa Lạc (cũ)	7	2.100,0	1589/QĐ-UBND	22/09/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
III	**Năm 2025**					
A	**Xã Tân Dân (cũ)**	**44**	**8.165,3**			
1	Vùng quy hoạch Ban Than thôn Thịnh Cường, xã Tân Dân	44	8.165,3	1262/QĐ-UBND	02/04/2025	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
B	**Xã Hòa Lạc (cũ)**	**18**	**3.759,0**			
1	Vùng quy hoạch Đồng Trọt, xã Hòa Lạc	18	3.759,0	1346/QĐ-UBND	09/04/2025	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất

- Phân tích đánh giá, lựa chọn các thửa đất trên tuyến đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m) giá đất biến động từ 12.180.000 đồng/m^2 đến 15.253.333 đồng/m^2 (mức giá bình quân là: 13.193.565 đồng/m2). Đơn vị tư vấn xem xét tính hiệu quả của dự án đối với nguồn thông tin 09 thửa đất trên cùng tuyến đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m) và đề xuất lựa chọn 03 thửa đất số 32, 33 và 86 dựa trên tiêu chí lựa chọn có mức giá gần mức giá bình quân nhất để làm tài sản so sánh, đồng thời phân tích đánh giá, điều chỉnh các yếu tố khác biệt về thửa đất định giá đối với 09 nhóm giá trên các tuyến đường như sau:

Nhóm 1 (Đường quy hoạch 13,5m) nhóm giá đất liền kề;

Nhóm 2 (Đường quy hoạch 15m) nhóm giá đất liền kề;

Nhóm 3 (Đường quy hoạch 18m) nhóm giá đất liền kề;

Nhóm 4 (Đường quy hoạch 25m) nhóm giá đất liền kề;

Nhóm 6 (Đường quy hoạch 13,5m) nhóm giá đất biệt thự và đối diện khu đất cây xanh;

Nhóm 7 (Đường quy hoạch 15m) nhóm giá đất biệt thự và đối diện khu đất cây xanh;

Nhóm 8 (Đường quy hoạch 18m) nhóm giá đất biệt thự lô góc;

Nhóm 9 (Đường quy hoạch 25m) nhóm giá đất biệt thự lô góc;

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
I	**THÔNG TIN THỬA ĐẤT**	Thửa đất số 32 vùng quy hoạch Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	Thửa đất số 33 vùng quy hoạch Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	Thửa đất số 86 vùng quy hoạch Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, 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 quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m
4	Thời điểm trúng đấu giá	15/5/2024	15/5/2024	15/5/2024
5	Giao thông			
+	*Độ rộng đường*	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)
+	*Kết cấu đường*	*Đường bê tông*	*Đường bê tông*	*Đường bê tông*
+	*Số lượng mặt tiếp giáp*	*Tiếp giáp 01 đường*	*Tiếp giáp 01 đường*	*Tiếp giáp 01 đường*
6	Diện tích, kích thước, hình thể			
	- Diện tích	*150,0*	*150,0*	*160,0*
	- Mặt tiền	*7,5*	*7,5*	*8,0*
	- Chiều sâu	*20,0*	*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
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 được duyệt (Mật độ xây dựng)	70% - 90%	70% - 90%	70% - 90%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt
12	Giá trị thửa đất trúng đấu giá (đồng)	1.953.000.000	1.953.000.000	2.088.000.000
13	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m²)	13.020.000	13.020.000	13.050.000
14	Nguồn thông tin	Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 15/05/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Thọ về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuộc vùng quy hoạch Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ	Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 15/05/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Thọ về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuộc vùng quy hoạch Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ	Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 15/05/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Thọ về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuộc vùng quy hoạch Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ

- Phân tích, đánh giá lựa chọn các thửa đất trên tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch 25m, giá đất sau khi đánh giá điều chỉnh tuyệt đối về giá thửa đất thường có giá biến động từ 21.866.667 đồng/m² đến 29.750.000 đồng/m² (mức giá bình quân là: 26.458.175 đồng/m²). Đơn vị tư vấn xem xét tính hiệu quả của dự án đối với nguồn thông tin 04 thửa đất trên cùng tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai và đề xuất lựa chọn 03 thửa đất số 28; 29 và 26 dựa trên tiêu chí đơn vị tư vấn lựa chọn có mức giá gần mức giá bình quân nhất để làm tài sản so sánh, đồng thời phân tích đánh giá, điều chỉnh các yếu tố khác biệt về thửa đất định giá đối với nhóm giá tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai như sau:

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
I	**THÔNG TIN THỬA ĐẤT**	Thửa đất số 26 vùng quy hoạch Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	Thửa đất số 29 vùng quy hoạch Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)	Thửa đất số 28 vùng quy hoạch Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, 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 Nguyễn Thị Minh Khai. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m
4	Thời điểm trúng đấu giá	15/05/2024	15/05/2024	15/05/2024
5	Giao thông			
	Độ rộng đường	Đường Nguyễn Thị Minh Khai 25m (lòng	Đường Nguyễn Thị Minh Khai 25m (lòng	Đường Nguyễn Thị Minh Khai 25m (lòng

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
		đường khoảng 15m, vỉa hè 2x5m)	đường khoảng 15m, vỉa hè 2x5m)	đường khoảng 15m, vỉa hè 2x5m)
	Kết cấu đường	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*
	Số lượng mặt tiếp giáp	*Tiếp giáp 01 đường*	*Tiếp giáp 02 đường*	*Tiếp giáp 01 đường*
6	Diện tích, kích thước, hình thể			
	- Diện tích	*150,0*	*155,5*	*160,0*
	- Mặt tiền	*7,5*	*8,0*	*8,0*
	- Chiều sâu	*20,0*	*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
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 được duyệt (Mật độ xây dựng)	70% - 90%	70% - 90%	70% - 90%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện an ninh môi trường, xã hội tốt	Điều kiện an ninh môi trường, xã hội tốt	Điều kiện an ninh môi trường, xã hội tốt
12	Giá trị thửa đất trúng đấu giá (đồng)	3.673.000.000	5.547.500.000	4.760.000.000
13	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m²)	24.486.667	35.675.241	29.750.000
14	Nguồn thông tin	Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 15/05/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Thọ về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuộc vùng quy hoạch Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ	Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 15/05/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Thọ về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuộc vùng quy hoạch Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ	Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 15/05/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Thọ về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuộc vùng quy hoạch Nhà Lay trên, thị trấn Đức Thọ

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 13,5m (Nhóm 1)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 6,5m; vỉa hè 2x3m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn OM13-13 có diện tích 150m² (mặt tiền 7,5m, chiều sâu 20m) 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	150,0	150,0	160,0

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		13.020.000	13.020.000	13.050.000
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Thửa đất nằm trên đường quy hoạch nội bộ trong dự án. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1,1km; cách đường Yên Trung khoảng 320m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1,1km	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m
	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 13,5m (lòng đường rộng 6,5m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)
	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**	Nhựa	Bê tông	Bê tông	Bê tông
	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		*685.263*	*685.263*	*686.842*
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	150,0	150,0	160,0
	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**	7,5	7,5	7,5	8,0
	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	**Chiều sâu**	20,0	20,0	20,0	20,0
	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*
3.6	**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*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
3.7	**Chỉ tiêu quy hoạch** (Mật độ xây dựng)	70,00%	70% - 90%	70% - 90%	70% - 90%
	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 được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư 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**	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng 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		**13.705.263**	**13.705.263**	**13.736.842**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**13.715.789**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		0,08%	0,08%	-0,15%

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 0,08%; TĐSS2 là 0,08%; TĐSS3 là -0,15%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **13.716.000 đồng/m²**.

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường đường quy hoạch rộng 13,5m và một số vị trí đặc biệt:*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của khu đất cần định giá 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 vị trí của các thửa đất còn lại theo quy hoạch 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: **13.716.000 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: **14.401.800 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường), có một mặt thoáng và đối diện công viên (đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,1 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **15.087.600 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: **16.459.200 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,25 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **17.145.000 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), có một mặt thoáng và đối diện công viên (đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,3 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **17.830.800 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 15m (Nhóm 2)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn OM3-7 có diện tích 150m² (mặt tiền 7,5m, chiều sâu 20m) 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	150,0	150,0	160,0
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		13.020.000	13.020.000	13.050.000
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Thửa đất nằm trên đường quy hoạch nội bộ trong dự án. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1,1km; cách đường Yên Trung khoảng 320m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1,1km	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m
	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 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)
	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		*265.714*	*265.714*	*266.327*
3.2.2	**Loại đường**	Nhựa	Bê tông	Bê tông	Bê tông
	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		*685.263*	*685.263*	*686.842*
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	150,0	150,0	160,0
	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**	7,5	7,5	7,5	8,0
	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*
3.5	**Chiều sâu**	20,0	20,0	20,0	20,0
	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*
3.6	**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)	70,00%	70% - 90%	70% - 90%	70% - 90%
	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 được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư 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**	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng 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		**13.970.977**	**13.970.977**	**14.003.169**

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**13.981.708**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		0,08%	0,08%	-0,15%

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 0,08%; TĐSS2 là 0,08%; TĐSS3 là -0,15%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **13.982.000 đồng/m²**.

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường đường quy hoạch rộng 15m và một số vị trí đặc biệt:*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của khu đất cần định giá 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 vị trí của các thửa đất còn lại theo quy hoạch 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: **13.982.000 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: **14.681.100 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: **16.778.400 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,25 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **17.477.500 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 18m (Nhóm 3)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè 2x5m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn OM14-11 có diện tích 150m² (mặt tiền 7,5m, chiều sâu 20m) 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)	150,0	150,0	150,0	160,0
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m^2)		13.020.000	13.020.000	13.050.000
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Thửa đất nằm trên đường quy hoạch trục giao thông chính của dự án. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1,1km; cách đường Yên Trung khoảng 320m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1,1km	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m
	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		*1.446.667*	*1.446.667*	*1.450.000*
3.2	**Giao thông**				
3.2.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè 2x5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)
	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		*685.263*	*685.263*	*686.842*
3.2.2	**Loại đường**	Nhựa	Bê tông	Bê tông	Bê tông
	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		*685.263*	*685.263*	*686.842*
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	150,0	150,0	160,0
	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**	7,5	7,5	7,5	8,0
	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*
3.5	**Chiều sâu**	20,0	20,0	20,0	20,0
	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*
3.6	**Hình thể**	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	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)	70,00%	70% - 90%	70% - 90%	70% - 90%
	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 được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư 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**	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng 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		**15.837.193**	**15.837.193**	**15.873.684**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**15.849.357**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		0,08%	0,08%	-0,15%

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 0,08%; TĐSS2 là 0,08%; TĐSS3 là -0,15%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **15.849.000 đồng/m².**

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường đường quy hoạch rộng 18m và một số vị trí đặc biệt:*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của khu đất cần định giá 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 vị trí của các thửa đất còn lại theo quy hoạch 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: **15.849.000 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: **16.641.450 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: **19.018.800 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,25 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **19.811.250 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 25m (Nhóm 4)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 25m (lòng đường rộng 13,5m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 1,5m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn OM4-16 có diện tích 160,9m² (mặt tiền 7,5m, chiều sâu 21,5m) 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)	160,9	150,0	150,0	160,0
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		13.020.000	13.020.000	13.050.000
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Thửa đất nằm trên đường quy hoạch trục giao thông chính của dự án. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1,1km; cách đường Yên Trung khoảng 320m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1,1km	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m
	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		*1.446.667*	*1.446.667*	*1.450.000*
3.2	**Giao thông**				
3.2.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 25m (lòng đường rộng 13,5m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 1,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*85%*	*85%*	*85%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*17,65%*	*17,65%*	*17,65%*
	Mức điều chỉnh		*2.297.647*	*2.297.647*	*2.302.941*
3.2.2	**Loại đường**	Nhựa	Bê tông	Bê tông	Bê tông

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	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		*685.263*	*685.263*	*686.842*
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**	160,9	150,0	150,0	160,0
	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**	7,5	7,5	7,5	8,0
	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*
3.5	**Chiều sâu**	21,5	20,0	20,0	20,0
	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*
3.6	**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)	70,00%	70% - 90%	70% - 90%	70% - 90%
	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 được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư 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**	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng 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		**17.449.577**	**17.449.577**	**17.489.783**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**17.462.979**			

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		0,08%	0,08%	-0,15%

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 0,08%; TĐSS2 là 0,08%; TĐSS3 là -0,15%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **17.463.000 đồng/m²**.

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường quy hoạch rộng 25m và một số vị trí đặc biệt:*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của khu đất cần định giá 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 vị trí của các thửa đất còn lại theo quy hoạch 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: **17.463.000 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: **20.955.600 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 Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch 25m (Nhóm 5)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch 25m. Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn OM8-8 có diện tích 147m² (mặt tiền 7,5m, chiều sâu 19,6m) 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)	147,0	150,0	155,5	160,0
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		24.486.667	35.675.241	29.750.000
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1,1km; cách đường Yên Trung khoảng 320m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng	Tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km;	Tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km;	Tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km;

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
		1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1,1km	cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m
	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 Nguyễn Thị Minh Khai 25m (lòng đường khoảng 15m, vỉa hè 2x5m)	Đường Nguyễn Thị Minh Khai 25m (lòng đường khoảng 15m, vỉa hè 2x5m)	Đường Nguyễn Thị Minh Khai 25m (lòng đường khoảng 15m, vỉa hè 2x5m)	Đường Nguyễn Thị Minh Khai 25m (lòng đường khoảng 15m, vỉa hè 2x5m)
	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**	Nhựa	Nhựa	Nhựa	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 02 đường	Tiếp giáp 01 đường
	Đánh giá		*Tương đương*	*Thuận lợi hơn*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*120%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*-16,67%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*-5.945.874*	*0*
3.3	**Diện tích**	147,0	150,0	155,5	160,0
	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**	7,5	7,5	7,8	8,0
	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*
3.5	**Chiều sâu**	19,60	20,00	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*
3.6	**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)	70,00%	70% - 90%	70% - 90%	70% - 90%
	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 được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	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**	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng 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		**24.486.667**	**29.729.368**	**29.750.000**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**27.988.678**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		14,30%	-5,86%	-5,92%

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 14,3%; TĐSS2 là -5,86%; TĐSS3 là -5,92%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: ***27.989.000 đồng/m².***

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch rộng 25m và một số vị trí đặc biệt:*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của khu đất cần định giá 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 vị trí của các thửa đất còn lại theo quy hoạch 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: ***27.989.000 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: **29.388.450 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: ***33.586.800 đồng/m²***.

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,25 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **34.986.250 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 13,5m và đối diện đất cây xanh (Nhóm 6)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 6,5m; vỉa hè 2x3m) và đối diện đất cây xanh. Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn OM5-11 có diện tích 240m^2 (mặt tiền 12m, chiều sâu 20m) 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)	240,0	150,0	150,0	160,0
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m^2)		13.020.000	13.020.000	13.050.000
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Thửa đất nằm trên đường quy hoạch nội bộ trong dự án. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1,1km; cách đường Yên Trung khoảng 320m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1,1km	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m
	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	**Yếu tố tiếp giáp đặc biệt (đất cây xanh, công viên, đất thương mại, dịch vụ)**	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		*685.263*	*685.263*	*686.842*
3.3	**Giao thông**				
3.3.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 6,5m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)
	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*
3.3.2	**Loại đường**	Nhựa	Bê tông	Bê tông	Bê tông
	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		*685.263*	*685.263*	*686.842*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
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**	240,0	150,0	150,0	160,0
	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		*-620.000*	*-620.000*	*-621.429*
3.5	**Mặt tiền**	12,0	7,5	7,5	8,0
	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		*402.680*	*402.680*	*403.608*
3.6	**Chiều sâu**	20,0	20,0	20,0	20,0
	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*
3.7	**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)	60,00%	70% - 90%	70% - 90%	70% - 90%
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*107%*	*107%*	*107%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-6,54%*	*-6,54%*	*-6,54%*
	Mức điều chỉnh		*-851.776*	*-851.776*	*-853.738*
3.9	**Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư 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*
3.10	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng 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		**13.321.431**	**13.321.431**	**13.352.126**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**13.331.663**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với		0,08%	0,08%	-0,15%

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	TĐSS sau điều chỉnh (%)				

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 0,08%; TĐSS2 là 0,08%; TĐSS3 là -0,15%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **13.332.000 đồng/m^2**.

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường đường quy hoạch rộng 13,5m đối diện đất cây xanh và một số vị trí đặc biệt:*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của khu đất cần định giá 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 vị trí của các thửa đất còn lại theo quy hoạch như sau:

- 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 với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **13.332.000 đồng/m^2**.

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường), có một mặt thoáng và 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: **13.998.600 đồng/m^2**.

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,2 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **15.998.400 đồng/m^2**.

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), có một mặt thoáng và đối diện công viên (đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,25 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **16.665.000 đồng/m^2**.

i/ 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 15m và đối diện đất cây xanh (Nhóm 7)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m) và đối diện đất cây xanh. Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn OM2-12 có diện tích 250m^2 (mặt tiền 12,5m, chiều sâu 20m) 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)	250,0	150,0	150,0	160,0

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		13.020.000	13.020.000	13.050.000
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Thửa đất nằm trên đường quy hoạch nội bộ trong dự án. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1,1km; cách đường Yên Trung khoảng 320m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1,1km	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m
	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	**Yếu tố tiếp giáp đặc biệt (đất cây xanh, công viên, đất thương mại, dịch vụ)**	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		*685.263*	*685.263*	*686.842*
3.3	**Giao thông**				
3.3.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)
	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		*265.714*	*265.714*	*266.327*
3.3.2	**Loại đường**	Nhựa	Bê tông	Bê tông	Bê tông
	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		*685.263*	*685.263*	*686.842*
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**	250,0	150,0	150,0	160,0
	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		*-620.000*	*-620.000*	*-621.429*
3.5	**Mặt tiền**	12,5	7,5	7,5	8,0
	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		*402.680*	*402.680*	*403.608*
3.6	**Chiều sâu**	20,0	20,0	20,0	20,0

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*
3.7	**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)	60,00%	70% - 90%	70% - 90%	70% - 90%
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*107%*	*107%*	*107%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-6,54%*	*-6,54%*	*-6,54%*
	Mức điều chỉnh		*-851.776*	*-851.776*	*-853.738*
3.9	**Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư 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*
3.10	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng 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		**13.587.145**	**13.587.145**	**13.618.452**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**13.597.581**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		0,08%	0,08%	-0,15%

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 0,08%; TĐSS2 là 0,08%; TĐSS3 là -0,15%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **13.598.000 đồng/m²**.

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường đường quy hoạch rộng 15m và một số vị trí đặc biệt:*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của khu đất cần định giá 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 vị trí của các thửa đất còn lại theo quy hoạch như sau:

- 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 với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **13.598.000 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường), có một mặt thoáng và 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: **14.277.900 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,2 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **16.317.600 đồng/m²**.

j/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất ở của các thửa đất biệt thự là lô góc tiếp giáp đường quy hoạch 18m (Nhóm 8)

Các thửa đất cần định giá là lô góc nằm trên đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè 2x5m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn OM12-20 có diện tích 267,8m² (mặt tiền 13,4m, chiều sâu 19,6m) 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)	267,8	150,0	150,0	160,0
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		13.020.000	13.020.000	13.050.000
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Thửa đất nằm trên đường quy hoạch trục giao thông chính của dự án. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1,1km; cách đường Yên Trung khoảng 320m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1,1km	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m
	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		*1.446.667*	*1.446.667*	*1.450.000*
3.2	**Giao thông**				
3.2.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè 2x5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)
	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		*685.263*	*685.263*	*686.842*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
3.2.2	**Loại đường**	Nhựa	Bê tông	Bê tông	Bê tông
	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		*685.263*	*685.263*	*686.842*
3.2.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp 02 đường	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		*2.666.747*	*2.666.747*	*2.672.892*
3.3	**Diện tích**	267,8	150,0	150,0	160,0
	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		*-620.000*	*-620.000*	*-621.429*
3.4	**Mặt tiền**	13,4	7,5	7,5	8,0
	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		*402.680*	*402.680*	*403.608*
3.5	**Chiều sâu**	19,6	20,0	20,0	20,0
	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*
3.6	**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)	60,00%	70% - 90%	70% - 90%	70% - 90%
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*107%*	*107%*	*107%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-6,54%*	*-6,54%*	*-6,54%*
	Mức điều chỉnh		*-851.776*	*-851.776*	*-853.738*
3.8	**Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư 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**	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng 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		**17.434.845**	**17.434.845**	**17.475.017**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**17.448.235**			

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		0,08%	0,08%	-0,15%

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 0,08%; TĐSS2 là 0,08%; TĐSS3 là -0,15%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **17.448.000 đồng/m²**.

k/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất ở của các thửa đất biệt thự là lô góc tiếp giáp đường quy hoạch 25m (Nhóm 9)

Các thửa đất cần định giá là lô góc nằm trên đường quy hoạch 25m (lòng đường rộng 13,5m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 1,5m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn OM8-5 có diện tích 270,5m² (mặt tiền 14,2m, chiều sâu 19,6m) 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)	270,5	150,0	150,0	160,0
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		13.020.000	13.020.000	13.050.000
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Thửa đất nằm trên đường quy hoạch trục giao thông chính của dự án. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1,1km; cách đường Yên Trung khoảng 320m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1,1km	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m
	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		*1.446.667*	*1.446.667*	*1.450.000*
3.2	**Giao thông**				
3.2.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 25m (lòng đường rộng 13,5m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 1,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x2,5m)
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*85%*	*85%*	*85%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*17,65%*	*17,65%*	*17,65%*
	Mức điều chỉnh		*2.297.647*	*2.297.647*	*2.302.941*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
3.2.2	**Loại đường**	Nhựa	Bê tông	Bê tông	Bê tông
	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		*685.263*	*685.263*	*686.842*
3.2.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp 02 đường	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		*2.666.747*	*2.666.747*	*2.672.892*
3.3	**Diện tích**	270,5	150,0	150,0	160,0
	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		*-620.000*	*-620.000*	*-621.429*
3.4	**Mặt tiền**	14,2	7,5	7,5	8,0
	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		*402.680*	*402.680*	*403.608*
3.5	**Chiều sâu**	19,6	20,0	20,0	20,0
	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*
3.6	**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)	60,00%	70% - 90%	70% - 90%	70% - 90%
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*107%*	*107%*	*107%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-6,54%*	*-6,54%*	*-6,54%*
	Mức điều chỉnh		*-851.776*	*-851.776*	*-853.738*
3.8	**Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư 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**	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng 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		**19.047.229**	**19.047.229**	**19.091.116**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**19.061.858**			

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		0,08%	0,08%	-0,15%

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 0,08%; TĐSS2 là 0,08%; TĐSS3 là -0,15%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **19.062.000 đồng/m²**.

l/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất ở của các thửa đất biệt thự là lô góc tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch 25m (Nhóm 10)

Các thửa đất cần định giá là lô góc nằm trên đường Nguyễn Thị Minh Khai 25m (lòng đường khoảng 15m, vỉa hè 2x5m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn OM8-10 có diện tích 269,2m² (mặt tiền 14,2m, chiều sâu 19,6m) 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)	269,2	150,0	155,5	160,0
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		24.486.667	35.675.241	29.750.000
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1,1km; cách đường Yên Trung khoảng 320m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1,1km	Tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m	Tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 1km; cách đường Yên Trung khoảng 300m; cách trường THPT Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 1,1km; cách ga Yên Trung khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 30m
	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 Nguyễn Thị Minh Khai 25m (lòng đường khoảng 15m, vỉa hè 2x5m)	Đường Nguyễn Thị Minh Khai 25m (lòng đường khoảng 15m, vỉa hè 2x5m)	Đường Nguyễn Thị Minh Khai 25m (lòng đường khoảng 15m, vỉa hè 2x5m)	Đường Nguyễn Thị Minh Khai 25m (lòng đường khoảng 15m, vỉa hè 2x5m)
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.2.2	**Loại đường**	Nhựa	Nhựa	Nhựa	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	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 00 đường	Tiếp giáp 01 đường
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Tương đương*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*83%*	*100%*	*83%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*20,48%*	*0,00%*	*20,48%*
	Mức điều chỉnh		*5.015.341*	*0*	*6.093.373*
3.3	**Diện tích**	269,2	150,0	155,5	160,0
	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		*-1.166.032*	*-1.698.821*	*-1.416.667*
3.4	**Mặt tiền**	14,2	7,5	8,0	8,0
	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		*757.320*	*1.103.358*	*920.103*
3.5	**Chiều sâu**	19,60	20,00	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*
3.6	**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)	60,0%	70% - 90%	70% - 90%	70% - 90%
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*107%*	*107%*	*107%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-6,54%*	*-6,54%*	*-6,54%*
	Mức điều chỉnh		*-1.601.931*	*-2.333.894*	*-1.946.262*
3.8	**Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư 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**	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng an ninh môi trường, xã hội tốt	Hiện trạng 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		**27.491.364**	**32.745.884**	**33.400.548**

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**31.212.599**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		13,54%	-4,68%	-6,55%

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 13,54%; TĐSS2 là -4,68%; TĐSS3 là -6,55%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: ***31.213.000 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 41.182,4m² đất ở dự kiến của khu đất cần định giá

STT	Tuyến đường	Số lượng lô	Diện tích (m²)	Giá đất ở (đồng/m²)	Giá trị quyền SDĐ (đồng)
I	**Giá đất liền kề**	**203**	**31.709,18**		**556.824.993.102**
1	**Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m)**	**76**	**11.726,99**		**166.750.342.902**
+	Lô thường	52	7.691,50	13.716.000	105.496.614.000
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	16	2.604,99	14.401.800	37.516.544.982
+	Lô thường có một mặt thoáng và đối diện công viên (đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	1	194,00	15.087.600	2.926.994.400
+	Lô góc	4	740,30	16.459.200	12.184.745.760
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	2	324,00	17.145.000	5.554.980.000
+	Lô góc có một mặt thoáng và đối diện công viên (đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	1	172,20	17.830.800	3.070.463.760
2	**Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m)**	**26**	**4.198,10**		**61.935.436.210**
+	Lô thường	17	2.610,00	13.982.000	36.493.020.000
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	4	690,00	14.681.100	10.129.959.000
+	Lô góc	3	549,40	16.778.400	9.218.052.960
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	2	348,70	17.477.500	6.094.404.250
3	**Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè 2x5m)**	**46**	**7.040,50**		**114.765.778.800**
+	Lô thường	39	5.850,00	15.849.000	92.716.650.000
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	2	300,00	16.641.450	4.992.435.000

STT	Tuyến đường	Số lượng lô	Diện tích (m^2)	Giá đất ở (đồng/m^2)	Giá trị quyền SDĐ (đồng)
+	Lô góc	4	738,50	19.018.800	14.045.383.800
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	1	152,00	19.811.250	3.011.310.000
4	**Đường quy hoạch 25m (lòng đường rộng 13,5m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 1,5m)**	**24**	**3.895,79**		**71.859.371.850**
+	Lô thường	18	2.799,99	17.463.000	48.896.225.370
+	Lô góc	6	1.095,80	20.955.600	22.963.146.480
5	**Đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch 25m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m)**	**31**	**4.847,80**		**141.514.063.340**
+	Lô thường	24	3.586,70	27.989.000	100.388.146.300
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	2	357,90	29.388.450	10.518.126.255
+	Lô góc	4	708,70	33.586.800	23.802.965.160
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	1	194,50	34.986.250	6.804.825.625
II	**Giá đất biệt thự**	**37**	**9.473,22**		**151.915.234.180**
1	**Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m)**	**14**	**3.562,70**		**49.999.866.180**
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	10	2.515,60	13.332.000	33.537.979.200
+	Lô thường có một mặt thoáng và đối diện công viên (đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	1	235,60	13.998.600	3.298.070.160
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	2	539,80	15.998.400	8.635.936.320
+	Lô góc có một mặt thoáng và đối diện công viên (đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	1	271,70	16.665.000	4.527.880.500
2	**Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m)**	**10**	**2.622,10**		**39.094.521.960**
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	4	990,00	13.598.000	13.462.020.000
+	Lô thường có một mặt thoáng và đối diện công viên (đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	2	490,00	14.277.900	6.996.171.000
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	4	1.142,10	16.317.600	18.636.330.960
3	**Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 8m; vỉa hè 2x5m)**	**8**	**1.941,80**		**33.880.526.400**
+	Lô góc	8	1.941,80	17.448.000	33.880.526.400
4	**Đường quy hoạch 25m (lòng đường rộng 13,5m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 1,5m)**	**4**	**1.077,42**		**20.537.780.040**
+	Lô góc	4	1.077,42	19.062.000	20.537.780.040
5	**Đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch 25m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m)**	**1**	**269,20**		**8.402.539.600**
+	Lô góc	1	269,20	31.213.000	8.402.539.600

STT	Tuyến đường	Số lượng lô	Diện tích (m^2)	Giá đất ở (đồng/m^2)	Giá trị quyền SDĐ (đồng)
	Tổng	**240**	**41.182,4**		**708.740.227.282**

Tổng doanh thu bán đất ở dự kiến chưa quy về thời điểm định giá đất là: **708.740.227.282 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: 9,1%.

- Mức biến động của giá chuyển nhượng đất ở tại thời điểm định giá tính theo chỉ số giá nhóm Nhà ở 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**

STT	Hạng mục	Giá trị	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
1	Doanh thu dự kiến	**708.740.227.282**		354.370.113.641	283.496.090.913	70.874.022.728
2	Tỷ lệ bán hàng		0%	50%	40%	10%
3	Mức biến động của giá chuyển nhượng	3,76%		(1+3,76%)	$(1+3,76\%)^2$	$(1+3,76\%)^2$
4	Doanh thu theo tiến độ bán hàng	**752.083.198.841**	-	367.694.429.914	305.215.792.383	79.172.976.544
5	Tỷ lệ chiết khấu	9,1%		$1/(1+9,1\%)^2$	$1/(1+9,1\%)^3$	$1/(1+9,1\%)^4$
6	Doanh thu theo tiến độ bán hàng quy về thời điểm định giá	**599.831.859.933**	-	308.913.970.662	235.035.113.444	55.882.775.827

Doanh thu đất ở của dự án quy về thời điểm định giá là: **599.831.859.933 đồng**.

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

**** Về giá bán nhà xây thô của khu đất cần định giá:***

Đơn vị tư vấn khảo sát thông tin chuyển nhượng giá bán nhà thô trên địa bàn trong khoảng thời gian 24 tháng tính tháng đến thời điểm định giá: Không thu thập được thông tin về chuyển nhượng thị trường về nhà ở xây thô gắn liền với quyền sử dụng đất ở địa bàn xã Đức Thọ, không đánh giá cụ thể được giá bán nhà xây thô gắn với giá trị quyền sử dụng đất thể hiện trên các hợp đồng chuyển nhượng tại khu vực khác, 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 ở 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 đồng thời 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.

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

- Diện tích sàn xây dựng nhà thô theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được thẩm tra tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 133/BC-TTKĐ ngày 17/10/2025 của Trung tâm Kiểm định Chất lượng công trình xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình Khu dân cư trung tâm Thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh, diện tích sàn xây dựng đã được thẩm định đối với 32 thửa đất của dự án là 10.555m^2.

- Theo nội dung tại điểm b mục 2.1 phần IX Báo cáo này, giá trị dự toán xây dựng công trình nhà liền kề sau thẩm tra (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) là: **58.168.727.666 đồng**.

Đơn giá xây dựng công trình nhà liền kề xây thô là:

58.168.727.666 đồng / 10.555m^2 = **5.511.012 đồng/m^2.**

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%) và tỷ lệ quảng cáo bán hàng.

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)	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)=(3)*[1+(4)]*(5)*(6)*
1	Năm bán hàng thứ nhất (tương đương năm thứ 2 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 50% nhà ở	5.511.012	12%	1,011327	1,0910	6.810.291
2	Năm bán hàng thứ hai (tương đương năm thứ 3 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 40% nhà ở	5.511.012	12%	1,011327	1,0910	6.810.291
3	Năm bán hàng thứ ba (tương đương năm thứ 4 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 10% nhà ở	5.511.012	12%	1,011327	1,1903	7.430.027

* 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%)	6.810.291	5.277,5	35.941.308.510
2	Năm bán hàng thứ hai (40%)	6.810.291	4.222,0	28.753.046.808
3	Năm bán hàng thứ ba (10%)	7.430.027	1.055,5	7.842.393.517
	Cộng		**10.555,0**	**72.536.748.835**

- Tổng doanh thu bán nhà xây thô dự kiến của dự án chưa quy về thời điểm định giá là: **72.536.748.835 đồng.**

- Tỷ suất chiết khấu: 9,1%.

*** 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	72.536.748.835	-	35.941.308.510	28.753.049.808	7.842.393.517
2	Tỷ suất chiết khấu	9,1%		$1/(1+9,1\%)^2$	$1/(1+9,1\%)^3$	$1/(1+9,1\%)^4$
3	Doanh thu theo tiến độ bán hàng quy về thời điểm định giá	57.872.689.466	-	30.195.650.027	22.141.631.551	5.535.407.888

Doanh thu bán nhà thô của dự án quy về thời điểm định giá là: **57.872.689.466 đồng.**

c/ Tổng doanh thu bán đất ở và nhà xây thô dự kiến của khu đất quy về thời điểm định giá

STT	Doanh thu	Thành tiền (đồng)
1	Doanh thu bán đất ở	599.831.859.933
2	Doanh thu bán nhà xây thô	57.872.689.466
	Tổng doanh thu dự kiến của dự án	**657.704.549.399**

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

3.2.1. Chi phí xây dựng công trình của khu đất cần định giá

Theo nội dung tại điểm b mục 2.1 phần IX Báo cáo này, chi phí đầu tư xây dựng của khu đất cần định giá (không bao gồm thuế giá trị gia tăng) là: **171.634.692.573 đồng**.

- 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: 9,1%;

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

$$= \frac{171.634.692.573 \times 50\%}{(1+9,1\%)^1} + \frac{171.634.692.573 \times 50\%}{(1+9,1\%)^2}$$

= **150.757.737.950 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* 657.704.549.399 đồng = **6.577.045.494 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, chi phí quản lý vận hành 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* (150.757.737.950 đồng + 6.577.045.494 đồng + A)

LN = 18.880.174.013 đồng + 12%A.

3.2.4. Tổng chi phí phát triển của dự án

CP = 150.757.737.950 đồng + 6.577.045.494 đồng + 18.880.174.013 đồng + 12%A

CP = 176.214.957.457 đồng + 12%A.

3.3. Giá trị quyền sử dụng đất của 41.182,4m² đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

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

A = 657.704.549.399 đồng - (176.214.957.457 đồng + 12%A)

A = **429.901.421.377 đồng** *(Bốn trăm hai mươi chín tỷ, chín trăm lẻ một triệu, bốn trăm hai mươi mốt nghìn, ba trăm bảy mươi bảy đồng).*

Giá đất ở là:

= 429.901.421.377 đồng /41.182,4m²

= **10.438.960 đồng/m²** *(Mười triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn, chín trăm sáu mươi đồng trên một mét vuông).*

3.4. Kết luận

Khu đất ở có diện tích 41.182,4m² đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là: **429.901.421.377 đồng** *(Bốn trăm hai mươi chín tỷ, chín trăm lẻ một triệu, bốn trăm hai mươi mốt nghìn, ba trăm bảy mươi bảy đồng).*

- Giá đất ở là: **10.438.960 đồng/m²** *(Mười triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn, chín trăm sáu mươi 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 và kết hợp với các phương pháp định giá đất theo quy định; Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang đề xuất phương án giá đất như sau:

Khu đất ở có diện tích 41.182,4m^2 đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là: **429.901.421.377 đồng** *(Bốn trăm hai mươi chín tỷ, chín trăm lẻ một triệu, bốn trăm hai mươi mốt nghìn, ba trăm bảy mươi bảy đồng).*

- Giá đất ở là: **10.438.960 đồng/m^2** *(Mười triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn, chín trăm sáu mươi đồng trên một mét vuông).*

XI. ĐIỀU KIỆN RÀNG BUỘC

1. Mức giá trên là giá đất tại thời điểm 16/05/2025 của khu đất có diện tích 41.182,4m^2 được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm Thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ, 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 được hoàn thiện trên cơ sở tiếp thu một số ý kiến tại Thông báo số 14/TB-HĐTĐ ngày 26/3/2026, Thông báo số 37/TB-HĐTĐ ngày 02/7/2026; Thông báo số 39/TB-HĐTĐ ngày 13/7/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất tỉnh.

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, cho thuê đất để thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Đức Thọ (Khu A-OM-10, OM-11) tại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay thuộc xã Đức Thọ), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân 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*