CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ PHÚ KHANG

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

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ PHÚ KHANG

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

Số: 26092201/CT-ĐGĐ

Hà Nội, ngày 22 tháng 9 năm 2026

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 08 năm 2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

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

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

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

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

Căn cứ Hợp đồng số 03/2026/HĐĐGĐ-SNNMT ngày 28 tháng 1 năm 2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang về việc tư vấn định giá đất;

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

Căn cứ Thông báo số 243/TB-HĐTĐ ngày 18 tháng 9 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất đối với khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, tỉnh Hà Tĩnh;

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

1. Mục đích định giá đất

Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc (nay là xã Tùng Lộc), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 22/12/2025 (thời điểm ban hành Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh).

3. Cơ sở định giá đất

- Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại thôn Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư nông thôn mới tại thôn Minh

Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp;

- Báo cáo số 16/TTr-TH268 ngày 17/3/2026 của Công ty Cổ phần Xây dựng Tổng hợp 268 thẩm tra thiết kế thi và dự án xây dựng công trình;

- Văn bản số 602/SCT-QLNL ngày 18/3/2026 của Sở Công thương tỉnh Hà Tĩnh về việc ý kiến nội dung liên quan hạng mục cấp điện dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc;

- Văn bản số 1593/SXD-HĐXD$_8$ ngày 30/3/2026 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 nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, tỉnh Hà Tĩnh.

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, cho thuê đất theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc (nay là xã Tùng Lộc), tỉnh Hà Tĩnh. Vị trí, ranh giới khu được xác định theo Bản đồ chỉnh lý địa chính (phục vụ giao đất, cho thuê đất) xã Tùng Lộc, Hệ tọa độ VN - 2000, tờ số 69 (043530-6) (Tờ số 9 - xã Tùng Lộc trước khi sắp xếp ĐVHC) do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh thực hiện ngày 04/11/2025, UBND xã Tùng Lộc xác nhận ngày 05/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường duyệt ngày 06/11/2025 và Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất (tỷ lệ 1/500) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 25/6/2021. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Nam: Giáp Trạm y tế xã tùng Lộc và đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp đường bê tông liên xã;
- Phía Tây: Giáp đất sản xuất nông nghiệp.

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

Theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp, tổng diện tích đất được Nhà nước giao, cho thuê là: 49.840,8m^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 nông thôn	21.476,7	- 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 thương mại, dịch vụ	2.299,5	- 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.
3	Đất xây dựng công trình công cộng	26.064,6	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; - Thời hạn sử dụng: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt và tiến độ dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.
	Tổng	**49.840,8**	

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

Theo Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh, chỉ tiêu quy hoạch của khu đất định giá cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số SDĐ
1	Đất ở mới	26.450,9	43,9	1-4	80	3,2
2	Đất cây xanh – TDTT	6.915,1	11,5	-	-	-
3	Đất khu xử lý nước thải	672,5	1,1	1	40	0,4
4	Đất công trình công cộng dịch vụ thương mại	2.328,6	3,9	1-3	40	1,2
5	Đất giao thông + kỹ thuật	23.951,2	39,7			
	TỔNG	**60.318,3**	**100,0**			

- Chỉ tiêu quy hoạch giao thông:

+ Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường quy hoạch 16,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x4,75m);

+ Đường quy hoạch 27,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x10m);

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

- Theo Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại thôn Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh:

"4. Quy mô dự án: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư

trên khu đất có diện tích 60.3148,3m² và xây dựng khu thương mại dịch vụ cao 02 tầng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 25/6/2021.".

Căn cứ nội dung Quyết định trên, chủ đầu tư phải đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư và công trình thương mại dịch vụ theo quy hoạch đã được phê duyệt.

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 UBND 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 04/6/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh). Khu đất cần định giá có vị trí tiếp giáp tuyến đường ĐT. 548 đến hết nhà văn hoán thôn Nam Tân Dân.

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 UBND tỉnh Hà Tĩnh. Giá đất ở bình quân của khu đất cần định giá do sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh phân lớp là: **648.846 đồng/m²**.

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 21.476,7m² đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là: **90.468.667.484 đồng** *(Chín mươi tỷ, bốn trăm sáu mươi tám triệu, sáu trăm sáu mươi bảy nghìn, bốn trăm tám mươi tư đồng).*

- Giá đất ở là: **4.212.410 đồng/m²** *(Bốn triệu, hai trăm mười hai nghìn, bốn trăm mười đồng trên một mét vuông).*

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

7. Điều kiện ràng buộc

7.1. Mức giá trên là giá đất tại thời điểm 22/12/2025 của khu đất có diện tích 21.476,7m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc (nay là xã Tùng Lộc), tỉnh Hà Tĩnh có đặc điểm pháp lý, kinh tế kỹ thuật, hiện trạng, mục đích và thời điểm xác định giá nêu tại Chứng thư định giá đất này.

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

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

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

7.5. Kết quả định giá đất được hoàn thiện trên cơ sở tiếp thu ý kiến tại Thông báo số 243/TB-HĐTĐ ngày 18/9/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh.

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 nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc (nay là xã Tùng Lộc), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh. Việc quyết định giá đất cụ thể của dự án phụ thuộc cơ quan có thẩm quyền. Không sử dụng kết quả định giá đất cho mục đích khác./.

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

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Dự án: Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc (nay là xã Tùng Lộc), 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 22 tháng 9 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số: 26092201/CT-ĐGĐ ngày 22/9/2026)

1. Thông tin về doanh nghiệp định giá:

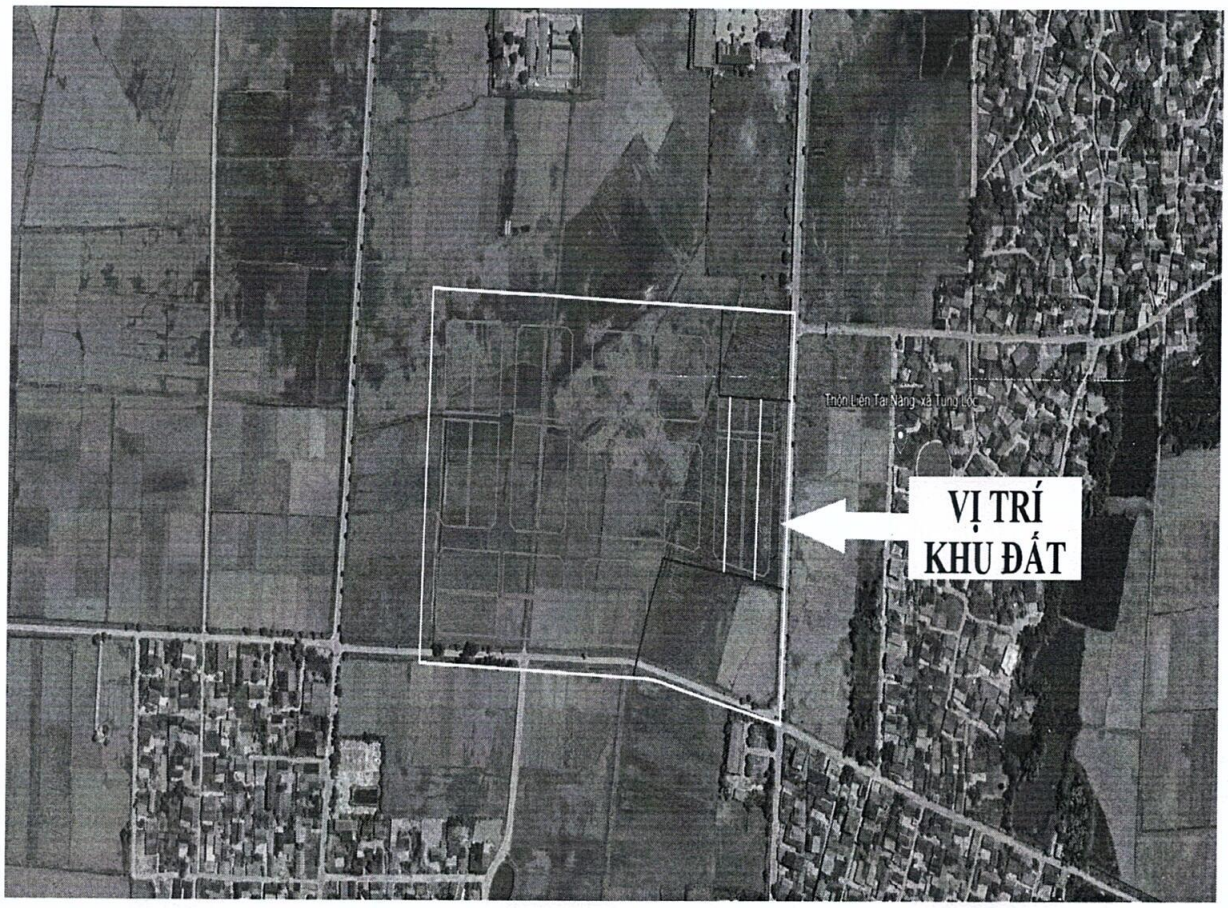
Tên công ty:	**CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ PHÚ KHANG**
Trụ sở:	Số 158 phố Hoa Bằng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
VPGD:	Tòa nhà An Phát, số B14-D21 Khu đô thị Cầu Giấy, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
Điện thoại:	0948.10.10.17

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:	Xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc (nay là xã Tùng Lộc), 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 nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc (nay là xã Tùng Lộc), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.
Thời điểm định giá:	Ngày 22/12/2025 (thời điểm ban hành Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh).

I. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

Khu đất cần định giá là khu đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc (nay là xã Tùng Lộc), tỉnh Hà Tĩnh. Vị trí, ranh giới khu được xác định theo Bản đồ chỉnh lý địa chính (phục vụ giao đất, cho thuê đất) xã Tùng Lộc, Hệ tọa độ VN - 2000, tờ số 69 (043530-6) (Tờ số 9 - xã Tùng Lộc trước khi sắp xếp ĐVHC) do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh thực hiện ngày 04/11/2025, UBND xã Tùng Lộc xác nhận ngày 05/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường duyệt ngày 06/11/2025 và Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất (tỷ lệ 1/500) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 25/6/2021.



(Vị trí khu đất cần định giá)

II. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc (nay là xã Tùng Lộc), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

III. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: Ngày 22/12/2025 (thời điểm ban hành Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh).

IV. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

a/ Các Văn bản pháp luật về đất đai

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

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

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

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

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

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

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

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

b/ Các văn bản khác có liên quan

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/1/2023;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Văn bản số 217/TKT-DVG ngày 29/7/2026 của Thống kê tỉnh Hà Tĩnh về việc cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể;

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

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Hà Tĩnh: Số 320/NHNo.HT-KH&QLRR ngày 20/1/2025; Số 1457/NHNo.HT-KH&QLRR ngày 24/4/2025; Số 2817/NHN_O.HT-KH&QLRR ngày 21/7/2025; Số 4112/NHN_O.HT-KH&QLRR ngày 14/10/2025;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh II: Số 369/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 21/1/2025; Số 1899/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 28/4/2025; Số 3317/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 23/7/2025; Số 4727/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 14/10/2025;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh: Số 191/VCB-HTI-KT ngày 21/1/2025; Số 1272/VCB-HTI-KT ngày 24/4/2025; Số 2804/VCB-HTI-KT ngày 22/7/2025; Số 4413/VCB-HTI-KT ngày 17/10/2025;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh: số 442/BC-BIDV.HTI-KHTC ngày 26/3/2025; Số 673/BC-BIDV.HTI ngày 28/4/2025; Số 1230/BC-BIDV.HTI ngày 21/7/2025; Số 2128/BIDV.HTI-KHTC ngày 11/11/2025;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh: Số 35/TB-NHCT-HAT ngày 22/1/2025; Số 166/CV-HAT ngày 26/4/2025; Số 299/CV-HAT ngày 25/7/2025; Số 446/CV-HAT ngày 15/10/2025;

- Thông báo số 243/TB-HĐTĐ ngày 18/9/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất đối với khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, tỉnh Hà Tĩnh;

- Hợp đồng số 03/2026/HĐĐGĐ-SNNMT ngày 28/1/2026 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;

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

- Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại thôn Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư nông thôn mới tại thôn Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp;

- Báo cáo số 16/TTr-TH268 ngày 17/3/2026 của Công ty Cổ phần Xây dựng Tổng hợp 268 thẩm tra thiết kế thi công và dự án xây dựng công trình;

- Văn bản số 602/SCT-QLNL ngày 18/3/2026 của Sở Công thương tỉnh Hà Tĩnh về việc ý kiến nội dung liên quan hạng mục cấp điện dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc;

- Văn bản số 1593/SXD-HĐXD$_8$ ngày 30/3/2026 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 nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, tỉnh Hà Tĩnh.

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

Việc tư vấn xây dựng phương án giá đất cụ thể của khu đất cần định giá thực hiện theo Quyết định số 64/QĐ-SNNMT ngày 28/1/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc phê duyệt kết quả chỉ định thầu gói thầu: Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất đối với nhà đầu tư khi thực hiện Dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc

(nay là xã Tùng Lộc), tỉnh Hà Tĩnh và Hợp đồng số 03/2026/HĐĐGĐ-SNNMT ngày 28/1/2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang (sau ngày Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ có hiệu lực thi hành (ngày 15/8/2025)).

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

V. THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT.

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

a/ Vị trí khu đất cần định giá

Khu đất cần định giá là khu đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc (nay là xã Tùng Lộc), tỉnh Hà Tĩnh. Vị trí, ranh giới khu được xác định theo Bản đồ chỉnh lý địa chính (phục vụ giao đất, cho thuê đất) xã Tùng Lộc, Hệ tọa độ VN - 2000, tờ số 69 (043530-6) (Tờ số 9 - xã Tùng Lộc trước khi sắp xếp ĐVHC) do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh thực hiện ngày 04/11/2025, UBND xã Tùng Lộc xác nhận ngày 05/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường duyệt ngày 06/11/2025 và Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất (tỷ lệ 1/500) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 25/6/2021. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Nam: Giáp Trạm y tế xã Tùng Lộc và đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp đường bê tông liên xã;
- Phía Tây: Giáp đất sản xuất nông nghiệp.

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

Theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp, tổng diện tích đất được Nhà nước giao, cho thuê là: 49.840,8m^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 nông thôn	21.476,7	- 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 thương mại, dịch vụ	2.299,5	- 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.
3	Đất xây dựng công trình công cộng	26.064,6	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; - Thời hạn sử dụng: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt và tiến độ dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.
	Tổng	**49.840,8**	

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 2437/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh, chỉ tiêu quy hoạch của khu đất định giá cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số SDĐ
1	Đất ở mới	26.450,9	43,9	1-4	80	3,2
2	Đất cây xanh – TDTT	6.915,1	11,5	-	-	-
3	Đất khu xử lý nước thải	672,5	1,1	1	40	0,4
4	Đất công trình công cộng dịch vụ thương mại	2.328,6	3,9	1-3	40	1,2
5	Đất giao thông + kỹ thuật	23.951,2	39,7			
	TỔNG	**60.318,3**	**100,0**			

- Chỉ tiêu quy hoạch giao thông:

+ Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường quy hoạch 16,5m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4,75m);

+ Đường quy hoạch 27,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x10m);

b/ Yêu cầu về xây dựng công trình

- Theo Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại thôn Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh:

"4. Quy mô dự án: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư

trên khu đất có diện tích 60.318,3m² và xây dựng khu thương mại dịch vụ cao 02 tầng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 25/6/2021.".

Căn cứ nội dung Quyết định trên, chủ đầu tư phải đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư và công trình thương mại dịch vụ theo quy hoạch đã được phê duyệt.

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 19/12/2019 của UBND 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 04/6/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh). Khu đất cần định giá có vị trí tiếp giáp tuyến đường ĐT. 548 đến hết nhà văn hoá thôn Nam Tân Dân.

Khu đất có chiều dài cạnh trên 25m (đối với đất ở nông thôn), trên 20m (đối với đất ở đô thị) và trên 50m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở nông thôn), trên 40m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở đô thị) tính từ ranh giới sử dụng đất hợp pháp thì áp dụng việc tính giá phân lớp theo chiều dài thửa đất để xác định giá bình quân gia quyền của thửa đất theo quy định tại Điều 9 Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh. Giá đất ở bình quân của khu đất cần định giá do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh phân lớp là: **648.846 đồng/m²**.

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Hiện trạng môi trường, an ninh;

g) Thời hạn sử dụng đất;

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

- Theo quy định tại điểm a, c, khoản 1 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh 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. Cách UBND xã Tùng Lộc khoảng 3,2km; cách trung tâm thị trấn Nghèn (cũ) khoảng 4,4km; cách bệnh viện huyện Can Lộc khoảng 5,6km; cách sân vận động huyện

Can Lộc khoảng 7,6km.

- 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 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường quy hoạch 16,5m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4,75m);

+ Đường quy hoạch 27,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x10m);

+ Kết cấu đường nhựa.

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

- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất: Các thửa đất ở có diện tích từ 187m^2 đến 362,9m^2; Hình thể các thửa đất vuông vắn.

- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng: Hệ số sử dụng đất là 3,2 lần. Mật độ xây dựng tối đa là 80%; 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 (sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP):

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

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

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

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

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

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

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

- Thông tin từ Ủy ban nhân dân các xã:

+ Ngày 23/1/2026, UBND xã Can Lộc có Văn bản số 131/UBND-KT cung cấp hồ sơ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn.

+ Ngày 06/2/2026, UBND xã Đông Kinh có Văn bản số 182/UBND-KT cung cấp hồ sơ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn.

+ Ngày 05/3/2026, UBND xã Tùng Lộc có Văn bản số 306/UBND-KT cung cấp thông tin kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn.

+ Ngày 23/3/2026, UBND xã Hồng Lộc có Văn bản số 329/UBND-KT cung cấp thông tin kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn.

- Thông tin từ Văn phòng đăng ký đất đai:

+ Ngày 29/1/2026, Văn phòng Đăng ký đất tỉnh Hà Tĩnh có Văn bản số 206/VPĐK-TTLT cung cấp thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở từ nguồn thông tin trong cơ sở dữ liệu đất đai.

+ Ngày 03/4/2026, Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Can Lộc có Văn bản số 14/VPĐKĐĐ-CNCL cung cấp 08 hợp đồng chuyển nhượng đất ở trên địa bàn xã Tùng Lộc (cũ), tỉnh Hà Tĩnh.

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

- Thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã Tùng Lộc (cũ), tỉnh Hà Tĩnh:

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m^2)	Thôn/phố	Xã/phường	Giá chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thời điểm chuyển nhượng
1	1025	9	118,3	Thôn Đông Vinh	Xã Tùng Lộc (cũ)	300.000.000	2.535.926	12/2023
2	1086	9	160	Thôn Tây Hương	Xã Tùng Lộc (cũ)	120.000.000	750.000	04/2024
3	1587	14	200	Thôn Bắc Tân Dân	Xã Tùng Lộc (cũ)	200.000.000	1.000.000	05/2024
4	513	40	123,7	Thôn Đông Quang	Xã Tùng Lộc (cũ)	75.000.000	606.306	06/2024
5	1097	9	160	Thôn Tây Hương	Xã Tùng Lộc (cũ)	400.000.000	2.500.000	05/2025
6	184	22	100	Thôn Tân Tùng Sơn	Xã Tùng Lộc (cũ)	80.000.000	800.000	06/2025
7	1580	14	200	Thôn Bắc Tân Dân	Xã Tùng Lộc (cũ)	100.000.000	500.000	10/2025
8	1572	14	143	Thôn Bắc Tân Dân	Xã Tùng Lộc (cũ)	120.000.000	839.161	11/2025

(Nguồn thông tin: Văn bản số 14/VPĐKĐĐ ngày 03/4/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Can Lộc về việc phối hợp cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn).

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

+ Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Can Lộc:

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá QSD đất	Số 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
A	**Năm 2024**							
I	TDP6, thị trấn Nghèn (cũ), huyện Can Lộc	18	3.941,20	39.833.370.600	10.066.929	9.004.626	13.341.852	QĐ 654/QĐ-UBND ngày 22/02/2024
II	Vùng Bà Trạch, thôn Yên Đình, xã Thiên Lộc (cũ), huyện Can Lộc	26	5.792,10	50.294.687.260	8.621.233	6.627.943	10.838.354	QĐ 1746/QĐ-UBND ngày 26/04/2024
B	**Năm 2025**							
I	Vùng Đập Bộng, thôn 10, xã Can Lộc	56	10.808,85	59.324.858.200	5.487.765	4.458.556	8.103.003	QĐ 464/QĐ-UBND ngày 10/11/2025
II	Vùng quy hoạch thôn Minh Vượng, xã Can Lộc	11	2.457,00	18.344.064.000	7.460.098	6.414.545	8.394.870	QĐ 765/QĐ-UBND ngày 22/12/2025

(Nguồn thông tin: Văn bản số 131/UBND-KT ngày 23/1/2026 của UBND xã Can Lộc về việc cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể).

+ Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Đông Kinh:

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá QSD đất	Số 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
A	**Năm 2025**							
I	Đồng Nhà Xăng, thôn Ninh, xã Đông Kinh, tỉnh Hà Tĩnh	10	2.676,50	22.777.150.000	8.459.439	6.627.962	10.271.028	QĐ 850/QĐ-UBND ngày 29/10/2025
II	Vùng Nương Xuông, thôn Tri	17	3.533,00	61.685.000.000	17.390.081	17.000.000	20.267.516	QĐ 890/QĐ-UBND ngày 07/11/2025

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá QSD đất	Số 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
	Lễ, xã Đông Kinh, tỉnh Hà Tĩnh							

(Nguồn thông tin: Văn bản số 182/UBND-KT ngày 06/2/2026 của UBND xã Đông Kinh về việc phối hợp cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể).

+ Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Tùng Lộc:

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá QSD đất	Số 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
A	**Năm 2025**							
I	Thôn Liên Tài Năng, xã Tùng Lộc (cũ)	4	900,80	2.917.051.200	3.264.995	2.858.228	4.076.128	QĐ 1962/QĐ-UBND ngày 08/6/2025
II	Thôn Bắc Tân Dân, xã Tùng Lộc (cũ)	1	201,10	739.924.800	3.679.387			QĐ 1962/QĐ-UBND ngày 08/6/2025

(Nguồn thông tin: Văn bản số 306/UBND-KT ngày 05/3/2026 của UBND xã Tùng Lộc cung cấp các thông tin trúng đấu giá QSD đất để có cơ sở xây dựng giá đất Dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc).

+ Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Hồng Lộc:

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá QSD đất	Số 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
A	**Năm 2025**							
I	Vùng Đồng Lau, xã Hồng Lộc, huyện Thạch Hà (nay là xã Hồng Lộc), tỉnh Hà Tĩnh	32	7.054,70	35.627.968.000	5.079.586	3.338.571	7.250.795	QĐ 3131/QĐ-UBND ngày 02/06/2025

(Nguồn thông tin: Văn bản số 329/UBND-KT ngày 23/3/2026 của UBND xã Hồng Lộc về việc cung cấp các thông tin trúng đấu giá QSD đất để có cơ sở xây dựng giá đất Dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc).

Như vậy, căn cứ quy định tại điểm a khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 3, khoản 2, khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ), đơn vị tư vấn đã có Văn bản gửi Văn phòng Đăng ký đất đai, Thuế tỉnh Hà Tĩnh, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Can Lộc (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Can Lộc), UBND các xã: Tùng Lộc, Can Lộc, Đông Kinh, Hồng Lộc để khảo sát thu thập thông tin đầu vào 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 trong khoảng thời gian 24 tháng đến thời điểm định giá (ngày 22/12/2025). Quá trình khảo sát, thu thập được thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ nguồn phần mềm cơ sở dữ liệu về đất đai; không có thông tin đấu giá quyền sử dụng đất đối với toàn bộ dự án có đặc điểm tương tự khu

đất cần định giá. Mà chỉ thu thập được thông tin giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính nêu trên.

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 dụng 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 nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc (nay là xã Tùng Lộc), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

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

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

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

Theo Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh, chỉ tiêu quy hoạch của khu đất định giá cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số SDĐ	Diện tích giao đất đợt 1 (m^2)
1	Đất ở mới	26.450,9	43,9	1-4	80	3,2	21.476,7
2	Đất cây xanh – TDTT	6.915,1	11,5	-	-	-	4.253,8
3	Đất khu xử lý nước thải	672,5	1,1	1	40	0,4	672,5
4	Đất công trình công cộng dịch vụ thương mại	2.328,6	3,9	1-3	40	1,2	2.299,5
5	Đất giao thông + kỹ thuật	23.951,2	39,7				21.138,3
	TỔNG	**60.318,3**	**100,0**				**49.840,8**

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

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

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

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

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

Theo Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh và Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp, diện tích đất được giao đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển.

Căn cứ quy định nêu trên, ước tính giá đất đợt 1 của dự án trên cơ sở xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính theo diện tích giao đất, cho thuê đất tại Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 với diện tích là 49.840,8m^2.

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

- Theo Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại thôn Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh:

"4. Quy mô dự án: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư trên khu đất có diện tích 60.3148,3m^2 và xây dựng khu thương mại dịch vụ cao 02 tầng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 25/6/2021.".

Căn cứ nội dung Quyết định trên, chủ đầu tư phải đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư và công trình thương mại dịch vụ theo quy hoạch đã được phê duyệt.

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

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

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

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

- Theo Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại thôn Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh:

"9. Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động trong 24 tháng kể từ ngày quyết định chấp thuận nhà đầu tư.".

- Theo Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư nông thôn mới tại thôn Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc, 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 24 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.".

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 24 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư, 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 I 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 I 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 01 năm, tiến độ xây dựng 100%, 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 49.840,8m^2 (4,98408 ha), thời gian xây dựng áp dụng là 01 năm, tiến độ xây dựng 100%; 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 (sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP):

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

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

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm

vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

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

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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 kết quả thẩm tra số 16/TTr-TH268 ngày 17/3/2026 của Công ty Cổ phần Xây dựng Tổng hợp 268 về việc thẩm tra thiết kế và dự toán xây dựng công trình. Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh đã cho ý kiến tại Văn bản số 1593/SXD-HĐXD$_8$ ngày

30/3/2026. Giá trị dự toán xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu đất cần định giá là **55.619.514.187 đồng** (không bao gồm thuế giá trị gia tăng). Cụ thể như sau:

STT	Hạng mục	Giá trị trước thuế (đồng)
1	Chi phí xây dựng	45.076.435.352
2	Chi phí thiết bị, thí nghiệm	1.573.211.919
3	Chi phí quản lý dự án	1.039.074.243
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	2.356.275.729
5	Chi phí khác	518.197.472
6	Chi phí dự phòng	5.056.319.472
	TỔNG CỘNG = (1+2+3+4+5+6)	**55.619.514.187**

+ Đối với chi phí dự phòng: Do thời gian xây dựng là 01 năm, kiến nghị không ước tính chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá tính trong phương án giá đất cụ thể.

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 Công ty Cổ phần Xây dựng Tổng hợp 268 thẩm tra độc lập tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 16/TTr-TH268 ngày 17/3/2026, giá trị dự toán xây dựng (không bao gồm thuế giá trị gia tăng) là: 55.619.514.187 – 5.056.319.472 = **50.563.194.715 đồng**.

Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với 49.840,8m^2 đất được giao đất, cho thuê đất đợt 1:

$$= \frac{\text{Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật}}{\text{Diện tích dự án}} \times \text{Diện tích đã được giao, cho thuê đất đợt 1}$$

$$= \frac{50.563.194.715 \text{ đồng}}{60.318{,}3 \text{ m}^2} \times 49.840{,}8 \text{ m}^2$$

$$= \mathbf{41.780.190.674 \text{ đồng.}}$$

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 Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh và Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp, tổng diện tích đất ở Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất là 21.476,7m^2 với 100 thửa đất liền kề tiếp giáp các tuyến đường sau:

+ Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường quy hoạch 16,5m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4,75m);

+ Đường quy hoạch 27,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x10m);

- Ước tính giá đất ở 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 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m);

+ Nhóm 2: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 16,5m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4,75m);

+ Nhóm 3: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 27,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x10m);

- 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 thường 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, 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 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 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 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/ Xác định mức biến động của giá chuyển nhượng

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

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

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết

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

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

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

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

- Đối với mức biến động của giá chuyển nhượng, tại thời điểm định giá tỉnh Hà Tĩnh chưa có chỉ số biến động giá chuyển nhượng thị trường; Cơ quan thống kê và cơ quan quản lý thị trường bất động sản chưa 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, xác định mức biến động của giá chuyển nhượng căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân nhân của 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do 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**.

d) Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng và tỷ lệ bán hàng

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

"Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các Văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì UBND cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình

thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.".

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

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

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

- 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 I 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 bán hàng là 02 năm, với tiến độ bán hàng: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%; 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 **8,78%**.

STT	Ngân hàng	Lãi suất cho vay trung hạn				
		Q4/2024	Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025	Trung bình
1	Agribank - CN Hà Tĩnh	7,50%	7,50%	8,50%	8,50%	8,00%
2	Agribank - CN Hà Tĩnh II	7,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,25%
3	VCB - CN Hà Tĩnh	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
4	BIDV - CN Hà Tĩnh	6,50%	7,00%	7,00%	7,00%	6,88%
5	Vietinbank - CN Hà Tĩnh	14,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,75%
	Trung bình					**8,78%**

3. Ước tính giá trị quyền sử dụng đất của 21.476,7m² 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 21.476,7m² với 100 thửa đất ở liên kế thuộc các nhóm như sau:

- Nhóm 1: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m);

- Nhóm 2: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 16,5m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4,75m);

- Nhóm 3: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 27,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x10m);

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

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

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

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

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

Căn cứ các thông tin về các thửa đất ở đã chuyển nhượng, trúng đấu giá đã thu thập được nêu tại mục 2 Phần VII, đơn vị tư vấn đánh giá:

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng của người dân tại khu vực xã Tùng Lộc (cũ), tỉnh Hà Tĩnh, giá đất ở thể hiện trên hợp đồng chuyển nhượng có mức giá bằng hoặc thấp hơn giá đất quy định tại bảng giá đất, thấp hơn so với kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

+ Các thửa đất trúng đấu giá tại Vùng Đồng Lau, xã Hồng Lộc, huyện Thạch Hà (nay là xã Hồng Lộc), tỉnh Hà Tĩnh:

STT	Lô đất	Diện tích (m^2)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá đất (đồng/m^2)	Vị trí tiếp giáp đường quy hoạch
1	1	205,40	1.133.828.000	5.520.097	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m, vỉa hè 2x3m)
2	2	210,10	1.523.392.000	7.250.795	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m, vỉa hè 2x3m) Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
3	3	194,90	908.820.000	4.663.007	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
4	4	188,90	1.074.798.000	5.689.772	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
5	5	188,90	989.798.000	5.239.799	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
6	6	245,30	1.310.976.000	5.344.378	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m) Đường quy hoạch 6,5m (lòng đường rộng 3,5m; vỉa hè 2x1,5m)
7	1	219,60	1.513.632.000	6.892.678	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m, vỉa hè 2x3m) Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
8	2	200,00	1.282.000.000	6.410.000	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m, vỉa hè 2x3m)
9	3	200,00	1.282.000.000	6.410.000	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m, vỉa hè 2x3m)
10	4	231,60	1.566.672.000	6.764.560	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m, vỉa hè 2x3m) Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
11	5	215,70	863.260.000	4.002.133	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
12	6	229,00	895.200.000	3.909.170	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
13	7	210,00	1.142.200.000	5.439.048	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
14	8	210,00	1.142.200.000	5.439.048	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
15	9	210,00	1.104.200.000	5.258.095	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
16	10	210,00	1.085.200.000	5.167.619	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
17	11	210,00	1.009.200.000	4.805.714	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
18	12	210,00	1.142.200.000	5.439.048	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
19	13	210,00	701.100.000	3.338.571	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
20	16	210,00	895.200.000	4.262.857	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
21	17	247,50	1.219.200.000	4.926.061	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m) Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
22	18	260,60	1.150.352.000	4.414.244	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m) Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
23	2	240,00	1.096.800.000	4.570.000	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m, vỉa hè 2x3m)
24	5	215,70	825.260.000	3.825.962	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
25	7	210,00	1.104.200.000	5.258.095	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
26	9	210,00	1.085.200.000	5.167.619	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
27	11	210,00	1.047.200.000	4.986.667	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
28	13	210,00	914.200.000	4.353.333	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
29	15	210,00	971.200.000	4.624.762	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)

STT	Lô đất	Diện tích (m^2)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá đất (đồng/m^2)	Vị trí tiếp giáp đường quy hoạch
30	17	290,30	1.285.376.000	4.427.751	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m) Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
31	1	246,90	1.098.048.000	4.447.339	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m) Đường quy hoạch 6,5m (lòng đường rộng 3,5m; vỉa hè 2x1,5m)
32	1	294,30	1.265.056.000	4.298.525	Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m) Đường quy hoạch 10m (lòng đường rộng 5m, vỉa hè 1,5m và 3,5m)
	Trung bình			**5.079.586**	

Khu đấu giá cách UBND xã Hồng Lộc khoảng 2,8km; cách trường THCS Hồng Tân khoảng 1,2km; cách chợ Yến Giang khoảng 300m; cách đường QL1A khoảng 9,5km; cách khu đất định giá khoảng 4,4km. Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định. Thời điểm phê duyệt kết quả trúng đấu giá gần với thời điểm định giá. Giá đất trung bình là 5.079.586 đồng/m^2, trong đó giá trung bình của đường quy hoạch 12m là 6.259.733 đồng/m^2; của đường quy hoạch 10m là 4.749.145 đồng/m^2.

+ Các thửa đất, khu đất đấu giá còn lại kiến nghị không lựa chọn do 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, cụ thể như sau:

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá QSD đất	Số lô đất	Diện tích (m^2)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá	Đánh giá
1	TDP6, thị trấn Nghèn (cũ), huyện Can Lộc	18	3.941,20	QĐ 654/QĐ-UBND ngày 22/02/2024	Không sử dụng do khoảng cách xa khu đất cần định giá, thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
2	Vùng Bà Trạch, thôn Yên Đình, xã Thiên Lộc (cũ), huyện Can Lộc	26	5.792,10	QĐ 1746/QĐ-UBND ngày 26/04/2024	Không sử dụng do khoảng cách xa khu đất cần định giá, thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá, chưa tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng về giá (hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp điện, thoát nước chưa hoàn chỉnh, …)
3	Vùng Đập Bộng, thôn 10, xã Can Lộc	56	10.808,85	QĐ 464/QĐ-UBND ngày 10/11/2025	Không sử dụng do khoảng cách xa khu đất cần định giá, chưa tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng về giá (hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp điện, thoát nước chưa hoàn chỉnh, …)
4	Vùng quy hoạch thôn Minh Vượng, xã Can Lộc	11	2.457,00	QĐ 765/QĐ-UBND ngày 22/12/2025	Không sử dụng do khoảng cách xa khu đất cần định giá, chưa tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng về giá
5	Đồng Nhà Xăng, thôn Ninh, xã Đông Kinh, tỉnh Hà Tĩnh	10	2.676,5	QĐ 850/QĐ-UBND ngày 29/10/2025	Không sử dụng do khoảng cách xa khu đất cần định giá
6	Vùng Nương Xuông, thôn Tri Lễ, xã Đông Kinh, tỉnh Hà Tĩnh	17	3.533,00	QĐ 890/QĐ-UBND ngày 07/11/2025	Không sử dụng do khoảng cách xa khu đất cần định giá, chưa tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng về giá (hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp điện, thoát nước chưa hoàn chỉnh, …)
7	Thôn Liên Tài Năng, xã Tùng Lộc (cũ)	4	900,80	QĐ 1962/QĐ-UBND ngày 08/6/2025	Không sử dụng do khu đấu giá xen kẽ nằm trong khu dân cư hiện hữu chưa tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng về giá (hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp điện, thoát nước chưa hoàn chỉnh, …)
8	Thôn Bắc Tân Dân, xã Tùng Lộc (cũ)	1	201,10	QĐ 1962/QĐ-UBND ngày 08/6/2025	Không sử dụng do khu đấu giá xen kẽ nằm trong khu dân cư hiện hữu chưa tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng về giá (hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp điện, thoát nước chưa hoàn chỉnh, …)

Từ thông tin chuyển nhượng, trúng đấu giá đã thu thập được, trên cơ sở khảo sát hiện trạng, đánh giá thông tin, các quy định hiện hành, tính hiệu quả của dự án, đề xuất lựa chọn các thửa đất trúng đấu giá gần với giá mặt bằng chung tại khu đấu giá Vùng Đồng Lau, xã Hồng Lộc, huyện Thạch Hà (nay là xã Hồng Lộc), tỉnh Hà Tĩnh do có khoảng cách đến khu đất cần định giá gần nhất; thời điểm giao dịch gần với điểm định giá, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất làm thửa đất so sánh để phân tích ước tính giá đất đối với các thửa đất thuộc nhóm 1, 2 và 3 cụ thể như sau:

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
I	**THÔNG TIN THỬA ĐẤT**	Khu 1 lô số 2 tại Vùng Đồng Lau, xã Hồng Lộc, huyện Thạch Hà (nay là xã Hồng Lộc), tỉnh Hà Tĩnh	Khu 2 lô số 2 tại Vùng Đồng Lau, xã Hồng Lộc, huyện Thạch Hà (nay là xã Hồng Lộc), tỉnh Hà Tĩnh	Khu 2 lô số 3 tại Vùng Đồng Lau, xã Hồng Lộc, huyện Thạch Hà (nay là xã Hồng Lộc), tỉnh Hà Tĩnh
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường quy hoạch liên xã. Cách UBND xã Hồng Lộc khoảng 2,8km; cách trường THCS Hồng Tân khoảng 1,2km; cách chợ Yến Giang khoảng 300m; cách đường QL1A khoảng 9,5km; cách khu đất định giá khoảng 4,4km	Tiếp giáp đường quy hoạch liên xã. Cách UBND xã Hồng Lộc khoảng 2,8km; cách trường THCS Hồng Tân khoảng 1,2km; cách chợ Yến Giang khoảng 300m; cách đường QL1A khoảng 9,5km; cách khu đất định giá khoảng 4,4km	Tiếp giáp đường quy hoạch liên xã. Cách UBND xã Hồng Lộc khoảng 2,8km; cách trường THCS Hồng Tân khoảng 1,2km; cách chợ Yến Giang khoảng 300m; cách đường QL1A khoảng 9,5km; cách khu đất định giá khoảng 4,4km
4	Thời điểm trúng đấu giá	02/06/2025	02/06/2025	02/06/2025
5	Giao thông			
+	*Độ rộng đường*	Đường hiện trạng rộng khoảng 12m (có quy hoạch đường 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m))	Đường hiện trạng rộng khoảng 12m (có quy hoạch đường 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m))	Đường hiện trạng rộng khoảng 12m (có quy hoạch đường 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m))
+	*Kết cấu đường*	*Đường bê tông*	*Đường bê tông*	*Đường bê tông*
+	*Số lượng mặt tiếp giáp*	*Tiếp giáp 02 đường*	*Tiếp giáp 01 đường*	*Tiếp giáp 01 đường*
6	Diện tích, kích thước, hình thể			
	- Diện tích	*210,1*	*200,0*	*200,0*
	- Mặt tiền	*10,5*	*10,0*	*10,0*
	- 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

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng tối đa được duyệt (Mật độ xây dựng)	70,00%	70,00%	70,00%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định
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)	1.523.392.000	1.282.000.000	1.282.000.000
13	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m²)	7.250.795	6.410.000	6.410.000
14	Nguồn thông tin	Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 02/6/2025 của UBND huyện Thạch Hà về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất đối với 32 lô đất ở tại vùng Đồng Lau, xã Hồng Lộc, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh	Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 02/6/2025 của UBND huyện Thạch Hà về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất đối với 32 lô đất ở tại vùng Đồng Lau, xã Hồng Lộc, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh	Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 02/6/2025 của UBND huyện Thạch Hà về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất đối với 32 lô đất ở tại vùng Đồng Lau, xã Hồng Lộc, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh

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 12m (Nhóm 1)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn C04 có diện tích 187m² (mặt tiền 8,5m, chiều sâu 22m) 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)	187,0	210,1	200,0	200,0
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		7.250.795	6.410.000	6.410.000
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ bên trong dự án. Cách UBND xã Tùng Lộc khoảng 3,2km; cách trường THCS Đặng Dung khoảng 350m; cách chợ Tùng Lộc khoảng 550m; cách đường QL1A khoảng 4,6km	Tiếp giáp đường quy hoạch liên xã. Cách UBND xã Hồng Lộc khoảng 2,8km; cách trường THCS Hồng Tân khoảng 1,2km; cách chợ Yến Giang khoảng 300m; cách đường QL1A khoảng 9,5km; cách khu đất định giá khoảng 4,4km	Tiếp giáp đường quy hoạch liên xã. Cách UBND xã Hồng Lộc khoảng 2,8km; cách trường THCS Hồng Tân khoảng 1,2km; cách chợ Yến Giang khoảng 300m; cách đường QL1A khoảng 9,5km; cách khu đất định giá khoảng 4,4km	Tiếp giáp đường quy hoạch liên xã. Cách UBND xã Hồng Lộc khoảng 2,8km; cách trường THCS Hồng Tân khoảng 1,2km; cách chợ Yến Giang khoảng 300m; cách đường QL1A khoảng 9,5km; cách khu đất định giá khoảng 4,4km
	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		*381.621*	*337.368*	*337.368*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
3.2	**Giao thông**				
3.2.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m)	Đường hiện trạng rộng khoảng 12m (có quy hoạch đường 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m))	Đường hiện trạng rộng khoảng 12m (có quy hoạch đường 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m))	Đường hiện trạng rộng khoảng 12m (có quy hoạch đường 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m))
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.2.2	**Loại đường**	*Đường nhựa*	*Đường bê tông*	*Đường bê tông*	*Đường 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		*381.621*	*337.368*	*337.368*
3.2.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 02 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	120%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-16,67%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*-1.208.466*	*0*	*0*
3.3	**Diện tích**	187,0	210,1	200,0	200,0
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*99%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*1,01%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*73.240*	*0*	*0*
3.4	**Mặt tiền**	8,50	10,50	10,00	10,00
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*101%*	*101%*	*101%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-0,99%*	*-0,99%*	*-0,99%*
	Mức điều chỉnh		*-71.790*	*-63.465*	*-63.465*
3.5	**Chiều sâu**	22,00	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)	80,00%	70,00%	70,00%	70,00%
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.8	**Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.9	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
4	**Giá đất ước tính của TĐĐG** (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		**6.807.021**	**7.021.271**	**7.021.271**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**6.949.855**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		2,10%	-1,02%	-1,02%

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ở của TĐĐG so với các mức giá ước tính theo các TĐSS lần lượt là: TĐSS1 là 2,1%; TĐSS2 là -1,02%; TĐSS3 là -1,02%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **6.950.000 đồng/m²**.

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m 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: **6.950.000 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: **7.297.500 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: **7.645.000 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: **8.340.000 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: **8.687.500 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 16,5m (Nhóm 2)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 16,5m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4,75m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn F03 có diện tích 187m² (mặt tiền 8,5m, chiều sâu 22m) 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)	187,0	210,1	200,0	200,0
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		7.250.795	6.410.000	6.410.000
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ bên trong dự án. Cách UBND xã Tùng Lộc khoảng 3,2km; cách trường THCS Đặng Dung khoảng 350m; cách chợ Tùng Lộc khoảng 550m; cách đường QL1A khoảng 4,6km	Tiếp giáp đường quy hoạch liên xã. Cách UBND xã Hồng Lộc khoảng 2,8km; cách trường THCS Hồng Tân khoảng 1,2km; cách chợ Yến Giang khoảng 300m; cách đường QL1A khoảng 9,5km; cách khu đất định giá khoảng 4,4km	Tiếp giáp đường quy hoạch liên xã. Cách UBND xã Hồng Lộc khoảng 2,8km; cách trường THCS Hồng Tân khoảng 1,2km; cách chợ Yến Giang khoảng 300m; cách đường QL1A khoảng 9,5km; cách khu đất định giá khoảng 4,4km	Tiếp giáp đường quy hoạch liên xã. Cách UBND xã Hồng Lộc khoảng 2,8km; cách trường THCS Hồng Tân khoảng 1,2km; cách chợ Yến Giang khoảng 300m; cách đường QL1A khoảng 9,5km; cách khu đất định giá khoảng 4,4km
	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		*381.621*	*337.368*	*337.368*
3.2	**Giao thông**				
3.2.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 16,5m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4,75m)	Đường hiện trạng rộng khoảng 12m (có quy hoạch đường 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m))	Đường hiện trạng rộng khoảng 12m (có quy hoạch đường 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m))	Đường hiện trạng rộng khoảng 12m (có quy hoạch đường 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m))
	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		*381.621*	*337.368*	*337.368*
3.2.2	**Loại đường**	*Đường nhựa*	*Đường bê tông*	*Đường bê tông*	*Đường 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		*381.621*	*337.368*	*337.368*
3.2.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 02 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	120%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-16,67%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*-1.208.466*	*0*	*0*
3.3	**Diện tích**	187,0	210,1	200,0	200,0
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*99%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*1,01%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*73.240*	*0*	*0*
3.4	**Mặt tiền**	8,50	10,50	10,00	10,00
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*101%*	*101%*	*101%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-0,99%*	*-0,99%*	*-0,99%*
	Mức điều chỉnh		*-71.790*	*-63.465*	*-63.465*
3.5	**Chiều sâu**	22,00	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*

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)	80,00%	70,00%	70,00%	70,00%
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.8	**Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.9	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
4	**Giá đất ước tính của TĐĐG** (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		**7.188.642**	**7.358.640**	**7.358.640**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**7.301.974**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		1,58%	-0,77%	-0,77%

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 1,58%; TĐSS2 là -0,77%; TĐSS3 là -0,77%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **7.302.000 đồng/m²**.

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường quy hoạch rộng 16,5m 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: **7.302.000 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: **7.667.100 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: **8.032.200 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), kiến nghị bằng 1,2 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **8.762.400 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: **9.127.500 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 27,5m (Nhóm 3)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 27,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x10m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn C20 có diện tích 187m² (mặt tiền 8,5m, chiều sâu 22m) 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)	187,0	210,1	200,0	200,0
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		7.250.795	6.410.000	6.410.000
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường quy hoạch phía bên ngoài dự án đồng thời là trục giao thông chính của xã. Cách UBND xã Tùng Lộc khoảng 3,2km; cách trường THCS Đặng Dung khoảng 350m; cách chợ Tùng Lộc khoảng 550m; cách đường QL1A khoảng 4,6km	Tiếp giáp đường quy hoạch liên xã. Cách UBND xã Hồng Lộc khoảng 2,8km; cách trường THCS Hồng Tân khoảng 1,2km; cách chợ Yến Giang khoảng 300m; cách đường QL1A khoảng 9,5km; cách khu đất định giá khoảng 4,4km	Tiếp giáp đường quy hoạch liên xã. Cách UBND xã Hồng Lộc khoảng 2,8km; cách trường THCS Hồng Tân khoảng 1,2km; cách chợ Yến Giang khoảng 300m; cách đường QL1A khoảng 9,5km; cách khu đất định giá khoảng 4,4km	Tiếp giáp đường quy hoạch liên xã. Cách UBND xã Hồng Lộc khoảng 2,8km; cách trường THCS Hồng Tân khoảng 1,2km; cách chợ Yến Giang khoảng 300m; cách đường QL1A khoảng 9,5km; cách khu đất định giá khoảng 4,4km
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*70%*	*70%*	*70%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*42,86%*	*42,86%*	*42,86%*
	Mức điều chỉnh		*3.107.484*	*2.747.143*	*2.747.143*
3.2	**Giao thông**				
3.2.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 27,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x10m)	Đường hiện trạng rộng khoảng 12m (có quy hoạch đường 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m))	Đường hiện trạng rộng khoảng 12m (có quy hoạch đường 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m))	Đường hiện trạng rộng khoảng 12m (có quy hoạch đường 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m))
	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		*1.279.552*	*1.131.176*	*1.131.176*
3.2.2	**Loại đường**	*Đường nhựa*	*Đường bê tông*	*Đường bê tông*	*Đường bê tông*
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh		*381.621*	*337.368*	*337.368*
3.2.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 02 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	120%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-16,67%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*-1.208.466*	*0*	*0*
3.3	**Diện tích**	187,0	210,1	200,0	200,0
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*99%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*1,01%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*73.240*	*0*	*0*
3.4	**Mặt tiền**	8,50	10,50	10,00	10,00
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*101%*	*101%*	*101%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-0,99%*	*-0,99%*	*-0,99%*
	Mức điều chỉnh		*-71.790*	*-63.465*	*-63.465*
3.5	**Chiều sâu**	22,00	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)	80,00%	70,00%	70,00%	70,00%
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.8	**Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.9	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
4	**Giá đất ước tính của TĐĐG** (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		**10.812.436**	**10.562.222**	**10.562.222**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**10.645.627**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		-1,54%	0,79%	0,79%

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 -1,54%; TĐSS2 là 0,79%; TĐSS3 là 0,79%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **10.646.000 đồng/m².**

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường quy hoạch rộng 27,5m 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: **10.646.000 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: **11.178.300 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: **12.775.200 đồng/m²**.

3.1.2. Ước tính tổng doanh thu bán 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)
1	**Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m)**	**45**	**9.277,9**		**67.486.341.750**
+	Lô thường	23	4.367,0	6.950.000	30.350.650.000
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	17	3.597,0	7.297.500	26.249.107.500
+	Lô thường có một mặt thoáng và đối diện công viên (đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	1	220,0	7.645.000	1.681.900.000
+	Lô góc	3	859,2	8.340.000	7.165.728.000
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	1	234,7	8.687.500	2.038.956.250
2	**Đường quy hoạch 16,5m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4,75m)**	**46**	**10.240,9**		**81.071.075.670**
+	Lô thường	23	4.598,0	7.302.000	33.574.596.000
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	9	1.804,0	7.667.100	13.831.448.400
+	Lô thường có một mặt thoáng và đối diện công viên (đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	1	220,0	8.032.200	1.767.084.000
+	Lô góc	11	3.104,8	8.762.400	27.205.499.520
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	2	514,1	9.127.500	4.692.447.750
3	**Đường quy hoạch 27,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x10m)**	**9**	**1.957,9**		**21.850.702.080**
+	Lô thường	6	1.155,0	10.646.000	12.296.130.000

STT	Tuyến đường	Số lượng lô	Diện tích (m^2)	Giá đất ở (đồng/m^2)	Giá trị quyền SDĐ (đồng)
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	2	440,0	11.178.300	4.918.452.000
+	Lô góc	1	362,9	12.775.200	4.636.120.080
	Tổng	**100**	**21.476,7**		**170.408.119.500**

Tổng doanh thu bán đất ở dự kiến chưa quy về thời điểm định giá đất là: **170.408.119.500 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 02 năm;

- Tiến độ bán hàng năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%;

- Tỷ lệ chiết khấu: 8,78%.

- 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
1	Doanh thu dự kiến	**170.408.119.500**	-	85.204.059.750	85.204.059.750
2	Tỷ lệ bán hàng		0%	50%	50%
3	Mức biến động của giá chuyển nhượng	3,76%		(1+3,76%)	$(1+3,76\%)^2$
4	Doanh thu theo tiến độ bán hàng	**180.139.595.531**	-	88.407.732.397	91.731.863.135
5	Tỷ lệ chiết khấu	8,78%		$1/(1+8,78\%)^2$	$1/(1+8,78\%)^3$
6	Doanh thu theo tiến độ bán hàng quy về thời điểm định giá	**145.976.774.795**	-	74.712.306.211	71.264.468.583

Doanh thu đất ở của dự án quy về thời điểm định giá là: **145.976.774.795 đồng**.

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: **41.780.190.674 đồng**.

- Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng: Thời gian xây dựng là 01 năm, với tiến độ xây dựng 100%, thời gian xây dựng kể từ ngày ban hành quyết định giao đất; chi phí thực hiện dự án được quyết toán vào cuối các năm.

- Tỷ lệ chiết khấu: 8,78%;

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

$$= \frac{41.780.190.674}{(1 + 8,78\%)^1} = \textbf{38.407.970.835 đồng}.$$

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 bán đất quy về thời điểm định giá đất:

G_{bh} = 1% *x* 145.976.774.795 đồng = **1.459.767.748 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* (38.407.970.835 đồng + 1.459.767.748 đồng + A)

LN = 4.784.128.630 đồng + 12%A.

3.2.4. Tổng chi phí phát triển của dự án

CP = 38.407.970.835 + 1.459.767.748 + 4.784.128.630 + 12%A

CP = 44.651.867.213 đồng + 12%A.

3.3. Giá trị quyền sử dụng đất của 21.476,7m² đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh

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

A = 145.976.774.795 đồng - (44.651.867.213 đồng + 12%A)

A = **90.468.667.484 đồng** *(Chín mươi tỷ, bốn trăm sáu mươi tám triệu, sáu trăm sáu mươi bảy nghìn, bốn trăm tám mươi tư đồng).*

Giá đất ở là:

= 90.468.667.484 đồng / 21.476,7m²

= **4.212.410 đồng/m²** *(Bốn triệu, hai trăm mười hai nghìn, bốn trăm mười đồng trên một mét vuông).*

3.4. Kết luận

Khu đất ở có diện tích 21.476,7m² đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là: **90.468.667.484 đồng** *(Chín mươi tỷ, bốn trăm sáu mươi tám triệu, sáu trăm sáu mươi bảy nghìn, bốn trăm tám mươi tư đồng).*

- Giá đất ở là: **4.212.410 đồng/m²** *(Bốn triệu, hai trăm mười hai nghìn, bốn trăm mười 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 21.476,7m^2 đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là: **90.468.667.484 đồng** *(Chín mươi tỷ, bốn trăm sáu mươi tám triệu, sáu trăm sáu mươi bảy nghìn, bốn trăm tám mươi tư đồng).*

- Giá đất ở là: **4.212.410 đồng/m^2** *(Bốn triệu, hai trăm mười hai nghìn, bốn trăm mười đồng trên một mét vuông).*

XI. ĐIỀU KIỆN RÀNG BUỘC

1. Mức giá trên là giá đất tại thời điểm 22/12/2025 của khu đất có diện tích 21.476,7m^2 được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu dân cư nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc (nay là xã Tùng Lộc), 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 ý kiến tại Thông báo số 243/TB-HĐTĐ ngày 18/9/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể 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 nông thôn mới xóm Minh Tiến, xã Tùng Lộc, huyện Can Lộc (nay là xã Tùng Lộc), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 3225/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh. Không sử dụng kết quả định giá đất cho mục đích khác./.

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