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: 26072801/CT-ĐGĐ

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2026

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

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

Căn cứ Luật Đất đai 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 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

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

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 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 định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 1 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 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sửa đổi, bổ sung quy định ban hành kèm theo các Quyết định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Hợp đồng số 09/2025/HĐ/ĐGĐ-SNNMT ngày 12 tháng 6 năm 2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang về việc tư vấn định giá đất;

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

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

Căn cứ Văn bản số 941/HĐTĐ ngày 13 tháng 2 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất tỉnh về việc rà soát, bổ sung, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã Tứ Mỹ, tỉnh Hà Tĩnh);

Căn cứ Thông báo số 33/TB-HĐTĐ ngày 14 tháng 6 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã Tứ Mỹ, tỉnh Hà Tĩnh);

Căn cứ Thông báo số 42/TB-HĐTĐ ngày 27 tháng 7 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã Tứ Mỹ, tỉnh Hà Tĩnh)

Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang đã tiến hành xây dựng phương án định giá đất cụ thể và kết quả như sau:

1. Mục đích định giá đất

Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất để thực hiện dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn (Nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 09/5/2025 (thời điểm ban hành Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh).

3. Cơ sở định giá đất

- Quyết định số 1967/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh

Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn;

- Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn;

- Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 18/1/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn;

- Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để sử dụng vào mục đích đất ở tại nông thôn, đất công cộng;

- Báo cáo số 68/BC-KQTT ngày 20/7/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công và dự toán thuộc dự án: Khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn;

- Báo cáo số 69/BC-KQTT ngày 20/7/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng thuộc dự án: Khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn;

- Văn bản số 551/SCT-QLNL ngày 12/3/2026 của Sở Công thương tỉnh Hà Tĩnh về việc ý kiến nội dung liên quan hạng mục cấp điện Dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Tứ Mỹ;

- Văn bản số 1592/SXD-HĐXD$_8$ ngày 30/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc ý kiến dự toán xây dựng phục vụ xác định giá đất cụ thể Dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh – nay là xã Tứ Mỹ, 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 theo Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn (Nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh. Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo hồ sơ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh ký duyệt ngày 28/12/2024. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp hành lang Quốc lộ 8;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng;

- Phía Nam: Giáp trường THPT Lê Hữu Trác, phạm vi quy hoạch nghĩa trang liệt sỹ Nầm.

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

Theo Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà tĩnh về việc giao đất để sử dụng vào mục đích đất ở tại nông thôn, đất công cộng, tổng diện tích đất được Nhà nước giao là: 50.744,7m^2 cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng
1	Đất ở tại nông thôn	19.406,0	- 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 giao thông	13.632,4	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; - Thời hạn sử dụng: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt và tiến độ dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định
3	Đất công trình năng lượng	709,7	
4	Đất khu vui chơi giải trí, sinh hoạt công động	12.531,9	
5	Đất có mặt nước chuyên dùng	3.529,8	
6	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	934,9	
	Tổng	**50.744,7**	

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

Theo Quyết định số 1967/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn, chỉ tiêu quy hoạch của khu đất định giá cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình:

STT	Thông số về diện tích	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất (%)
1	**Đất ở tại nông thôn**	**19.406,0**			
+	*Đất ở 01*	*3.040,0*	*70% - 90%*	*2 - 5*	*4,5*
+	*Đất ở 02*	*6.830,0*	*70% - 90%*	*2 - 5*	*4,5*
+	*Đất ở 03*	*6.830,0*	*70% - 90%*	*2 - 5*	*4,5*
+	*Đất ở 04*	*2.706,0*	*70% - 90%*	*2 - 5*	*4,5*

- Chỉ tiêu quy hoạch giao thông:

+ Đường quy hoạch 14,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 7m);

+ Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 6m);

+ Đường quy hoạch 15,5m (lòng đường rộng 9,5m; vỉa hè 6m);

+ Đường quy hoạch 5m;

4.4. Yêu cầu về xây dựng công trình trong dự án

- Căn cứ Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn:

"Điều 1: Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn với các nội dung như sau:

3. Mục tiêu dự án: Đáp ứng nhu cầu đất ở cho nhân dân trên địa bàn xã Sơn Châu và các xã lân cận. Tạo dựng quỹ đất ở với hạ tầng đồng bộ, hoàn thiện đáp ứng nhu cầu của người dân, góp phần xây dựng nông thôn mới và tăng thu cho ngân sách.".

Căn cứ nội dung trên, chủ đầu tư phải đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu dân cư 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc ban hành bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 08/2024/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh). Khu đất cần định giá có vị trí tiếp giáp đường Quốc lộ 8A đến hết đất ông Việt.

Khu đất có chiều dài cạnh trên 25m (đối với đất ở nông thôn), trên 20m (đối với đất ở đô thị) và trên 50m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở nông thôn), trên 40m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở đô thị) tính từ ranh giới sử dụng đất hợp pháp thì áp dụng việc tính giá phân lớp theo chiều dài thửa đất để xác định giá bình quân gia quyền của thửa đất theo quy định tại Điều 9 Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh. Giá đất ở bình quân của khu đất cần định giá do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh phân lớp là: **307.911 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; phương pháp định giá đất theo quy định và Thông báo số 33/TB-HĐTĐ ngày 14/6/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh. Công ty TNHH Tư vấn và

Thẩm định giá Phú Khang hoàn thiện, đề xuất phương án giá đất như sau:

Khu đất ở có diện tích 19.406m^2 được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là: **38.356.917.108 đồng** *(Ba mươi tám tỷ, ba trăm năm mươi sáu triệu, chín trăm mười bảy nghìn, một trăm lẻ tám đồng).*

- Giá đất ở là: **1.976.549 đồng/m^2** *(Một triệu, chín trăm bảy mươi sáu nghìn, năm trăm bốn mươi chín đồng trên một mét vuông).*

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

7. Điều kiện ràng buộc

7.1. Mức giá trên là giá đất tại thời điểm 09/5/2025 của khu đất ở có diện tích 19.406m^2 được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất tại thời điểm 09/5/2025 theo Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn (Nay là xã Tứ Mỹ), 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.

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 trên 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.

7.6. Kết quả định giá đất được hoàn thiện trên cơ sở tiếp thu một số ý kiến tại Thông báo số 941/HĐTĐ ngày 13/2/2026; Thông báo số 33/TB-HĐTĐ ngày 14/6/2026; Thông báo số 42/TB-HĐTĐ ngày 27/7/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh.

7.5. Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất để thực hiện dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn (Nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh. Việc quyết định giá đất cụ thể của dự án phụ thuộc cơ quan có thẩm quyền. Không sử dụng kết quả định giá đất cho mục đích khác./.

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

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Dự án: Khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn (nay là xã Tứ Mỹ), 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 28 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số: 26072801/CT-ĐGĐ ngày 28/7/2026)

1. Thông tin về doanh nghiệp định giá:

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

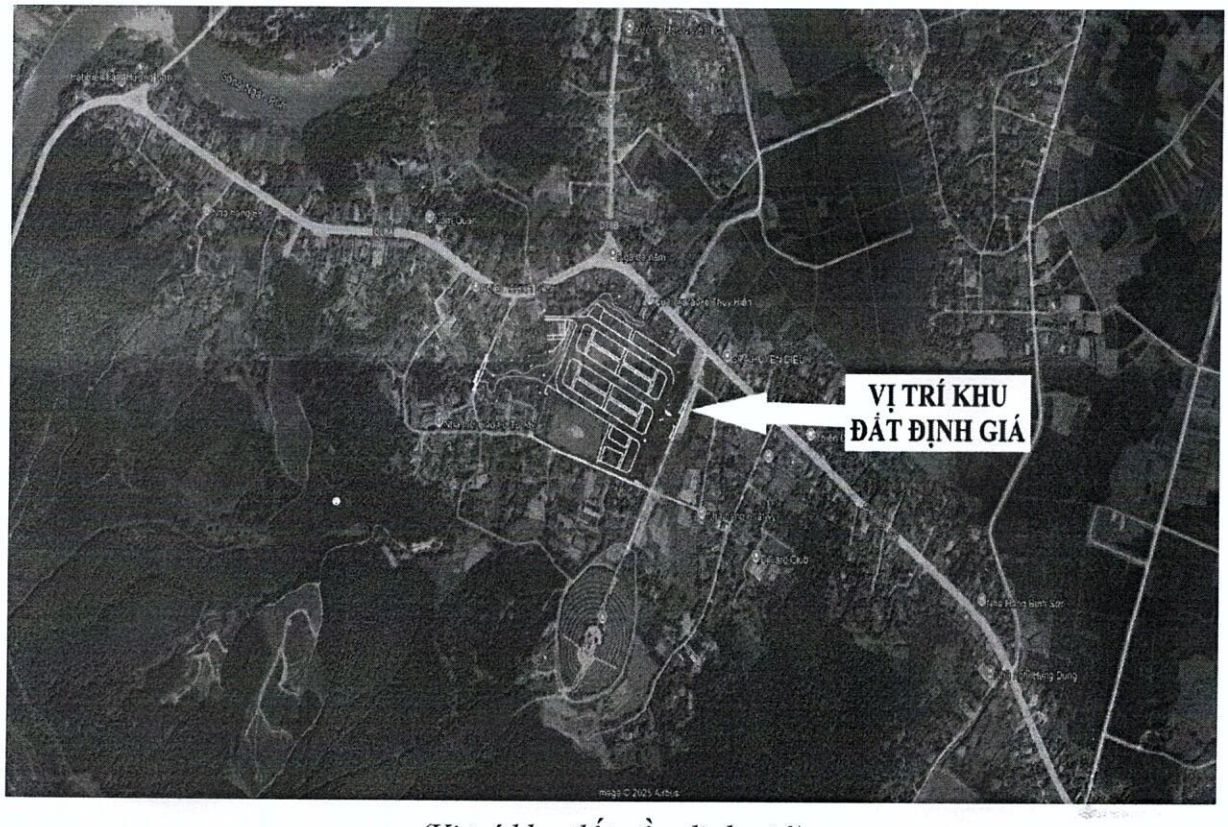
2. Thông tin về khách hàng:

Khách hàng yêu cầu:	**SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH HÀ TĨNH**
Địa chỉ:	Số 04 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh
Địa điểm định giá:	Xã Châu Bình, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh (Nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh
Mục đích định giá:	Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất để thực hiện dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn (Nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.
Thời điểm định giá:	Ngày 09/5/2025 (thời điểm ban hành Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh).

I. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

Khu đất cần định giá là khu đất được Nhà nước giao đất theo Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn (Nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh. Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo hồ sơ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh ký duyệt ngày 28/12/2024. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp hành lang Quốc lộ 8;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam: Giáp trường THPT Lê Hữu Trác, phạm vi quy hoạch nghĩa trang liệt sỹ Nầm.



(Vị trí khu đất cần định giá)

II. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất để thực hiện dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn (Nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

III. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: Ngày 09/5/2025 (thời điểm ban hành Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh).

IV. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

a/ Các 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 30/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc ban hành bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

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

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

- Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 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;

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

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Hà Tĩnh: Số 8449/NHNo.HT-KH.&QLRR ngày 20/9/2024; Số 4956/NHNo.HT-KH&QLRR ngày 05/11/2024; Số 320/NHNo.HT-KH&QLRR ngày 20/1/2025; Số 1457/NHNo.HT-KH&QLRR ngày 24/4/2025;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh II: Số 4065/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 23/9/2024; Số 4775/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 06/11/2024; Số 369/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 21/1/2024; Số 1899/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 28/4/2025;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh: Số 2546/VCB-HTI-KT ngày 26/9/2024; Số 3199/VCB-HTI-KT ngày 05/11/2024; Số 191/VCB-HTI-KT ngày 21/1/2024; Số 1272/VCB-HTI-KT ngày 24/4/2025;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà Tĩnh: Số 637/VCB-BHT-KT ngày 26/9/2024; Số 727/VCB.BHT ngày 06/11/2024; Số 167/VCB.BHT ngày 26/3/2025; Số 226/VCB.BHT ngày 25/4/2025;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh: Số 1439/BC-BIDV.HTI ngày 05/11/2024; số 442/BC-BIDV.HTI-KHTC ngày 26/3/2025; Số 573/BC-BIDV.HTI ngày 28/4/2025;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh: Số 673/TB-NHCT-HAT ngày 27/9/2024; Số 871/TB-NHCT-HAT ngày 05/12/2024; Số 35/TB-NHCT-HAT ngày 22/1/2025; Số 166/CV-HAT ngày 26/4/2025;

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

- Văn bản số 726/HĐTĐ ngày 10/9/2025 của Hội đồng Thẩm định giá đất tỉnh về việc rà soát, bổ sung, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã Tứ Mỹ, tỉnh Hà Tĩnh);

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

- Văn bản số 941/HĐTĐ ngày 13/2/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất tỉnh về việc rà soát, bổ sung, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã Tứ Mỹ, tỉnh Hà Tĩnh);

- Thông báo số 33/TB-HĐTĐ ngày 14/6/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã Tứ Mỹ, tỉnh Hà Tĩnh);

- Thông báo số 42/TB-HĐTĐ ngày 27/7/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã Tứ Mỹ, tỉnh Hà Tĩnh);

- Hợp đồng số 09/2025/HĐ/ĐGĐ-SNNMT ngày 12/6/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang về việc tư vấn định giá đất.

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

- Quyết định số 1967/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn;

- Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn;

- Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 18/1/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn;

- Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để sử dụng vào mục đích đất ở tại nông thôn, đất công cộng;

- Báo cáo số 68/BC-KQTT ngày 20/7/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công và dự toán thuộc dự án: Khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn;

- Báo cáo số 69/BC-KQTT ngày 20/7/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng thuộc dự án: Khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn;

- Văn bản số 551/SCT-QLNL ngày 12/3/2026 của Sở Công thương tỉnh Hà Tĩnh về việc ý kiến nội dung liên quan hạng mục cấp điện Dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Tứ Mỹ;

- Văn bản số 1592/SXD-HĐXD$_8$ ngày 30/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc ý kiến dự toán xây dựng phục vụ xác định giá đất cụ thể Dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh – nay là xã Tứ Mỹ, tỉnh Hà Tĩnh.

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

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/1/2026 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; Văn bản số 10596/UBND-NL ngày 30/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc triển khai thực hiện một số nội dung theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 và nội dung chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh Hà Tĩnh tại Văn bản số 8235/UBND-TH5 ngày 24/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà tĩnh về việc xác định giá đất cụ thể đối với các dự án đã lựa chọn đơn vị tư vấn trước ngày Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 24/10/2025 của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

Việc tư vấn xây dựng phương án giá đất cụ thể của khu đất cần định giá thực hiện theo Quyết định số 335/QĐ-SNNMT ngày 10/6/2025 của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường và Hợp đồng số 09/2025/HĐĐGĐ-SNNMT ngày 12/6/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang. Do đó, việc xác định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

V. THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

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

a/ Vị trí khu đất cần định giá

Khu đất cần định giá là khu đất được Nhà nước giao đất theo Quyết định

số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn (Nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh. Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo hồ sơ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh ký duyệt ngày 28/12/2024. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp hành lang Quốc lộ 8;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam: Giáp trường THPT Lê Hữu Trác, phạm vi quy hoạch nghĩa trang liệt sỹ Nầm.

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

Theo Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà tĩnh về việc giao đất để sử dụng vào mục đích đất ở tại nông thôn, đất công cộng, tổng diện tích đất được Nhà nước giao là: 50.744,7m^2 cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng
1	Đất ở tại nông thôn	19.406,0	- 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 giao thông	13.632,4	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; - Thời hạn sử dụng: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt và tiến độ dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định
3	Đất công trình năng lượng	709,7	
4	Đất khu vui chơi giải trí, sinh hoạt công động	12.531,9	
5	Đất có mặt nước chuyên dùng	3.529,8	
6	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	934,9	
	Tổng	**50.744,7**	

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 1967/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn, chỉ tiêu quy hoạch của khu đất định giá cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình:

STT	Thông số về diện tích	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất (%)
1	**Đất ở tại nông thôn**	**19.406,0**			
+	*Đất ở 01*	*3.040,0*	*70% - 90%*	*2 - 5*	*4,5*
+	*Đất ở 02*	*6.830,0*	*70% - 90%*	*2 - 5*	*4,5*

STT	Thông số về diện tích	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất (%)
+	*Đất ở 03*	*6.830,0*	*70% - 90%*	*2 - 5*	*4,5*
+	*Đất ở 04*	*2.706,0*	*70% - 90%*	*2 - 5*	*4,5*

- Chỉ tiêu quy hoạch giao thông:

+ Đường quy hoạch 14,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 7m);

+ Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 6m);

+ Đường quy hoạch 15,5m (lòng đường rộng 9,5m; vỉa hè 6m);

+ Đường quy hoạch 5m;

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

- Căn cứ Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn:

"Điều 1: Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn với các nội dung như sau:

3. Mục tiêu dự án: Đáp ứng nhu cầu đất ở cho nhân dân trên địa bàn xã Sơn Châu và các xã lân cận. Tạo dựng quỹ đất ở với hạ tầng đồng bộ, hoàn thiện đáp ứng nhu cầu của người dân, góp phần xây dựng nông thôn mới và tăng thu cho ngân sách.".

Căn cứ nội dung trên, chủ đầu tư phải đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu dân cư 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 30/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc ban hành bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 08/2024/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh). Khu đất cần định giá có vị trí tiếp giáp đường Quốc lộ 8A đến hết đất ông Việt.

Khu đất có chiều dài cạnh trên 25m (đối với đất ở nông thôn), trên 20m (đối với đất ở đô thị) và trên 50m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở nông thôn), trên 40m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở đô thị) tính từ ranh giới sử dụng đất hợp pháp thì áp dụng việc tính giá phân lớp theo chiều dài thửa đất để xác định giá bình quân gia quyền của thửa đất theo quy định tại Điều 9 Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh. Giá đất ở bình quân của khu đất cần định giá là: **307.911 đồng/m^2**.

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

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

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

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

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

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

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

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

e) Hiện trạng môi trường, an ninh;

g) Thời hạn sử dụng đất;

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.".

- 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 hiện hữu. Cách đường QL8A khoảng 180m; cách UBND xã Tứ Mỹ khoảng 1,8km; cách trường THPT Lê Hữu Trác khoảng 280m; cách chợ Nầm khoảng 500m.

- Điều kiện về giao thông: Các thửa đất ở của dự án tiếp giáp các đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m); Đường quy hoạch 14,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 4m và 3m); Đường quy hoạch 15,5m (lòng đường rộng 9,5m; vỉa hè 2x3m; Đường quy hoạch rộng khoảng 12m. Kết cấu đường nhựa.

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

- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất; bao gồm: Các thửa đất có diện tích từ 150m^2 đến 266,5m^2; Hình thể các thửa đất vuông vắn.

- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng: Hệ số sử dụng đất là 4,5 lần. Mật độ xây dựng tối đa là 90%; chiều cao công trình tối đa là 5 tầng.

- Hiện trạng môi trường, an ninh môi trường: Khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện an ninh, môi trường tốt.

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

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

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

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

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

- Theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 3 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

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

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

- Theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

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

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

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

- Ngày 28/10/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh đã có Văn bản số 6586/SNNMT-QLĐĐ gửi Văn phòng Đăng ký Đất đai về việc phối hợp cung cấp thông tin phục vụ xác định giá đất cụ thể các dự án (trong đó có dự án Khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn (nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh)). Ngày 06/11/2025, Văn phòng Đăng ký Đất đai đã có Văn bản số 2521/VPĐK-TTLT phản hồi khẳng định hiện cơ sở dữ liệu đất đai của tỉnh không có các thông tin cần theo yêu cầu.

- Ngày 03/7/2025, Tổ chức xác định giá đất đã có Văn bản số 71/CV-PKVAC gửi Văn phòng Đăng ký Đất tỉnh Hà Tĩnh về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã Châu Bình (nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh. Ngày 11/7/2025, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hương Sơn đã có Văn bản số 238/CNHSĐT cung cấp thông tin 10 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và không có thông tin chuyển nhượng toàn bộ dự án trên địa bàn các phường trong khoảng thời gian từ ngày 09/5/2023 đến 109/5/2025. Thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Châu Bình (nay là xã Tứ Mỹ), 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:

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m^2)	Địa chỉ thửa đất	Giá chuyển nhượng (đồng)	Giá đất ở theo hợp đồng (đồng/m^2)	Thời điểm chuyển nhượng
1	116	8	140	Thôn Nam Đoài, xã Sơn Châu	320.000.000	2.285.714	12/1/2023
2	477	7	160	Thôn Nam Đoài, xã Sơn Châu	500.000.000	3.125.000	18/8/2023
3	550	7	160	Thôn Nam Đoài, xã Sơn Châu	320.000.000	2.000.000	20/11/2023
4	548	7	160	Thôn Nam Đoài, xã Sơn Châu	320.000.000	2.000.000	20/11/2023
5	549	7	160	Thôn Nam Đoài, xã Sơn Châu	312.000.000	1.950.000	26/12/2023
6	530	7	160	Thôn Nam Đoài, xã Sơn Châu	120.000.000	750.000	17/5/2024
7	807	26	240	Thôn 6, xã Sơn Bình	300.000.000	1.250.000	12/7/2024
8	541	7	160	Thôn Nam Đoài, xã Sơn Châu	140.000.000	875.000	26/9/2024
9	526	7	160	Thôn Nam Đoài, xã Sơn Châu	120.000.000	750.000	11/4/2025
10	548	7	160	Thôn Nam Đoài, xã Sơn Châu	120.000.000	750.000	18/4/2025

(Nguồn thông tin: Văn bản số 238/CNHSĐT ngày 11/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hương Sơn về việc phối hợp cung cấp hồ sơ xác định giá đất cụ thể).

- Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật tại địa bàn xã Châu Bình (nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh và các khu vực lân cận trong khoảng thời gian 24 tháng tính đến thời điểm định giá, cụ thể như sau:

+ Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại địa bàn xã Tứ Mỹ, tỉnh Hà Tĩnh

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá QSD đất	Lô đất	Diện tích (m^2)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Mức giá trung bình (đồng/m^2)	Mức giá thấp nhất (đồng/m^2)	Mức giá cao nhất (đồng/m^2)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá số
I	**Năm 2023**	**38**						
1	Xã Sơn Bình (nay là xã Tứ Mỹ)	4	960,0	1.799.000.000	1.873.958	1.820.833	2.033.333	QĐ 4347/QĐ-UBND ngày 14/9/2023
2	Xã Sơn Châu (nay là xã Tứ Mỹ)	16	2.560,0	5.196.000.000	2.029.688	1.950.000	2.400.000	QĐ 2940/QĐ-UBND ngày 30/6/2023 QĐ 3275/QĐ-UBND ngày 01/8/2023
3	Xã Tân Mỹ Hà (nay là xã Tứ Mỹ)	18	3.671,0	6.061.239.200	1.651.659	1.205.802	2.138.319	QĐ 3459/QĐ-UBND ngày 10/8/2023
II	**Năm 2024**	**27**						
1	Xã Sơn Bình (nay là xã Tứ Mỹ)	19	4.979,3	10.380.585.600	2.084.747	1.109.147	3.068.193	QĐ 495/QĐ-UBND ngày 29/1/2024 QĐ 607/QĐ-UBND ngày 05/2/2024 QĐ 1210/QĐ-UBND ngày 25/3/2024 QĐ 4500/QĐ-UBND ngày 26/9/2024
2	Xã Sơn Trà (nay là xã Tứ Mỹ)	8	2.476,9	4.390.030.400	1.772.403	1.523.333	2.143.404	QĐ 15/QĐ-UBND ngày 04/1/2024

(Nguồn thông tin: Văn bản số 19/UBND-PKT ngày 09/7/2025 của Ủy ban nhân dân xã Tứ Mỹ về việc cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể).

+ Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại địa bàn xã Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá QSD đất	Lô đất	Diện tích (m^2)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Mức giá trung bình (đồng/m^2)	Mức giá thấp nhất (đồng/m^2)	Mức giá cao nhất (đồng/m^2)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá số
I	**Năm 2023**							
1	Thị trấn Phố Châu (nay là xã Hương Sơn)	15	3.818,4	14.469.461.700	3.706.435	2.123.552	6.235.493	QĐ 674/QĐ-UBND ngày 28/2/2023 QĐ 2200/QĐ-UBND ngày 24/5/2023 QĐ 3458/QĐ-UBND ngày 10/8/2023
2	Xã Sơn Phú (nay là xã Hương Sơn)	28	5.029,9	21.049.303.000	4.154.610	3.900.000	5.900.000	QĐ 961/QĐ-UBND ngày 06/3/2023 QĐ 1470/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 QĐ 4581/QĐ-UBND ngày 21/9/2023 QĐ 5184/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 QĐ 5975/QĐ-UBND ngày 04/12/2023
3	Xã Sơn Ninh (nay là xã Hương Sơn)	1	225,4	603.000.000	2.675.244			QĐ 1471/QĐ-UBND ngày 10/4/2023
4	Xã Sơn Bằng (nay là xã Hương Sơn)	6	1.538,4	1.550.470.500	1.006.808	821.668	1.173.709	QĐ 2281/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 QĐ 5046/QĐ-UBND ngày 25/10/2023
5	Xã Sơn Trung (nay là xã Hương Sơn)	6	1.214,6	3.566.957.500	2.940.094	2.545.954	3.158.077	QĐ 5976/QĐ-UBND ngày 04/12/2023
II	**Năm 2024**							
1	Thị trấn Phố Châu (nay là xã Hương Sơn)	5	1.245,6	16.576.420.240	13.311.635	12.208.378	14.649.784	QĐ 18/QĐ-UBND ngày 04/1/2024 QĐ 4309/QĐ-UBND ngày 09/11/2024
2	Xã Sơn Phú (nay là xã Hương Sơn)	31	7.000,2	38.576.837.200	5.470.467	3.908.000	6.854.928	QĐ 17/QĐ-UBND ngày 04/1/2024 QĐ 494/QĐ-UBND ngày 29/1/2024 QĐ 2420/QĐ-UBND ngày 29/5/2024 QĐ 3188/QĐ-UBND ngày 13/8/2024
3	Xã Sơn Bằng (nay là xã Hương Sơn)	2	596,8	762.387.200	1.278.657	1.254.000	1.303.313	QĐ 2623/QĐ-UBND ngày 10/6/2024
4	Xã Sơn Trung (nay là xã Hương Sơn)	22	3.250,1	18.417.893.700	5.730.664	2.207.687	6.288.022	QĐ 16/QĐ-UBND ngày 04/1/2024 QĐ 3139/QĐ-UBND ngày 07/12/2024
III	**Năm 2025**							
1	Thị trấn Phố Châu (nay là xã Hương Sơn)	15	4.403,6	45.488.801.500	10.400.807	8.979.275	13.759.769	QĐ 1823/QĐ-UBND ngày 06/5/2025

(Nguồn thông tin: Văn bản số 41/UBND-KT ngày 11/7/2025 của Ủy ban nhân dân xã Hương Sơn về việc cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể).

+ Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại địa bàn xã Mai Hoa, tỉnh Hà Tĩnh

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá QSD đất	Lô đất	Diện tích (m^2)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Mức giá trung bình (đồng/m^2)	Mức giá thấp nhất (đồng/m^2)	Mức giá cao nhất (đồng/m^2)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá số
I	**Năm 2023**							
1	Khu vực thôn Vĩnh Hội, xã Đức Lĩnh, huyện Quang Vũ (nay là xã Mai Hoa)	11	2.438,8	7.760.548.000	3.318.133	1.277.059	4.895.253	QĐ 3437/QĐ-UBND ngày 25/12/2023
II	**Năm 2024**							
1	Khu vực thôn Vĩnh Hội, xã Đức Lĩnh, huyện Quang Vũ (nay là xã Mai Hoa)	9	1.024,4	4.316.174.000	3.779.321	2.281.010	12.077.123	QĐ 369/QĐ-UBND ngày 28/2/2024 QĐ 2802/QĐ-UBND ngày 25/12/2024

(Nguồn thông tin: Văn bản số 695/UBND-KT ngày 30/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã Mai Hoa về việc báo cáo cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể theo đề nghị của Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang trên địa bàn xã Mai Hoa).

+ Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại địa bàn xã Kim Hoa, tỉnh Hà Tĩnh

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá QSD đất	Lô đất	Diện tích (m^2)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Mức giá trung bình (đồng/m^2)	Mức giá thấp nhất (đồng/m^2)	Mức giá cao nhất (đồng/m^2)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá số
I	**Năm 2025**							
1	Thôn Châu Lâm, xã Kim Hoa (nay là xã Kim Hoa)	9	2.250,0	5.890.000.000	2.617.778	1.976.000	3.040.000	QĐ 1687/QĐ-UBND ngày 25/4/2025
2	hôn Mai Lĩnh, xã Hàm Trường (nay là xã Kim Hoa)	16	4.607,9	13.519.350.780	3.065.418	1.181.482	5.171.326	QĐ 1824/QĐ-UBND ngày 06/5/2025

(Nguồn thông tin: Văn bản số 723/UBND-KT ngày 24/10/2025 của Ủy ban nhân dân xã Kim Hoa về việc báo cáo cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể theo đề nghị của Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang trên địa bàn xã).

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

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

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

a) Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo

quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều

thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

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

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

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

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

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

Trên cơ sở đánh giá về việc điều kiện áp dụng phương pháp nêu trên, đề xuất lựa chọn phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể của dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn (Nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

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

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

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

Theo Quyết định số 1967/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tại thôn

Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn, chỉ tiêu quy hoạch của khu đất định giá cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình:

STT	Thông số về diện tích	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất (%)
1	**Đất ở tại nông thôn**	**19.406,0**			
+	*Đất ở 01*	*3.040,0*	*70% - 90%*	*2 - 5*	*4,5*
+	*Đất ở 02*	*6.830,0*	*70% - 90%*	*2 - 5*	*4,5*
+	*Đất ở 03*	*6.830,0*	*70% - 90%*	*2 - 5*	*4,5*
+	*Đất ở 04*	*2.706,0*	*70% - 90%*	*2 - 5*	*4,5*

- Chỉ tiêu quy hoạch giao thông:

+ Đường quy hoạch 14,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 7m);

+ Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 6m);

+ Đường quy hoạch 15,5m (lòng đường rộng 9,5m; vỉa hè 6m);

+ Đường quy hoạch 5m;

b/ Yêu cầu về xây dựng công trình

- Căn cứ Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn:

"Điều 1: Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn với các nội dung như sau:

3. Mục tiêu dự án: Đáp ứng nhu cầu đất ở cho nhân dân trên địa bàn xã Sơn Châu và các xã lân cận. Tạo dựng quỹ đất ở với hạ tầng đồng bộ, hoàn thiện đáp ứng nhu cầu của người dân, góp phần xây dựng nông thôn mới và tăng thu cho ngân sách.".

Căn cứ nội dung trên, chủ đầu tư phải đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu dân cư 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 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 quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 1967/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn và Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà tĩnh về việc giao đất để sử dụng vào mục đích đất ở tại nông thôn, đất công cộng, tổng diện tích đất ở Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất là 19.406m^2 với 118 thửa đất liền kề tiếp giáp các tuyến đường:

+ Đường quy hoạch nội bộ 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường quy hoạch nội bộ 14,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 4m và 3m);

+ Đường quy hoạch nội bộ 15,5m (lòng đường rộng 9,5m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường hiện trạng rộng khoảng 5,5m có quy hoạch đường rộng 12m;

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

+ Nhóm 1: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m) và quy hoạch nội bộ 14,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 4m và 3m) và đường hiện trạng rộng có quy hoạch đường rộng 12m đối diện khu đất cây xanh;

+ Nhóm 2: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ 15,5m (lòng đường rộng 9,5m; vỉa hè 2x3m) đối diện khu đất cây xanh.

- 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:

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

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

- Đối với mức biến động của giá chuyển nhượng, tại thời điểm định giá tỉnh Hà Tĩnh chưa có chỉ số biến động giá chuyển nhượng thị trường; Cơ quan thống kê và cơ quan quản lý thị trường bất động sản chưa có công bố số liệu, thông tin về mức biến động của giá chuyển nhượng; đơn vị tư vấn không thu thập được báo cáo của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh. Trên cơ sở ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Hà Tĩnh, xác định mức biến động của giá chuyển nhượng căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân nhân của 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do Cục Thống kê tỉnh Hà Tĩnh công bố tại Niêm giám thông kê là **3,76%/năm**, cụ thể như sau:

STT	Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở 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%**

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

- Tại các Quyết định chấp thuận chủ trương chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư của dự án, chưa xác định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bán hàng của dự án. Do vậy, 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.

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

Tổng chi phí phát triển của khu đất cần định giá được xác định trên cơ sở ước tính các chi phí đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt với thời gian 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.".

- Theo Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn:

"9. Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động trong 24 tháng kể ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư".

- Theo điểm 2.2 Điều 2 Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 18/1/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Sơn Châu, huyện Hương Sơn:

"2.2. Tiến độ xây dựng cơ bản đưa dự án vào khai thác vận hành: Hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động trong 24 tháng kể ngày quyết định chấp thuận nhà đầu tư (có Phụ lục chi tiết kèm theo)."

Theo Phụ lục chi tiết kèm theo Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 18/1/2024: Thời gian thi công xây dựng công trình, nghiệm thu bàn giao đưa vào khai thác sử dụng từ tháng 13 đến tháng thứ 24 (tương đương 01 năm). Do đó, xác định thời gian xây dựng của khu đất cần định giá là 01 năm kể từ ngày giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, tiến độ xây dựng 100%.

b/ Chi phí đầu tư xây dựng công trình

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

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

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);

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

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

- Chi phí thiết bị;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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

- Theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

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

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

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

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

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

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

+ Theo dự toán xây dựng đã được thẩm tra tại Báo cáo số 68/BC-KQTT ngày 19/3/2026 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng thuộc dự án: Khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn và Văn bản số 1592/SXD-HĐXD$_8$ ngày 30/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc ý kiến dự toán xây dựng phục vụ xác định giá đất cụ thể Dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn (nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh, giá trị dự toán xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu đất cần định giá là **50.111.961.790 đồng** (không bao gồm thuế giá trị gia tăng).

Theo Thông báo số 33/TB-HĐTĐ ngày 14/6/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh:

"- Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 190/SXD-QLN1 ngày 10/7/2025, tức sau thời điểm giao đất theo Quyết định số 995/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của UBND tỉnh. Đồng thời, giá trị dự toán được sử dụng để phục vụ công tác định giá đất là giá trị theo hồ sơ triển khai sau thiết kế cơ sở, thuộc giai đoạn thực hiện sau bước nghiên cứu khả thi. Do trình tự lập và thẩm định hồ sơ này phát sinh sau thời điểm giao đất, nên việc sử dụng hồ sơ nêu trên làm căn cứ ước tính chi phí xây dựng trong phương án xác định giá đất cụ thể là chưa phù hợp.".

Căn cứ quy định nêu trên và Thông báo thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh, kiến nghị ước tính chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án theo suất vốn đầu tư tại Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về công bố suất vôn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 và các Quyết định của Giám đốc Sở Xây dựng về việc công bố chỉ số giá xây dựng đã ban hành và có hiệu lực đến thời điểm định giá. Cụ thể như sau:

- Đối với chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án: Tại Bảng 57,
- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2024 quy định:

Bảng 57. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu đô thị

Đơn vị tính: triệu đồng/ha

		Suất vốn đầu tư	Trong đó bao gồm	
			Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
		0	1	2
	Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô			
13300.05	< 20 ha	**8.549**	6.972	419
13300.06	từ 20 đến 50 ha	**8.198**	6.680	390
13300.07	từ 50 đến 100 ha	**7.862**	6.401	363
13300.08	từ 100 đến 200 ha	**7.539**	6.133	338

* Diện tích của khu đất định giá 50.744,7m^2 (5,0744ha), theo đó áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô <20 ha với đơn giá 8.549 triệu đồng/ha (tương đương 854.900 đồng/m^2).

- Theo quy định của Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng, tỉnh Hà Tĩnh thuộc vùng III, có hệ số điều chỉnh vùng đối với công trình hạ tầng kỹ thuật (Bảng 95. Bảng hệ số điều chỉnh vùng cho suất vốn đầu tư):

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	Hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư							
		Vùng 1	Vùng 2	Vùng 3	Vùng 4	Vùng 5	Vùng 6	Vùng 7	Vùng 8

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	Hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư							
III	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**								
3	Công trình hạ tầng Kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị, cụm công nghiệp	0,902	0,907	0,989	1,103	1,060	1,074	0,940	1,089

+ Đối với việc sử dụng chỉ số giá xây dựng được công bố theo Quyết định của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh để điều chỉnh suất vốn đầu tư công trình về thời điểm định giá:

Tại điểm 3, mục I, Phần 1 - Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng, quy định:

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

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

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

+ "I. THUYẾT MINH

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

Các chỉ số giá xây dựng trong Tập chỉ số giá xây dựng này, được xác định theo nhóm công trình của các loại công trình xây dựng quy định hiện hành được xây dựng phổ biến trên địa bàn tỉnh gồm: Công trình xây dựng dân dụng (công trình giao dục, văn hóa, y tế, trụ sở làm việc); Công trình công nghiệp (đường dây trung thế, hạ thế, trạm biến áp); Công trình hạ tầng kỹ thuật (công trình cấp nước, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, tái định cư); Công trình giao thông (đường bê tông xi măng, đường bê tông nhựa, đường thấm nhập nhựa,láng nhựa); Công trình nông nghiệp - phát triển nông thôn (công trình đê, đập bê tông xi măng, công trình kênh mương bê tông xi măng) .

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

1. Chỉ số giá xây dựng công trình:

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

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

..."

+ "II. HƯỚNG DẪN ÁP DỤNG

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

...”

Căn cứ Thuyết minh và hướng dẫn kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng; thông tin, số liệu về chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh được công bố theo các quyết định của Giám đốc Sở Xây dựng đối với công trình dân dụng. Hiện nay, Sở Xây dựng chưa công bố chỉ số giá xây dựng đối với công trình nhà ở, do đó đề xuất sử dụng chỉ số giá xây dựng công trình dân dụng (trụ sở làm việc) do Sở Xây dựng công bố để điều chỉnh quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm tính toán đối với công trình nhà ở và công trình hạ tầng xã hội; sử dụng chỉ số giá xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu tái định cư do Sở Xây dựng công bố để điều chỉnh quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm tính toán đối với công trình hạ tầng kỹ thuật của khu đất định giá.

- Đối với ước tính chi phí dự phòng yếu tố trượt giá trong thời gian đầu tư của khu đất định giá:

Do tiến độ xây dựng dự án trong 01 năm nên đề xuất chi phí đầu tư xây dựng trong phương án giá đất không bao gồm chi phí dự phòng trượt giá.

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).

2.3. Tỷ lệ chiết khấu

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

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

Theo số liệu lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh cung cấp thì lãi suất cho vay trung hạn của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là **9,1%**.

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

3. Ước tính giá trị quyền sử đất của 19.406m^2 đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

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

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

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

Tổng diện tích đất ở được giao đất là 19.406m^2 với 118 thửa đất ở nằm trên các nhóm như sau:

- Nhóm 1: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m) và quy hoạch nội bộ 14,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 4m và 3m) và đường hiện trạng rộng có quy hoạch đường rộng 12m đối diện khu đất cây xanh;

- Nhóm 2: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ 15,5m (lòng đường rộng 9,5m; vỉa hè 2x3m) đối diện khu đất cây xanh.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng của người dân tại khu vực xã Châu Bình (nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh và các khu vực lân cận, giá đất ở thể hiện trên hợp đồng chuyển nhượng có mức giá bằng hoặc thấp hơn giá đất quy định tại bảng đất, thấp hơn so với kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đơn vị tư vấn tiến hành tổng hợp các thông tin đã thu thập được, phân tích đánh giá tổng thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng và đi đến lựa chọn thông tin tin cậy nhất, tương đồng nhất trong các thông tin đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn khu vực đơn vị tư vấn thu thập được và lựa chọn thông tin thửa đất làm tài sản so sánh đối với khu vực tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, ưu tiên lựa chọn các thửa đất trúng đấu giá có khoảng cách gần nhất, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng và có thời điểm gần nhất so với thông tin khu đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Các thửa đất tại khu đấu giá tại Thôn 6, Xã Sơn Bình, huyện Hương Sơn (Nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh

STT	Lô đất	Diện tích (m^2)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá đất (đồng/m^2)	Quyết định phê duyệt kết quả	Ngày ký quyết định
1	11	240,0	437.000.000	1.820.833	QĐ 4347/QĐ-UBND	14/9/2023

STT	Lô đất	Diện tích (m^2)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá đất (đồng/m^2)	Quyết định phê duyệt kết quả	Ngày ký quyết định
2	12	240,0	488.000.000	2.033.333		
3	19	240,0	437.000.000	1.820.833		
4	20	240,0	437.000.000	1.820.833		
5	1	285,3	742.820.600	2.603.647	QĐ 495/QĐ-UBND	29/1/2024
6	2	237,0	616.974.000	2.603.266		
7	3	240,0	520.400.000	2.168.333		
8	4	240,0	520.400.000	2.168.333		
9	5	240,0	600.400.000	2.501.667		
10	6	240,0	580.400.000	2.418.333		
11	7	239,8	579.983.000	2.418.611		
12	6	354,5	774.450.000	2.184.626	607/QĐ-UBND	05/2/2024
13	7	240,0	437.000.000	1.820.833		
14	8	240,0	437.000.000	1.820.833		
15	16	240,0	437.000.000	1.820.833		
16	18	240,0	437.000.000	1.820.833		
17	15	240,0	437.000.000	1.820.833	1210/QĐ-UBND	25/3/2024
18	17	240,0	437.000.000	1.820.833		
19	23	236,9	726.855.000	3.068.193		
20	16	247,1	290.223.000	1.174.516		
21	14	354,1	803.610.000	2.269.444	4500/QĐ-UBND	26/9/2024
22	22	394,0	437.004.000	1.109.147		
23	24	230,6	565.063.000	2.450.403		

Thời điểm phê duyệt kết quả trúng đấu giá của các thửa đất gần với thời điểm định giá; Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư hoàn chỉnh; khoảng cách đến trung tâm hành chính, thương mại, bệnh viện cụ thể như sau: cách đường QL8A khoảng 450m; cách UBND xã Tứ Mỹ khoảng 3.2km; cách trường THPT Lê Hữu Trác 1,9km; cách chợ Nầm khoảng 1,8km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km. Các thửa đất trúng đấu giá là các thửa đất tiêu chuẩn tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ có giá từ 1.109.147 đồng/m^2 đến 2.033.333 đồng/m^2. Các thửa đất trúng đấu giá là các thửa đất tiêu chuẩn tiếp giáp đường trục xã là trục giao thông kết nối ra đường QL8A trong khu vực có giá từ 2.168.333 đồng/m^2 đến 2.603.647 đồng/m^2.

+ Đánh giá tổng thể các yếu tố khác biệt về tính tương đồng của các thông tin khu đất còn lại so với khu đất định giá: các thửa đất, khu đất đấu giá còn lại được phân tích đánh giá thời điểm, đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với khu đất, thửa đất đơn vị tư vấn lựa chọn làm tài sản so sánh tại (khu đấu giá tại Thôn 6, Xã Sơn Bình, huyện Hương Sơn (nay là xã Tứ Mỹ) đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất làm tài sản so sánh trong phương án giá đất của dự án, cụ thể các khu đất sau:

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất ở	Lô đất	Diện tích (m^2)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá	Đề xuất /Lý do
A	**Xã Tứ Mỹ**				
I	**Năm 2023**	**38**			
1	Xã Sơn Bình (nay là xã Tứ Mỹ)	4	960,0	QĐ 4347/QĐ-UBND ngày 14/9/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
2	Xã Sơn Châu (nay là xã Tứ Mỹ)	16	2.560,0	QĐ 2940/QĐ-UBND ngày 30/6/2023 QĐ 3275/QĐ-UBND ngày 01/8/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
3	Xã Tân Mỹ Hà (nay là xã Tứ Mỹ)	18	3.671,0	QĐ 3459/QĐ-UBND ngày 10/8/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
II	**Năm 2024**	**27**			
1	Xã Sơn Trà (nay là xã Tứ Mỹ)	8	2.476,9	QĐ 15/QĐ-UBND ngày 04/1/2024	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
B	**Xã Hương Sơn**				
I	**Năm 2023**				
1	Thị trấn Phố Châu (nay là xã Hương Sơn)	15	3.818,4	QĐ 674/QĐ-UBND ngày 28/2/2023 QĐ 2200/QĐ-UBND ngày 24/5/2023 QĐ 3458/QĐ-UBND ngày 10/8/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
2	Xã Sơn Phú (nay là xã Hương Sơn)	28	5.029,9	QĐ 961/QĐ-UBND ngày 06/3/2023 QĐ 1470/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 QĐ 4581/QĐ-UBND ngày 21/9/2023 QĐ 5184/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 QĐ 5975/QĐ-UBND ngày 04/12/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
3	Xã Sơn Ninh (nay là xã Hương Sơn)	1	225,4	QĐ 1471/QĐ-UBND ngày 10/4/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
4	Xã Sơn Bằng (nay là xã Hương Sơn)	6	1.538,4	QĐ 2281/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 QĐ 5046/QĐ-UBND ngày 25/10/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
5	Xã Sơn Trung (nay là xã Hương Sơn)	6	1.214,6	QĐ 5976/QĐ-UBND ngày 04/12/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
II	**Năm 2024**				
1	Thị trấn Phố Châu (nay là xã Hương Sơn)	5	1.245,6	QĐ 18/QĐ-UBND ngày 04/1/2024 QĐ 4309/QĐ-UBND ngày 09/11/2024	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
2	Xã Sơn Phú (nay là xã Hương Sơn)	31	7.000,2	QĐ 17/QĐ-UBND ngày 04/1/2024 QĐ 494/QĐ-UBND ngày 29/1/2024 QĐ 2420/QĐ-UBND ngày 29/5/2024 QĐ 3188/QĐ-UBND ngày 13/8/2024	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
3	Xã Sơn Bằng (nay là xã Hương Sơn)	2	596,8	QĐ 2623/QĐ-UBND ngày 10/6/2024	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
4	Xã Sơn Trung (nay là xã Hương Sơn)	22	3.250,1	QĐ 16/QĐ-UBND ngày 04/1/2024 QĐ 3139/QĐ-UBND ngày 07/12/2024	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
III	**Năm 2025**				
1	Thị trấn Phố Châu (nay là xã Hương Sơn)	15	4.403,6	QĐ 1823/QĐ-UBND ngày 06/5/2025	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
C	**Xã Mai Hoa**				
I	**Năm 2023**				
1	Khu vực thôn Vĩnh Hội, xã Đức Lĩnh, huyện Quang Vũ (nay là xã Mai Hoa)	11	2.438,8	QĐ 3437/QĐ-UBND ngày 25/12/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
II	**Năm 2024**				

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất ở	Lô đất	Diện tích (m^2)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá	Đề xuất /Lý do
1	Khu vực thôn Vĩnh Hội, xã Đức Lĩnh, huyện Quang Vũ (nay là xã Mai Hoa)	9	1.024,4	QĐ 369/QĐ-UBND ngày 28/2/2024 QĐ 2802/QĐ-UBND ngày 25/12/2024	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
D	**Xã Kim Hoa**				
I	**Năm 2025**				
1	Thôn Châu Lâm, xã Kim Hoa (nay là xã Kim Hoa)	9	2.250,0	QĐ 1687/QĐ-UBND ngày 25/4/2025	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất
2	hôn Mai Lĩnh, xã Hàm Trường (nay là xã Kim Hoa)	16	4.607,9	QĐ 1824/QĐ-UBND ngày 06/5/2025	Không sử dụng do có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất

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, đề xuất lựa chọn các thửa đất trúng đấu giá tại thôn 6, xã Sơn Bình, huyện Hương Sơn (nay là xã Tứ Mỹ) tỉnh Hà Tĩnh có thời điểm giao dịch gần với điểm định giá, được phân tích đánh giá tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất làm thửa đất so sánh và tiến hành điều chỉnh các yếu tố khác biệt về thửa đất định giá, cụ thể như sau:

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
I	**THÔNG TIN THỬA ĐẤT**	Thửa đất số 5 tại thôn 6, xã Sơn Bình, huyện Hương Sơn (nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh	Thửa đất số 6 tại thôn 6, xã Sơn Bình, huyện Hương Sơn (nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh	Thửa đất số 7, tại thôn 6, xã Sơn Bình, huyện Hương Sơn (nay là xã Tứ Mỹ), 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 giao thông liên xã. Cách đường QL8A khoảng 450m; cách UBND xã Tứ Mỹ khoảng 3,2km; cách trường THPT Lê Hữu Trác 1,9km; cách chợ Nầm khoảng 1,8km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km	Tiếp giáp đường giao thông liên xã. Cách đường QL8A khoảng 450m; cách UBND xã Tứ Mỹ khoảng 3,2km; cách trường THPT Lê Hữu Trác 1,9km; cách chợ Nầm khoảng 1,8km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km	Tiếp giáp đường giao thông liên xã. Cách đường QL8A khoảng 450m; cách UBND xã Tứ Mỹ khoảng 3,2km; cách trường THPT Lê Hữu Trác 1,9km; cách chợ Nầm khoảng 1,8km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km
4	Thời điểm trúng đấu giá	29/1/2024	29/1/2024	29/1/2024
5	Giao thông			
	Độ rộng đường	Đường hiện trạng có lòng đường rộng khoảng 6m (Có quy hoạch đường rộng 22m)	Đường hiện trạng có lòng đường rộng khoảng 6m (Có quy hoạch đường rộng 22m)	Đường hiện trạng có lòng đường rộng khoảng 6m (Có quy hoạch đường rộng 22m)
	Kết cấu đường	*Đường bê tông*	*Đường bê tông*	*Đường bê tông*
	Số lượng mặt tiếp giáp	*Tiếp giáp 01 đường*	*Tiếp giáp 01 đường*	*Tiếp giáp 01 đường*
6	Diện tích, kích thước, hình thể			
	- Diện tích	*240,0*	*240,0*	*239,8*
	- Mặt tiền	*10,0*	*10,0*	*10,0*
	- Chiều sâu	*24,0*	*24,0*	*24,0*
	- Hình thể	*Vuông vắn*	*Vuông vắn*	*Vuông vắn*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt (Mật độ xây dựng)	60% -70%	60% -70%	60% -70%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu vực có mật độ dân cư thưa thớt	Nằm trong khu vực có mật độ dân cư thưa thớt	Nằm trong khu vực có mật độ dân cư thưa thớt
12	Giá trị thửa đất trúng đấu giá (đồng)	600.400.000	580.400.000	579.983.000
13	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m²)	2.501.667	2.418.333	2.418.611
14	Nguồn thông tin	Quyết định số 495/QĐ-UBND ngày 29/1/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Hương Sơn về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Quyết định số 495/QĐ-UBND ngày 29/1/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Hương Sơn về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Quyết định số 495/QĐ-UBND ngày 29/1/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Hương Sơn về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

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 rộng 13,5m; 14,5m và đường hiện trạng có quy hoạch đường rộng 12m đối diện khu đất cây xanh (Nhóm 1)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m); Đường quy hoạch 14,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 4m và 3m); và đường quy hoạch rộng khoảng 12m đối diện khu đất cây xanh. Lựa chọn thửa đất số O-2:32 làm thửa đất tiêu chuẩn có diện tích 160m² (mặt tiền 8m, chiều sâu 20m) để phân tích, so sánh với các thửa đất so sánh.

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

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	**Diện tích** (m²)	160,0	240,0	240,0	239,8
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		2.501.667	2.418.333	2.418.611
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách đường QL8A khoảng 180m; cách UBND xã Tứ Mỹ khoảng 1,8km; cách trường	Tiếp giáp đường giao thông liên xã. Cách đường QL8A khoảng 450m; cách UBND xã Tứ Mỹ khoảng 3,2km; cách trường	Tiếp giáp đường giao thông liên xã. Cách đường QL8A khoảng 450m; cách UBND xã Tứ Mỹ khoảng 3,2km; cách trường	Tiếp giáp đường giao thông liên xã. Cách đường QL8A khoảng 450m; cách UBND xã Tứ Mỹ khoảng 3,2km; cách trường

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
		THPT Lê Hữu Trác khoảng 280m; cách chợ Nầm khoảng 500m	THPT Lê Hữu Trác 1,9km; cách chợ Nầm khoảng 1,8km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km	THPT Lê Hữu Trác 1,9km; cách chợ Nầm khoảng 1,8km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km	THPT Lê Hữu Trác 1,9km; cách chợ Nầm khoảng 1,8km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*80%*	*80%*	*80%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*25,00%*	*25,00%*	*25,00%*
	Mức điều chỉnh		*625.417*	*604.583*	*604.653*
3.2	**Yếu tố tiếp giáp đặc biệt (đất cây xanh, công viên, đất thương mại, dịch vụ)**	Có hướng nhìn ra hoặc tiếp giáp khu đất cây xanh	Không	Không	Không
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh		*131.667*	*127.281*	*127.295*
3.3	**Giao thông**				
3.3.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m)	Đường hiện trạng có lòng đường rộng khoảng 6m	Đường hiện trạng có lòng đường rộng khoảng 6m	Đường hiện trạng có lòng đường rộng khoảng 6m
	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		*131.667*	*127.281*	*127.295*
3.3.2	**Loại đường**	Nhựa	Bê tông	Bê tông	Bê tông
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh		*131.667*	*127.281*	*127.295*
3.3.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.4	**Diện tích**	160,0	240,0	240,0	239,8
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*90%*	*90%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*11,11%*	*11,11%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh		*277.963*	*268.704*	*268.735*
3.5	**Mặt tiền**	8,0	10,0	10,0	10,0
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*102%*	*102%*	*102%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-1,96%*	*-1,96%*	*-1,96%*
	Mức điều chỉnh		*-49.052*	*-47.418*	*-47.424*
3.6	**Chiều sâu**	20,0	24,0	24,0	24,0
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.7	**Hình thể**	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá	*Thuận lợi*	*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.8	**Chỉ tiêu quy hoạch** (Mật độ xây dựng)	70%-90%	60%-70%	60%-70%	60%-70%

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*90%*	*90%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*11,11%*	*11,11%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh		*277.963*	*268.704*	*268.735*
3.9	**Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư
	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		*441.471*	*426.765*	*426.814*
3.10	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	Nằm trong khu dân cư hiện hữu, gần khu vực trường học	Nằm trong khu vực có mật độ dân cư thưa thớt	Nằm trong khu vực có mật độ dân cư thưa thớt	Nằm trong khu vực có mật độ dân cư thưa thớt
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	82%	82%	82%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*21,95%*	*21,95%*	*21,95%*
	Mức điều chỉnh		*549.146*	*530.854*	*530.915*
4	**Giá đất ước tính của TĐĐG** (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		**5.019.574**	**4.852.366**	**4.852.924**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**4.908.288**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		-2,22%	1,15%	1,14%

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 -2,22%; TĐSS2 là 1,15%; TĐSS3 là 1,14%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất định giá (làm tròn) là: **4.908.000 đồng/m².**

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường đường quy hoạch rộng 13,5m; 14,5m; 12m và một số vị trí đặc biệt:*

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

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch và có hướng nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, mặt thoáng, …), kiến nghị bằng với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **4.908.000 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch, có hướng nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, mặt thoáng, …) và có một mặt thoáng, kiến nghị bằng 1.05 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **5.153.400 đồng/m².**

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc) và có hướng nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, mặt thoáng, …), kiến nghị bằng 1.2 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **5.889.600 đồng/m².**

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc),có hướng nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, mặt thoáng, …) và có một mặt thoáng, kiến nghị bằng 1.25 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **6.135.000 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 rộng 15,5m đối diện khu đất cây xanh (Nhóm 2)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 15,5m (lòng đường rộng 9,5m; vỉa hè 2x3m) đối diện khu đất cây xanh. Lựa chọn thửa đất số O-2:16 làm thửa đất tiêu chuẩn có diện tích 160m² (mặt tiền 8m, chiều sâu 20m) để phân tích, so sánh với các thửa đất so sánh.

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

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	**Diện tích** (m²)	160,0	240,0	240,0	239,8
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		2.501.667	2.418.333	2.418.611
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách đường QL8A khoảng 180m; cách UBND xã Tứ Mỹ khoảng 1,8km; cách trường THPT Lê Hữu Trác khoảng 280m; cách chợ Nầm khoảng 500m	Tiếp giáp đường giao thông liên xã. Cách đường QL8A khoảng 450m; cách UBND xã Tứ Mỹ khoảng 3,2km; cách trường THPT Lê Hữu Trác 1,9km; cách chợ Nầm khoảng 1,8km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km	Tiếp giáp đường giao thông liên xã. Cách đường QL8A khoảng 450m; cách UBND xã Tứ Mỹ khoảng 3,2km; cách trường THPT Lê Hữu Trác 1,9km; cách chợ Nầm khoảng 1,8km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km	Tiếp giáp đường giao thông liên xã. Cách đường QL8A khoảng 450m; cách UBND xã Tứ Mỹ khoảng 3,2km; cách trường THPT Lê Hữu Trác 1,9km; cách chợ Nầm khoảng 1,8km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*80%*	*80%*	*80%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*25,00%*	*25,00%*	*25,00%*
	Mức điều chỉnh		*625.417*	*604.583*	*604.653*
3.2	**Yếu tố tiếp giáp đặc biệt (đất cây xanh, công viên, đất thương mại, dịch vụ)**	Có hướng nhìn ra hoặc tiếp giáp khu đất cây xanh	Không	Không	Không
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh		*131.667*	*127.281*	*127.295*
3.3	**Giao thông**				
3.3.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 15,5m (lòng đường	Đường hiện trạng rộng khoảng 6m	Đường hiện trạng rộng khoảng 6m	Đường hiện trạng rộng khoảng 6m

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
		rộng 9,5m; vỉa hè 2x3m)			
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*90%*	*90%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*11,11%*	*11,11%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh		*277.963*	*268.704*	*268.735*
3.3.2	**Loại đường**	Nhựa	Bê tông	Bê tông	Bê tông
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh		*131.667*	*127.281*	*127.295*
3.3.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.4	**Diện tích**	160,0	240,0	240,0	239,8
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*90%*	*90%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*11,11%*	*11,11%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh		*277.963*	*268.704*	*268.735*
3.5	**Mặt tiền**	8,0	10,0	10,0	10,0
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*102%*	*102%*	*102%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-1,96%*	*-1,96%*	*-1,96%*
	Mức điều chỉnh		*-49.052*	*-47.418*	*-47.424*
3.6	**Chiều sâu**	20,0	24,0	24,0	24,0
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.7	**Hình thể**	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá	*Thuận lợi*	*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.8	**Chỉ tiêu quy hoạch** (Mật độ xây dựng)	**70%-90%**	**60%-70%**	**60%-70%**	**60%-70%**
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*90%*	*90%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*11,11%*	*11,11%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh		*277.963*	*268.704*	*268.735*
3.9	**Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư
	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		*441.471*	*426.765*	*426.814*
3.10	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	Nằm trong khu dân cư hiện hữu, gần khu vực trường học	Nằm trong khu vực có mật độ dân cư thưa thớt	Nằm trong khu vực có mật độ dân cư thưa thớt	Nằm trong khu vực có mật độ dân cư thưa thớt
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	82%	82%	82%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*21,95%*	*21,95%*	*21,95%*
	Mức điều chỉnh		*549.146*	*530.854*	*530.915*

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		**5.165.870**	**4.993.789**	**4.994.363**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**5.051.341**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		-2,22%	1,15%	1,14%

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 -2,22%; TĐSS2 là 1,15%; TĐSS3 là 1,14%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất định giá (làm tròn) là: **5.051.000 đồng/m².**

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường đường quy hoạch rộng 15,5m và một số vị trí đặc biệt:*

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

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch và có hướng nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, mặt thoáng, ...), kiến nghị bằng với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **5.051.000 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch, có hướng nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, mặt thoáng, ...) và có một mặt thoáng, kiến nghị bằng 1.05 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **5.303.550 đồng/m².**

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc) và có hướng nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, mặt thoáng, ...), kiến nghị bằng 1.2 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **6.061.200 đồng/m².**

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), có hướng nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, mặt thoáng, ...) và có một mặt thoáng, kiến nghị bằng 1.25 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **6.313.750 đồng/m².**

3.1.2. Ước tính tổng doanh thu bán 19.406m² 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 13,5m**	**64**	**10.245,0**		**51.444.429.000**

STT	Tuyến đường	Số lượng lô	Diện tích (m²)	Giá đất ở (đồng/m²)	Giá trị quyền SDĐ (đồng)
+	Lô thường có hướng nhìn ra khu đất cây xanh (công cộng, thương mại dịch vụ, ...)	39	6.210,0	4.908.000	34.405.080.000
+	Lô thường có hướng nhìn ra khu đất cây xanh (công cộng, thương mại dịch vụ, ...) + có một mặt thoáng	23	3.660,0	5.153.400	14.738.724.000
+	Lô góc có hướng nhìn ra khu đất cây xanh (công cộng, thương mại dịch vụ, ...) + có một mặt thoáng	2	375,0	6.135.000	2.300.625.000
2	**Đường quy hoạch rộng 14,5m**	**14**	**2.387,0**		**12.487.915.200**
+	Lô thường có hướng nhìn ra khu đất cây xanh (công cộng, thương mại dịch vụ, ...)	10	1.600,0	4.908.000	7.852.800.000
+	Lô góc có hướng nhìn ra khu đất cây xanh (công cộng, thương mại dịch vụ, ...)	4	787,0	5.889.600	4.635.115.200
3	**Đường quy hoạch rộng 15,5m**	**36**	**5.870,0**		**30.824.990.250**
+	Lô thường có hướng nhìn ra khu đất cây xanh (công cộng, thương mại dịch vụ, ...)	24	3.840,0	5.051.000	19.395.840.000
+	Lô thường có hướng nhìn ra khu đất cây xanh (công cộng, thương mại dịch vụ, ...) + có một mặt thoáng	8	1.280,0	5.303.550	6.788.544.000
+	Lô góc có hướng nhìn ra khu đất cây xanh (công cộng, thương mại dịch vụ, ...)	2	375,0	6.061.200	2.272.950.000
+	Lô góc có hướng nhìn ra khu đất cây xanh (công cộng, thương mại dịch vụ, ...) + có một mặt thoáng	2	375,0	6.313.750	2.367.656.250
3	**Đường trục xã có quy hoạch rộng 12m**	**4**	**904,0**		**4.554.378.600**
+	Lô thường có hướng nhìn ra khu đất cây xanh (công cộng, thương mại dịch vụ, ...)	2	425,0	4.908.000	2.085.900.000
+	Lô thường có hướng nhìn ra khu đất cây xanh (công cộng, thương mại dịch vụ, ...) + có một mặt thoáng	2	479,0	5.153.400	2.468.478.600
	Tổng	**118**	**19.406,0**		**99.311.713.050**

Tổng doanh thu bán đất ở dự kiến chưa quy về thời điểm định giá đất là: **99.311.713.050 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;

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

- Tỷ lệ chiết khấu: 9,1%.

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

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

STT	Hạng mục	Giá trị	Năm 1	Năm 2	Năm 3
1	Doanh thu dự kiến	**99.311.713.050**		49.655.856.525	49.655.856.525
2	Tỷ lệ bán hàng		0%	50%	50%

STT	Hạng mục	Giá trị	Năm 1	Năm 2	Năm 3
3	Mức biến động của giá chuyển nhượng hàng năm	3,76%		(1+3,76%)	$(1+3,76\%)^2$
4	Doanh thu theo tiến độ bán hàng	**104.983.095.130**	-	51.522.916.730	53.460.178.399
5	Tỷ lệ chiết khấu	9,1%		$(1+9,1\%)^2$	$(1+9,1\%)^3$
6	Doanh thu theo tiến độ bán hàng quy về thời điểm định giá	**84.454.004.424**	-	43.286.347.283	41.167.658.141

Doanh thu đất ở của dự án quy về thời điểm định giá là: **84.454.004.424 đồng.**

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

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

Áp dụng Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 và các quyết định của Giám đốc Sở Xây dựng về việc ban hành Chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh đến Quý I năm 2025.

STT	Hạng mục công trình	Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2024 (năm 2020 = 100)	Chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2025 (năm 2020 = 100)	Chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2025 so với Quý IV năm 2024
1	Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu tái định cư	127,80	129,42	1,0127

a) Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ Đơn giá đầu tư hạ tầng được áp dụng theo suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị quy mô < 20 ha (mã 13300.05, Bảng 57, Chương III, Phần 2) là 854.900 đồng/m^2 (đã bao gồm 10% VAT, chi phí cần thiết để xây dựng, mua sắm và lắp đặt thiết bị, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng và các khoản chi phí khác). Hệ số vùng (vùng 3) là 0,989. Chỉ số giá xây dựng công trình Quý I năm 2025 so với Quý IV năm 2024 là 1,0192.

STT	Hạng mục	Quy mô (m^2)	Đơn giá (đồng/m^2)	Hệ số điều chỉnh vùng (vùng 3)	Chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2025 so với Quý IV năm 2024	Thành tiền sau thuế (đồng)	Thành tiền trước thuế (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(3)*(4)*(5)*(6)	(8)=(7)/1,1
	Chi phí hạ tầng kỹ thuật cả dự án	50.744,70	854.900	0,9890	1,0127	43.448.305.120	39.498.459.200

- Tiến độ xây dựng: Dự kiến tiến độ xây dựng là 01 năm, với tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 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 suất chiết khấu: 9,10%;

e/ Tổng chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm định giá đất

$$= \frac{39.498.459.200}{(1 + 9,1\%)^1} = \textbf{36.203.903.941 đồng}.$$

3.2.2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành (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* 84.454.004.424 đồng = **844.540.044 đồng**.

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

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

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

LN = 12% *x* (36.203.903.941 đồng + 844.540.044 đồng + A)

LN = 4.445.813.278 đồng + 12%A.

3.2.4. Tổng chi phí phát triển của dự án

CP = 36.203.903.941 + 844.540.044 + 4.445.813.278 + 12%A

CP = 41.494.257.264 đồng + 12%A.

3.3. Giá trị quyền sử dụng đất của 19.406m² đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất tại thời điểm 09/5/2025 theo Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà tĩnh

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

A = 84.454.004.424 đồng - (41.494.257.264 đồng + 12%A)

A = **38.356.917.108 đồng** *(Ba mươi tám tỷ, ba trăm năm mươi sáu triệu, chín trăm mười bảy nghìn, một trăm lẻ tám đồng).*

Giá đất ở là:

= 38.356.917.108 đồng / 19.406,0m²

= **1.976.549 đồng/m²** *(Một triệu, chín trăm bảy mươi sáu nghìn, năm trăm bốn mươi chín đồng trên một mét vuông).*

3.4. Kết luận

Khu đất ở có diện tích 19.406,0m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là: **38.356.917.108 đồng** *(Ba mươi tám tỷ, ba trăm năm mươi sáu triệu, chín trăm mười bảy nghìn, một trăm lẻ tám đồng).*

- Giá đất ở là: **1.976.549 đồng/m²** *(Một triệu, chín trăm bảy mươi sáu nghìn, năm trăm bốn mươi chín đồng trên một mét vuông).*

X. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp; khảo sát thực tế hiện trạng khu đất cần định giá, các thông tin thu thập được;

phương pháp định giá đất theo quy định và Thông báo số 33/TB-HĐTĐ ngày 14/6/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh. Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang hoàn thiện, đề xuất phương án giá đất như sau:

Khu đất ở có diện tích 19.406m^2 được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là: **38.356.917.108 đồng** *(Ba mươi tám tỷ, ba trăm năm mươi sáu triệu, chín trăm mười bảy nghìn, một trăm lẻ tám đồng).*

- Giá đất ở là: **1.976.549 đồng/m^2** *(Một triệu, chín trăm bảy mươi sáu nghìn, năm trăm bốn mươi chín đồng trên một mét vuông).*

XI. ĐIỀU KIỆN RÀNG BUỘC

1. Mức giá trên là giá đất tại thời điểm 09/5/2025 của khu đất ở có diện tích 19.406m^2 được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất tại thời điểm 09/5/2025 theo Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn (Nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh có đặc điểm pháp lý, kinh tế kỹ thuật, hiện trạng, mục đích xác định giá và thời điểm xác định giá nêu tại Báo cáo này.

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

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

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

5. Kết quả định giá đất được hoàn thiện trên cơ sở tiếp thu một số ý kiến tại Thông báo số 941/HĐTĐ ngày 13/2/2026; Thông báo số 33/TB-HĐTĐ ngày

14/6/2026; Thông báo số 42/TB-HĐTĐ ngày 27/7/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh.

6. Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất để thực hiện dự án khu dân cư tại thôn Sinh Cờ, xã Châu Bình, huyện Hương Sơn (Nay là xã Tứ Mỹ), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh. Việc quyết định giá đất cụ thể của dự án phụ thuộc cơ quan có thẩm quyền. Không sử dụng kết quả định giá đất cho mục đích khác./.

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