

Vĩnh Long, ngày tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

1. Khu đất cần định giá:

Dự án Đường trục Tây Bắc - Đông Nam xã Tân Hòa tổng chiều dài tuyến khoảng 4,88km, bị thiệt hại gồm 327 thửa đất, tổng diện tích 108.076,9m², đi qua địa bàn các ấp: Sóc Dừa, Cao Một, Tân Thành Đông, Định Hòa, Định Bình, Trinh Phụ, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long.

2. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường trục Tây Bắc – Đông Nam xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long.

3. Thời điểm định giá đất:

Từ ngày 03/11/2025 (theo Hợp đồng số 21/HĐ-TTKTCĐS có hiệu lực thi hành) đến 31/12/2025.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý định giá đất

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/QH15 và Luật số 58/QH15 của Quốc Hội;

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

Căn cứ Nghị định 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;

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

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Căn cứ Công văn số 972/SNN&MT-QLĐĐ ngày 12/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc áp dụng Văn bản quy phạm pháp luật khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc ban hành Bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Trà Vinh;

Căn cứ Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh Trà Vinh Sửa đổi, bổ sung một số Điều Bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Trà Vinh ban hành kèm theo Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Trà Vinh Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019; Quyết định số 19/2020/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2020 và Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân tỉnh Trà Vinh;

Căn cứ Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 của UBND tỉnh Trà Vinh Sửa đổi, bổ sung một số Điều của các Quyết định của Ủy ban nhân tỉnh về Bảng giá đất 05 năm (2020 – 2024) trên địa bàn tỉnh Trà Vinh;

Căn cứ Quyết định số 05/2025/QĐ-UBND ngày 03/02/2025 của UBND tỉnh Ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh;

Căn cứ Hợp đồng số 21/HĐ-TTKTCĐS ngày 03/11/2025 được ký kết giữa Phòng Kinh tế xã Tân Hòa và Trung tâm Kỹ thuật và Chuyển đổi số về việc thực hiện xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường Trục Tây Bắc - Đông Nam đoạn đi qua địa bàn xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long.

4.2. Căn cứ pháp lý của thửa đất cần định giá

Căn cứ Quyết định số 1610/QĐ-UBND ngày 19/9/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Đường trục Tây Bắc - Đông Nam;

Căn cứ Quyết định số 138/QĐ-UBND ngày 04/02/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt dự án Đường trục Tây Bắc - Đông Nam;

Căn cứ Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Trà Vinh về việc điều chỉnh một số khoản tại Điều 1 Quyết định số 138/QĐ-UBND ngày 04 tháng 02 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Tiểu Cần;

Căn cứ phiếu xác định vị trí, loại đất thu hồi thực hiện dự án Đường trục Tây Bắc – Đông Nam xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long.

5. Các thông tin về khu đất cần định giá

Dự án Đường trục Tây Bắc - Đông Nam xã Tân Hòa tổng chiều dài tuyến khoảng 4,88km, điểm đầu giáp đường nhựa Trinh Phú, điểm cuối giáp xã Lưu Nghiệp Anh, bị thiệt hại gồm 327 thửa đất, tổng diện tích 108.076,9m², đi qua địa bàn các ấp: Sóc Dừa, Cao Một, Tân Thành Đông, Định Hòa, Định Bình, Trinh Phú, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long.

- Diện tích: Tổng diện tích đất định giá là 108.076,9m²

- Loại đất: Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất ở tại nông thôn, đất tín ngưỡng.

- Vị trí theo phân loại trong Bảng giá đất hiện hành các thửa đất vị trí 1, 2, 3 cụ thể từng loại đất, vị trí như sau:

+ Đất trồng lúa - vị trí 1 (giá đất quy định theo QĐ số 16/2023 là 195.000 đồng/m²)

+ Đất trồng lúa - vị trí 2 (giá đất quy định theo QĐ số 16/2023 là 120.000 đồng/m²)

+ Đất trồng lúa - vị trí 3 (giá đất quy định theo QĐ số 16/2023 là 78.000 đồng/m²)

+ Đất trồng cây hàng năm khác - vị trí 1 (giá đất quy định theo QĐ số 16/2023 là 195.000 đồng/m²)

+ Đất trồng cây hàng năm khác - vị trí 2 (giá đất quy định theo QĐ số 16/2023 là 120.000 đồng/m²)

+ Đất trồng cây hàng năm khác - vị trí 3 (giá đất quy định theo QĐ số 16/2023 là 78.000 đồng/m²)

+ Đất trồng cây lâu năm – vị trí 1, theo Quốc lộ 60 (giá đất quy định theo QĐ số 16/2023 là 280.000 đồng/m²)

+ Đất trồng cây lâu năm – vị trí 1 các tuyến đường còn lại (giá đất quy định theo QĐ số 16/2023 là 215.000 đồng/m²)

- + Đất trồng cây lâu năm – vị trí 2 (giá đất quy định theo QĐ số 16/2023 là 135.000 đồng/m²)
- + Đất trồng cây lâu năm – vị trí 3 (giá đất quy định theo QĐ số 16/2023 là 90.000 đồng/m²)
- + Đất ở tại nông thôn - vị trí 1 (Quốc lộ 60 đoạn từ cống Trinh Phụ đến cầu Suối (giá đất quy định theo QĐ số 16/2023 là 1.000.000 đồng/m²))
- + Đất ở tại nông thôn – vị trí 1 (đường nhựa Giồng Giữa từ Kênh Trinh Phụ đến Quốc lộ 60 (thị trấn Cầu Quan) (giá đất quy định theo QĐ số 16/2023 là 500.000 đồng/m²))
- + Đất ở tại nông thôn – vị trí 1 (đường nhựa Cao Một (giá đất quy định theo theo QĐ số 16/2023 là 500.000 đồng/m²)).
- + Đất ở tại nông thôn – vị trí 1 (đường nhựa Sóc Dừa (giá đất quy định theo theo QĐ số 16/2023 là 400.000 đồng/m²)).
- + Đất ở tại nông thôn – vị trí 1 (đường đal Trinh Phụ - Định Bình giá đất quy định theo theo QĐ số 16/2023 là 400.000 đồng/m²)).
- + Đất ở tại nông thôn – vị trí 1 các tuyến đường nhựa, đường đal còn lại (giá đất quy định theo QĐ số 35/2019 là 280.000 đồng/m²)
- + Đất ở tại nông thôn – vị trí 2 các tuyến đường nhựa, đường đal còn lại (giá đất quy định theo QĐ số 35/2019 là 240.000 đồng/m²)
- + Đất ở tại nông thôn – vị trí 3, đường nhựa Định Bình từ Quốc lộ 60 (Nhà thờ) đến cầu Chà Vơ (giá đất quy định theo QĐ số 35/2019 là 240.000 đồng/m²)
- + Đất tín ngưỡng vị trí 1 (Quốc lộ 60 đoạn từ cống Trinh Phụ đến cầu Suối (giá đất quy định theo QĐ số 16/2023 là 550.000 đồng/m²))

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

- Vị trí, địa điểm khu đất cần định giá: Dự án đường trục Tây Bắc – Đông Nam của xã Tân Hòa, điểm đầu tiếp giáp đường nhựa Trinh Phụ, điểm cuối giáp ranh xã Lưu Nghiệp Anh, đoạn đi qua Trung tâm xã Tân Hòa, cách trung tâm hành chính xã khoảng 30m, gần trường học, chợ tập trung đông dân cư, khu vực đang phát triển, đoạn đi qua Quốc lộ 60, gần chợ, trường học (xã Long Thới cũ) khu vực phát triển sản xuất kinh doanh, tập trung đông dân cư.
- Điều kiện về giao thông: kết nối nhiều tuyến đường liên ấp, liên xã rất thuận lợi vận chuyển giao thương hàng hóa nông sản
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: tốt
- Hiện trạng môi trường, an ninh: tốt

- Thời hạn sử dụng đất: đất ở tại nông thôn lâu dài
- Tình trạng pháp lý: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài các điều kiện trên thì các thửa đất cần định giá có các yếu tố khác cũng ảnh hưởng đến giá đất thực tế tại địa phương như: về vị trí – địa điểm, độ rộng đường giao thông, loại kết cấu mặt đường giao thông, số mặt đường tiếp giáp đường giao thông, diện tích, hình thể cũng làm ảnh hưởng đến giá của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Đất trồng lúa vị trí 1, tiếp giáp đường đál Trinh Phụ - Định Bình, cách Quốc lộ 60, trường học, chợ Long Thới khoảng khoảng 600m, khu vực đông dân cư, tiềm năng phát triển đất ở, giao thông thuận lợi, độ rộng đường 6m (bao gồm vỉa hè), loại kết cấu mặt đường bê tông; tiếp giáp 01 mặt tiền đường, số thửa đất bị thu hồi dự án 01 thửa, diện tích 529,1m², địa hình thấp, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất trồng lúa vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học khoảng 1.300m, cách chợ khoảng 1.290m, dân cư chưa đông, giao thông thuận lợi, độ rộng đường 6m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường nhựa; tiếp giáp 01 mặt tiền đường, địa hình thấp, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất trồng lúa vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách chợ trường học khoảng 400m, giao thông thuận lợi, độ rộng đường 2m, loại kết cấu mặt đường bê tông; tiếp giáp 01 mặt tiền đường, địa hình thấp, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất trồng lúa vị trí 2 (còn lại), không tiếp giáp đường giao thông, địa hình thấp, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất trồng lúa vị trí 3, không tiếp giáp đường giao thông, địa hình thấp, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất trồng cây hàng năm khác vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 2.500m, trường học, cách chợ khoảng 2.530m, dân cư chưa đông, giao thông thuận lợi, độ rộng đường 6m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường nhựa; tiếp giáp 01 mặt tiền đường, địa hình thấp, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất trồng cây hàng năm khác vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, nằm khu vực trung tâm xã Tân Hòa, gần chợ trường học, tập trung đông dân cư, giao thông thuận lợi, độ rộng đường 2m, loại kết cấu mặt đường bê tông, tiếp giáp 01 mặt tiền

đường, địa hình thấp, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất trồng cây hàng năm khác vị trí 2 (còn lại), không tiếp giáp đường giao thông, địa hình thấp, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất trồng cây hàng năm khác vị trí 3, không tiếp giáp đường giao thông, địa hình thấp, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất trồng cây lâu năm vị trí 1, tiếp giáp đường Quốc lộ 60, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 190m, khu vực đông dân cư, tiềm năng phát triển đất ở, giao thông thuận lợi, độ rộng đường 13m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường nhựa, tiếp giáp 01 mặt tiền đường, địa hình cao, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất trồng cây lâu năm vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa giồng giữa, cách Quốc lộ 60 khoảng 400m, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 560m, khu vực đông dân cư. tiềm năng phát triển đất ở, giao thông thuận lợi, độ rộng đường 13m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường nhựa, tiếp giáp 01 mặt tiền đường, địa hình cao, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất trồng cây lâu năm Vị trí 1, tiếp giáp đường đal Trinh Phụ - Định Bình, cách Quốc lộ 60, trường học, chợ khoảng 600m, khu vực đông dân cư. tiềm năng phát triển đất ở, giao thông thuận lợi, độ rộng đường 6m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường bê tông, tiếp giáp 01 mặt tiền đường, địa hình cao, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất trồng cây lâu năm vị trí 1, giáp đường nhựa cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.730m -2.200m, cách chợ Tân Hòa khoảng 1.600m -2.170m, giao thông thuận lợi, độ rộng đường 6m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường nhựa, tiếp giáp 01 mặt tiền đường, địa hình cao, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất trồng cây lâu năm Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông nhỏ hơn 3,5m, nằm trung tâm xã, gần trường học, chợ, khu vực tập trung đông dân cư tiềm năng đất ở, giao thông thuận lợi, độ rộng đường 2m, loại kết cấu mặt đường bê tông, tiếp giáp 01 mặt tiền đường, địa hình cao, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất trồng cây lâu năm vị trí 2 (còn lại) không tiếp giáp đường giao thông, địa hình thấp, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất trồng cây lâu năm vị trí 3, không tiếp giáp đường giao thông, địa hình thấp, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất ở tại nông thôn vị trí 1, tiếp giáp Quốc lộ 60, đoạn từ Cống Trinh Phụ đến cầu Suối, cách Trường học, chợ Long Thới, khoảng 190m, khu vực đông dân cư, đang phát triển kinh doanh dịch vụ, giao thông thuận lợi, độ rộng đường 13m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường nhựa, tiếp giáp 01 mặt tiền đường, địa hình cao, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất ở tại nông thôn vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Giồng Giữa, cách trường Học, chợ Long Thới khoảng 600m, khu vực đông dân cư, giao thông thuận lợi, độ rộng đường 6m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường nhựa, tiếp giáp 01 mặt tiền đường, địa hình cao, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất ở tại nông thôn vị trí 1, tiếp giáp đường đal Trinh Phụ - Định Bình cách trường Học, chợ Long Thới khoảng 600m, khu vực đông dân cư, giao thông thuận lợi, độ rộng đường 6m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường bê tông, tiếp giáp 01 mặt tiền đường, địa hình cao, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất ở tại nông thôn vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Cao Một, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.300m, cách trường học, chợ Tân Hòa khoảng 1.370m, khu vực đông dân cư, giao thông thuận lợi, độ rộng đường 6m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường nhựa, tiếp giáp 01 mặt tiền đường, địa hình cao, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất ở tại nông thôn vị trí 1, tiếp giáp các đường nhựa, đường đal còn lại, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 260m, khu vực đông dân cư.

+ Đất ở tại nông thôn vị trí 2, các đường nhựa, đường đal còn lại, cách đường bên tông không 30m, trung tâm hành chính xã khoảng 400m, cách trường học, chợ khoảng 430m, khu vực đông dân cư, giao thông thuận lợi, độ rộng đường 2m -3,5m, loại kết cấu mặt đường bê tông, tiếp giáp 01 mặt tiền đường, địa hình cao, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất ở tại nông thôn vị trí 3, đường nhựa Định Bình từ Quốc lộ 60 (Nhà thờ) đến cầu Chà Vơ, cách trung tâm hành chính xã khoảng 400m, cách trường học, chợ

khoảng 430m, khu vực đông dân cư, không tiếp giáp đường giao thông, địa hình cao, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

+ Đất tín ngưỡng vị trí 1, tiếp giáp đường Quốc lộ 60, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 190m, khu vực đông dân cư, tiềm năng phát triển đất ở, giao thông thuận lợi, độ rộng đường 13m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường nhựa, tiếp giáp 01 mặt tiền đường, địa hình cao, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

7. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất

7.1. Đánh giá tình hình về mức biến động giá đất trên thị trường

Xã Tân Hòa (được sáp nhập từ xã Long Thới và thị trấn Cầu Quan) trong những năm gần đây được sự quan tâm đầu tư xây dựng nâng cấp, mở rộng, mở mới nhiều tuyến đường kết nối mạng lưới giao thông khá thuận lợi cho giao thương hàng hóa có điều kiện phát triển sản xuất kinh doanh, thương mại - dịch vụ. Quy hoạch phát triển đầu tư cơ sở hạ tầng tương đối hoàn thiện, kinh tế phát triển trên nhiều lĩnh vực, thu nhập, đời sống của người dân được nâng cao, nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở, làm mặt bằng cho đầu tư phát triển kinh tế nhiều ngành nghề ngày càng gia tăng, từ đó đã tác động đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường luôn sôi động, mức biến động giá đất tăng khá cao so với giá đất UBND tỉnh ban hành, do nhiều nguyên nhân khách quan về sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn xã trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm điều tra, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra tương đối nhiều nhưng chủ yếu đất nông nghiệp tập trung ở các tuyến đường được nâng cấp mở rộng, các tuyến đường mới và tuyến đường được quy hoạch dự kiến mở mới. Mức biến động giá đất tăng cao không phản ánh đúng mức giá đất thuần nông nghiệp, còn lại các tuyến đường khác trong nội ô khu vực gần chợ giá giao dịch chuyển nhượng cũng biến động tăng cao gấp nhiều lần so với bảng giá đất hiện hành nhưng đây là mức biến động giá đất phổ biến trên thị trường tại khu vực, không đột biến bất thường, phù hợp với tình hình điều kiện phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

Tại thời điểm điều tra, tình hình kinh tế - xã hội tại khu vực cần định giá, có điều kiện phát triển tương đối ổn định, an ninh - môi trường và điều kiện sản xuất khá tương đồng, hiện chưa có các yếu tố gây tác động đến giá đất trên địa bàn.

Tình hình phát triển kinh tế phản ánh đúng mức biến động giá đất thị trường tại thời điểm định giá đất.

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

Qua kết quả khảo sát, điều tra thu thập thông tin giá đất thị trường trên địa bàn xã và tại khu vực cần định giá, đơn vị tư vấn khảo sát thu thập được các trường hợp chuyển nhượng trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm xác định giá đất (căn cứ theo khoản 3 Điều 158 của Luật đất đai ngày 18/01/2024 về thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá quy định tại điểm e khoản 2 Điều này và khoản 1, 2 Điều 1 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Theo đó đơn vị tư vấn đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long cung cấp thông tin giá đất chuyển nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và được cấp giấy chứng nhận QSD đất, giá đất ghi trên hợp đồng được Văn phòng Đăng ký đai lưu trữ 74 trường hợp chuyển nhượng, đơn vị tư vấn đã rà soát và tổ chức khảo sát điều tra, thu thập thông tin thực tế giao dịch chuyển nhượng trên thị trường 78 trường hợp, qua đối chiếu thì giá đất ghi tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo thì giá trị ghi trên các hợp đồng chuyển nhượng không đúng theo thực tế giá đất giao dịch chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm điều tra, thu thập thông tin tại khu vực. Trường hợp này nếu sử dụng nguồn thông tin từ các Hợp đồng sẽ dẫn đến xác định giá đất cụ thể không đảm bảo theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 158 Luật đất đai quy định về nguyên tắc xác định giá đất cụ thể “ Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường”, để đảm bảo phù hợp với giá đất thị trường, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và người sử dụng đất, đơn vị tư vấn đề xuất Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể xã, nguồn thông tin đầu vào để xác định giá đất cụ thể chọn sử dụng nguồn thông tin giá đất điều tra, thu thập trực tiếp người sử dụng đất giao dịch chuyển nhượng trên thị trường để làm cơ sở để xác định giá đất.

Kết quả khảo sát, điều tra giá đất thị trường và thu thập thông tin về tình hình kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến mức giá đất tại khu vực cần định giá. Qua kết quả điều tra thu thập các trường hợp giao chuyển nhượng có các đặc điểm tương đồng với thửa đất cần định giá tại khu vực. Sau khi phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố tác động đến giá đất, đơn vị tư vấn đã lựa chọn các thửa đất có các đặc điểm về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật, khả năng sinh lợi,... tương tự với thửa đất cần định giá. Thông tin cụ thể như sau:

7.2.1. Đất trồng lúa

a. Vị trí 1, (tiếp giáp đường đal Trinh Phụ - Định Bình)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 1631, tờ bản đồ số 31, ấp Định Phú Tân, (xã Long Thới) nay Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 576, tờ bản đồ số 5, ấp Định Phú C, (xã Long Thới) nay Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 50, ấp Định Phú A, (xã Long Thới) nay Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	LUC	LUC	LUC
4	Thời điểm chuyển	04/6/2024	23/9/2024	23/01/2024
5	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường, nhựa, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 3.450m, cách thửa đất cần định giá khoảng 4.050m	Vị trí 1, tiếp giáp đường, nhựa, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 3.250m, cách thửa đất cần định giá khoảng 3.850m	Vị trí 1, tiếp giáp đường, nhựa, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 2.200m, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.800m
6	Giao thông	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng 6m (bao gồm chân ta lỵ)	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng 6m (bao gồm chân ta lỵ)	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng 6m (bao gồm chân ta lỵ)
7	Diện tích (m ²)	1.051,2	1.453,0	74,3
8	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước, cấp điện tốt	Khu vực cấp thoát nước, cấp điện tốt	Khu vực cấp thoát nước, cấp điện tốt
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)	900.000.000	1.400.000.000	70.000.000

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
13	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)	856.164	963.524	942.127

b. Vị trí 1 (tiếp giáp các tuyến đường nhựa còn lại)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh			
		TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06	TĐSS 07
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 20, ấp Cao Một, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 565, tờ bản đồ số 9, ấp Sóc Dừa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 224, tờ bản đồ số 32, ấp Sóc Dừa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 112, tờ bản đồ số 32, ấp Sóc Dừa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	LUC	LUC	LUC	LUC
4	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 05/12/2024	Ngày 16/6/2025	Ngày 21/02/2025	Ngày 26/4/2024
5	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học khoảng 1.200m, cách chợ khoảng 1.170m, khu vực dân cư chưa đông, cách thửa đất cần định giá khoảng 840m, dân cư chưa đông	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học khoảng 3.500m, cách chợ khoảng 3.470m, khu vực dân cư chưa đông, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.000m, dân cư chưa đông	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học khoảng 3.400m, cách chợ khoảng 3.370m, khu vực dân cư chưa đông, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.900m, dân cư chưa đông	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học khoảng 3.300m, cách chợ khoảng 3.270m, khu vực dân cư chưa đông, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.800m, dân cư chưa đông
6	Điều kiện về giao thông	Tiếp giáp đường nhựa, rộng 6m (bao gồm chân taly)	Tiếp giáp đường nhựa, rộng 6m (bao gồm chân taly)	Tiếp giáp đường nhựa, rộng 6m (bao gồm chân taly)	Tiếp giáp đường nhựa, rộng 6m (bao gồm chân taly)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh			
		TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06	TĐSS 07
7	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
8	Diện tích (m ²)	2.283,5	1.230,4	1.381,7	581,7
9	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp
10	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
11	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước tốt, cấp điện chưa có	Hệ thống cấp thoát nước tốt, cấp điện chưa có	Hệ thống cấp thoát nước tốt, cấp điện chưa có	Hệ thống cấp thoát nước tốt, cấp điện chưa có
12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
13	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	1.000.000.000	550.000.000	650.000.000	250.000.000
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	437.924	447.009	470.435	429.775

c. Vị trí 2 (tiếp giáp đường bê tông nhỏ hơn 3,5m)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh			
		TĐSS 08	TĐSS 09	TĐSS 10	TĐSS 11
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 32, ấp Sóc Dừa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 105, tờ bản đồ số 38, ấp Sóc Dừa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 317, tờ bản đồ số 35, ấp Trẹm, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 22, ấp Tân Thành Tây, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	LUC	LUC	LUC	LUC

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh			
		TĐSS 08	TĐSS 09	TĐSS 10	TĐSS 11
4	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 23/4/2024	Ngày 04/6/2024	Ngày 21/01/2025	Ngày 15/5/2025
5	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa 3.600m, cách chợ khoảng 3.570m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1460m	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa 3.400m, cách chợ khoảng 3.370m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.100m	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa 3.400m, cách chợ khoảng 3.370m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.100m	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa 4.680m, cách chợ khoảng 4.650m, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.540m
6	Điều kiện về giao thông	Độ rộng đường giao thông 2m, loại kết mặt đường bê tông	Độ rộng đường giao thông 2m, loại kết mặt đường bê tông	Độ rộng đường giao thông 2m, loại kết mặt đường bê tông	Độ rộng đường giao thông 2m, loại kết mặt đường bê tông
7	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
8	Diện tích (m ²)	1.277,0	2.793,8	1.064,2	3.197,8
9	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp
10	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
11	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước tốt, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước tốt, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước tốt, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước tốt, cấp điện tốt
12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
13	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	450.000.000	900.000.000	370.000.000	1.000.000.000

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh			
		TĐSS 08	TĐSS 09	TĐSS 10	TĐSS 11
14	Giá chuyển nhượng (đồng/m ²)	352.388	322.142	347.679	312.715

d. Vị trí 2 (còn lại)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 12	TĐSS 13	TĐSS 14
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 03, ấp Ông Rùm, xã Hùng Hòa, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh	Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 11, ấp Sóc Cầu, xã Hùng Hòa, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh	Thửa đất số 191, tờ bản đồ số 20, ấp Sóc Cầu, xã Hùng Hòa, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	LUC	LUC	LUC
4	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 6,2 km	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 0,3 km	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 0,3 km
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	05/4/2024	31/3/2025	27/5/2025
6	Giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
7	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp
8	Diện tích (m ²)	9.321,2	2.300,0	1.849,6
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 12	TĐSS 13	TĐSS 14
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)	1.800.000.000	460.000.000	370.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)	193.108	200.000	200.043

Đất trồng lúa, vị trí 2 (tiếp theo)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 15	TĐSS 16	TĐSS 17
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 2163, tờ bản đồ số 2, ấp Nhứt, xã Hùng Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 346, tờ bản đồ số 02, ấp Tân Thành Đông, xã Tân Hòa, tỉnh Trà Vinh	Thửa đất số 214, tờ bản đồ số 33, ấp Định Phú C, xã Long Thới, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	LUC	LUC	LUC
4	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 7,2 km	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 3,0 km	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 0,8 km
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	22/7/2025	30/12/2024	31/3/2025
6	Giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
7	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp
8	Diện tích (m ²)	1.009,5	3.671,5	4.917,0

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 15	TĐSS 16	TĐSS 17
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)	183.000.000	600.000.000	800.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)	181.278	163.443	162.701

d. Vị trí 3

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 18	TĐSS 19	TĐSS 20
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 244, tờ bản đồ số 20, ấp Sóc Cầu, xã Hùng Hòa, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh	Thửa đất số 405, tờ bản đồ số 14, , ấp Kinh, xã Hùng Hòa, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh	Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 13, , ấp Kinh, xã Hùng Hòa, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	LUC	LUC	LUC
4	Vị trí, địa điểm	Vị trí 3, cách khu vực định giá khoảng 0,5 km	Vị trí 3, cách khu vực định giá khoảng 2,9 km	Vị trí 3, cách khu vực định giá khoảng 2,8 km
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	19/12/2024	29/12/2023	09/5/2024

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 18	TĐSS 19	TĐSS 20
6	Giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
7	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp
8	Diện tích (m ²)	1.567,6	159,3	4.530,0
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp nước, thoát nước kém	Khu vực cấp nước, thoát nước kém	Khu vực cấp nước, thoát nước kém
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng, trúng đấu giá (đồng)	235.000.000	24.000.000	680.000.000
13	Giá đất chuyên nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)	149.911	150.659	150.110

*** Đất trồng lúa, vị trí 3 (tiếp theo)**

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh	
		TĐSS 21	TĐSS 22
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 207, tờ bản đồ số 19, ấp Tân Thành Đông, xã Tân Hòa, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh	Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 19, ấp Tân Thành Đông, xã Tân Hòa, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng

3	Mục đích sử dụng đất	LUC	LUC
4	Vị trí, địa điểm	Vị trí 3, cách khu vực định giá khoảng 0,9 km	Vị trí 3, cách khu vực định giá khoảng 0,9 km
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	03/02/2025	06/5/2024
6	Giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
7	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp
8	Diện tích (m ²)	1.261,5	1.944,0
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp nước, thoát nước kém	Khu vực cấp nước, thoát nước kém
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)	200.000.000	290.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)	158.541	149.176

7.2.2. Đất trồng cây hàng năm khác

a. Vị trí 1 (tiếp giáp đường nhựa)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 23	TĐSS 24	TĐSS 25
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 734, tờ bản đồ số 3, ấp Cao Một, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 342, tờ bản đồ số 7, ấp An Cư, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 7, ấp An Cư, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	HNK	HNK	HNK

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 23	TĐSS 24	TĐSS 25
4	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 25/12/2023	Ngày 16/5/2025	Ngày 16/5/2025
5	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 2.500m, cách chợ khoảng 2.530m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1000m	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách Quốc lộ 54 khoảng 900m, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 5.050m, cách chợ Tân Hòa khoảng 5.020m, cách thửa đất cần định giá khoảng 4.000m	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách Quốc lộ 54 khoảng 930m, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 5.080m, cách chợ Tân Hòa khoảng 5.050m, cách thửa đất cần định giá khoảng 4.030m
6	Giao thông	Độ rộng đường giao thông 6m (bao gồm chân taly), loại kết mặt đường nhựa	Độ rộng đường giao thông 6m (bao gồm chân taly), loại kết mặt đường nhựa	Độ rộng đường giao thông 6m (bao gồm chân taly), loại kết mặt đường nhựa
7	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
8	Diện tích (m ²)	604,3	1.256,5	1.442,7
9	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
10	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
11	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt
12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
13	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	270.000.000	560.000.000	640.000.000
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	446.798	445.682	443.613

b. Vị trí 2 (tiếp giáp đường bê tông nhỏ hơn 3,5m)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 26	TĐSS 27	TĐSS 28
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 613, tờ bản đồ số 1, ấp Càn Tiêu, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 2030, tờ bản đồ số 1, ấp Cao Một, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 732, tờ bản đồ số 3, ấp Cao Một, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 26	TĐSS 27	TĐSS 28
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	HNK	HNK	HNK
4	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 22/4/2024	Ngày 07/7/2025	Ngày 08/12/2023
5	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 2.050m, trường học, chợ khoảng 2.030m, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.030m, tiềm năng đất ở	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.850m, trường học, chợ khoảng 1.820m, cách thửa đất cần định giá khoản 1.820m, tiềm năng đất ở	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 3.650m, trường học, chợ khoảng 3.630m, cách thửa đất cần định giá khoảng .3.600m, tiềm năng đất ở
6	Giao thông	Độ rộng đường giao thông 2m, loại kết cấu mặt đường bê tông	Độ rộng đường giao thông 2m, loại kết cấu mặt đường bê tông	Độ rộng đường giao thông 2m, loại kết cấu mặt đường bê tông
7	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
8	Diện tích (m ²)	795,7	893,2	83,4
9	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
10	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
11	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt
12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
13	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	315.000.000	360.000.000	32.000.000
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	395.878	403.045	383.693

c. Vị trí 2 (còn lại)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh			
		TĐSS 29	TĐSS 30	TĐSS 31	TĐSS 32
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 14, ấp Hòa Trinh, xã Hùng Hòa, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh	Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 1, ấp Cần Tiêu, xã Tân Hòa, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh	Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6, ấp An Cư, xã Tân Hòa, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh	Thửa đất số 767 tờ bản đồ số 1, ấp Cần Tiêu, xã Tân Hòa, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	HNK	HNK	HNK	HNK
4	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 4,3 km	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 1,9 km	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 3,5 km	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 1,9 km
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	16/01/2024	16/02/2024	04/6/2024	22/4/2024
6	Giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
7	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp
8	Diện tích (m ²)	3.200,0	1.781,5	1.299,0	884,2
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng /trúng đấu giá (đồng)	650.000.000	295.000.000	245.000.000	150.000.000

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh			
		TĐSS 29	TĐSS 30	TĐSS 31	TĐSS 32
13	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)	203.125	165.591	188.606	169.645

d. Vị trí 3

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh			
		TĐSS 33	TĐSS 34	TĐSS 35	TĐSS 36
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 317, tờ bản đồ số 10, ấp Cần Tiêu, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 49, ấp Định Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 283, tờ bản đồ số 49, ấp Định Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 134, tờ bản đồ số 7, ấp An Cư, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	HNK	HNK	HNK	HNK
4	Thời điểm chuyển	Ngày 04/8/2025	Ngày 11/02/2025	Ngày 11/02/2025	Ngày 16/3/2024
5	Vị trí, địa điểm	Vị trí 3, cách chợ Long Thới khoảng 1.970km, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.200m	Vị trí 3, cách chợ Long Thới khoảng 1.200m, cách thửa đất cần định giá khoảng 900m	Vị trí 3, cách chợ Long Thới khoảng 1.230m, cách thửa đất cần định giá khoảng 900m	Vị trí 3, cách chợ Tân Hòa khoảng 1,800m, cách thửa đất cần định giá khoảng 3.600m
6	Điều kiện về giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
7	Diện tích (m ²)	2.514,9	3.135,0	3.725,1	2.030,2
8	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
10	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh			
		TĐSS 33	TĐSS 34	TĐSS 35	TĐSS 36
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	410.000.000	530.000.000	650.000.000	320.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	163.028	169.059	174.492	157.620

7.2.3. Đất trồng cây lâu năm

a. Vị trí 1 (tiếp giáp Quốc lộ 60)

tt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 37	TĐSS 38	TĐSS 39
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 23, ấp Trinh Phụ, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 18, ấp Trinh Phụ xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 17 tờ bản đồ số 22, ấp Trinh Phụ, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	CLN	CLN	CLN
4	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 15/11/2024	Ngày 10/6/2025	Ngày 07/7/2024
5	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường Quốc lộ 60, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 540m, khu vực đông dân cư. tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 320m	Vị trí 1, tiếp giáp đường Quốc lộ 60, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 300m, khu vực đông dân cư tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 450m	Vị trí 1, tiếp giáp đường Quốc lộ 60, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 500m, khu vực đông dân cư tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 300m
6	Điều kiện về giao thông	Tiếp giáp Quốc lộ 60, độ rộng đường giao thông 13m (bao gồm chân taly), kết cấu mặt đường nhựa	Tiếp giáp Quốc lộ 60, độ rộng đường giao thông 13m (bao gồm chân taly), kết cấu mặt đường nhựa	Tiếp giáp Quốc lộ 60, độ rộng đường giao thông 13m (bao gồm chân taly), kết cấu mặt đường nhựa

tt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 37	TĐSS 38	TĐSS 39
7	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
8	Diện tích (m ²)	304,1	277,2	110,1
9	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
10	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
11	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt
12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
13	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	1.400.000.000	1.100.000.000	480.000.000
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	4.116.436	3.968.254	4.359.673

b. Vị trí 1 (tiếp giáp đường nhựa Giồng Giữa)

tt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 40	TĐSS 41	TĐSS 42
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 24, ấp Định Phú A, (xã Long Thới) nay xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 75, ấp Trinh Phú (xã Long Thới) nay xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 275, tờ bản đồ số 17, ấp Cầu Tre, (xã Long Thới) nay xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	CLN	CLN	CLN
4	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 24/12/2024	Ngày 13/01/2024	Ngày 20/02/2025

tt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 40	TĐSS 41	TĐSS 42
5	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa giồng giữa, cách Quốc lộ 60 khoảng 300m, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 1.400m, khu vực đông dân cư, tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 950m	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa giồng giữa, cách Quốc lộ 60 khoảng 500m, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 660m, khu vực đông dân cư, tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 85m	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa trình Phú, cách Quốc lộ 60 khoảng 350m, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 350m, khu vực đông dân cư, tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 940m
6	Điều kiện về giao thông	Đường giao thông độ rộng 6m (bao gồm chân taly), kết cấu mặt đường nhựa	Đường giao thông độ rộng 6m (bao gồm chân taly), kết cấu mặt đường nhựa	Đường giao thông độ rộng 6m (bao gồm chân taly), kết cấu mặt đường nhựa
7	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
8	Diện tích (m ²)	298,5	515,3	278,5
9	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
10	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
11	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt
12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
13	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	370.000.000	650.000.000	350.000.000
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	1.239.531	1.261.401	1.256.723

c. Vị trí 1 (tiếp giáp đường đal Trinh Phú - Định Bình)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 43	TĐSS 44	TĐSS 45
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 48, ấp Trinh Phú, (xã Long Thới) nay xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 480, tờ bản đồ số 53, ấp Định Bình, (xã Long Thới) nay xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 47, ấp Trinh Phú (xã Long Thới) nay xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TDSS 43	TDSS 44	TDSS 45
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	CLN	CLN	CLN
4	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 13/6/2024	Ngày 14/5/2025	Ngày 02/01/2025
5	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường đal Trinh Phụ - Định Bình,, cách Quốc lộ 60, trường học, chợ Long Thới, khoảng 350m, khu vực đông dân cư, tiềm năng đất ở, cách thửa đất định giá khoảng 250m	Vị trí 1, tiếp giáp đường đal Trinh Phụ - Định Bình, cách Quốc lộ 60, trường học, chợ Long Thới, khoảng 1.270m, khu vực đông dân cư, tiềm năng đất ở, cách thửa đất định giá khoảng 700m	Vị trí 1, tiếp giáp đường đal Trinh Phụ - Định Bình, cách Quốc lộ 60, trường học, chợ ,khoảng 340m, khu vực đông dân cư, tiềm năng đất ở, cách thửa đất định giá khoảng 240m
6	Điều kiện về giao thông	Đường giao thông độ rộng 6m (bao gồm chân taly), loại kết mặt đường bê tông	Đường giao thông độ rộng 6m (bao gồm chân taly), loại kết mặt đường bê tông	Độ rộng đường giao thông 6m (bao gồm chân taly), loại kết mặt đường bê tông
7	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
8	Diện tích (m ²)	3.112,4	624,7	1.139,8
9	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
10	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
11	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt
12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
13	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	3.500.000.000	620.000.000	1.400.000.000
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	1.224.390	992.476	1.228.286

d. Vị trí 1 (tiếp giáp các tuyến đường còn lại)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh			
		TĐSS 46	TĐSS 47	TĐSS 48	TĐSS 49
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 242, tờ bản đồ số 32, ấp Sóc Dừa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 233, tờ bản đồ số 32, ấp Sóc Dừa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 529, tờ bản đồ số 1, ấp Cao Một, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 527, tờ bản đồ số 1, ấp Cao Một, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên nhận nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	CLN	CLN	CLN	CLN
4	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 07/5/2024	Ngày 07/12/2024	Ngày 12/6/2025	Ngày 14/4/2025
5	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.630m, cách chợ Tân Hòa khoảng 1.600m, cách thửa đất cần định giá khoảng 600m	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.680m, cách chợ Tân Hòa khoảng 1.650m, cách thửa đất cần định giá khoảng 650m	Vị trí 1, tiếp giáp đường, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 2.000m, cách chợ khoảng 1.970m, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.000m	Vị trí 1, tiếp giáp đường, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.970m, cách chợ khoảng 1.940m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.970m
6	Điều kiện về giao thông	Tiếp giáp đường nhựa, rộng 6m (bao gồm chân taly)	Tiếp giáp đường nhựa, rộng 6m (bao gồm chân taly)	Tiếp giáp đường nhựa, rộng 6m (bao gồm chân taly)	Tiếp giáp đường nhựa, rộng 6m (bao gồm chân taly)
7	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp đường nhựa, rộng 6m (bao	Tiếp giáp đường nhựa, rộng 6m (bao
8	Diện tích (m ²)	536,2	516,8	197,6	167,9
9	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
10	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh			
		TĐSS 46	TĐSS 47	TĐSS 48	TĐSS 49
11	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước tốt, cấp điện chưa có	Hệ thống cấp thoát nước tốt, cấp điện chưa có
12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
13	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	270.000.000	250.000.000	95.000.000	90.000.000
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	503.543	483.746	480.769	536.033

đ. Vị trí 2 (tiếp giáp đường bê tông rộng nhỏ hơn 3,5m)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 50	TĐSS 51	TĐSS 52
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 49, ấp Tân Thành Đông, xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 49, ấp Tân Thành Đông, xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 49, ấp Tân Thành Đông, xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	CLN	CLN	CLN
4	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 06/6/2024	Ngày 29/5/2024	Ngày 27/5/2025
5	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 450m, cách chợ khoảng 480m, khu vực đông dân cư, tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 390m	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 260m, cách chợ khoảng 290m, khu vực đông dân cư, tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 130m	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 370m, cách chợ khoảng 400m, khu vực đông dân cư, tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 240m

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 50	TĐSS 51	TĐSS 52
6	Giao thông	Độ rộng đường giao thông 2m, loại kết mặt đường bê tông	Độ rộng đường giao thông 2,5m, đường bê tông	Độ rộng đường giao thông 2m, loại kết mặt đường bê tông
7	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
8	Diện tích (m ²)	253,0	854,0	1.125,1
9	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
10	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
11	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt
12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
13	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	120.000.000	380.000.000	500.000.000
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	474.308	444.965	444.405

e. Vị trí 2 (còn lại)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh			
		TĐSS 53	TĐSS 54	TĐSS 55	TĐSS 56
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 14, ấp Cây Da, xã Hùng Hòa, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh	Thửa đất số 247, tờ bản đồ số 20, ấp Sóc Cầu, xã Hùng Hòa, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh	Thửa đất số 308, tờ bản đồ số 7, ấp An Cư, xã Tân Hòa, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh	Thửa đất số 543, tờ bản đồ số 4, ấp Cao Một, xã Tân Hòa, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	CLN	CLN	CLN	CLN
4	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2, cách thửa đất cần định giá khoảng 2,0 km	Vị trí 2, cách thửa đất cần định giá khoảng 700m	Vị trí 2, cách thửa đất cần định giá khoảng 5,5 km	Vị trí 2, cách thửa đất cần định giá khoảng 4,2 km

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh			
		TĐSS 53	TĐSS 54	TĐSS 55	TĐSS 56
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	10/6/2025	16/5/2025	05/3/2024	12/10/2024
6	Giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
7	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp
8	Diện tích (m ²)	2.185,3	5.934,6	2.876,9	1.390,0
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)	500.000.000	1.400.000.000	580.000.000	280.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng /trúng đấu giá (đồng/m ²)	228.802	235.905	201.606	201.439

f. Vị trí 3

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh			
		TĐSS 57	TĐSS 58	TĐSS 59	TĐSS 60
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 542, tờ bản đồ số 4, ấp Cao Một, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 709, tờ bản đồ số 9, ấp Sóc Dừa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 49, ấp Định Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 376, tờ bản đồ số 53, ấp Định Bình, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh			
		TĐSS 57	TĐSS 58	TĐSS 59	TĐSS 60
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	CLN	CLN	CLN	CLN
4	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 01/7/2024	Ngày 14/4/2025	Ngày 24/3/2025	Ngày 06/11/2024
5	Vị trí, địa điểm	Vị trí 3, cách trung tâm hành chính xã Tiểu Cần khoảng 1.800m, cách chợ khoảng 1.770m, cách thửa đất cần định giá khoảng 950m	Vị trí 3, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1900m, cách chợ Long Thới khoảng 1870m, cách thửa đất cần định giá khoảng 90m	Vị trí 3, cách chợ Long Thới khoảng 1.730m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1500m	Vị trí 3, cách chợ Long Thới khoảng 1.200m, cách thửa đất cần định giá khoảng 800m
6	Điều kiện về giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
7	Diện tích (m ²)	3.880,0	1.490,0	1.199,1	600,2
8	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
10	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	700.000.000	280.000.000	230.000.000	120.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	180.371	187.919	191.811	199.933

7.2.4. Đất ở tại nông thôn

a. Đất ở tại nông thôn - vị trí 1 (Quốc lộ 60 đoạn từ cống Trinh Phụ đến cầu Suối)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 61	TĐSS 62	TĐSS 63
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 190, tờ bản đồ số 22, ấp Trinh Phụ (xã Long Thới) nay xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 195, tờ bản đồ số 13, ấp Cầu Tre (xã Long Thới) nay xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 422, tờ bản đồ số 21, ấp Định Phú B (xã Long Thới) nay xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	ONT	ONT	ONT
4	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 19/3/2025	Ngày 27/5/2024	Ngày 20/3/2024
6	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp Quốc lộ 60, đoạn từ Cống Trinh Phụ đến cầu Suối, cách Trường học, chợ Long Thới, khoảng 470m, khu vực đông dân cư, đang phát triển kinh doanh dịch vụ, cách thửa đất định giá khoảng 200m	Vị trí 1, tiếp giáp Quốc lộ 60, đoạn từ Cống Trinh Phụ đến cầu Suối, cách Trường học, chợ Long Thới, khoảng 600m, khu vực đông dân cư, đang phát triển kinh doanh dịch vụ, cách thửa đất định giá khoảng 790m	Vị trí 1, tiếp giáp Quốc lộ 60, đoạn từ Cống Trinh Phụ đến cầu Suối, cách Trường học, chợ Long Thới, khoảng 1.380m, khu vực đông dân cư, đang phát triển kinh doanh dịch vụ, cách thửa đất định giá khoảng 1.090m
7	Giao thông	Độ rộng đường giao thông 13m, (bao gồm cha taly) loại kết cấu mặt đường nhựa	Độ rộng đường giao thông 13m, (bao gồm cha taly) loại kết cấu mặt đường nhựa	Độ rộng đường giao thông 13m, (bao gồm cha taly) loại kết cấu mặt đường nhựa
8	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp gi áp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
9	Diện tích (m ²)	60,0	50,0	100,0
10	Kích thước mặt tiền	5,0	4,0	5,0
11	Kích thước chiều sâu	12,0	12,5	20,0
12	Hình thể thửa đất	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 61	TĐSS 62	TĐSS 63
13	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
14	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
15	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt
16	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
17	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	300.000.000	250.000.000	440.000.000
18	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	5.000.000	5.000.000	4.400.000
19	Giá đất theo QĐ của UBND tỉnh (đ/m ²)	1.000.000	1.000.000	1.000.000

b. Đất ở nông thôn –vị trí 1 (đường nhựa Giồng Giũa)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 64	TĐSS 65	TĐSS 66
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 628, tờ bản đồ số 21, ấp Định Phú A, (xã Long Thới) nay xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 24, ấp Định Phú A, (xã Long Thới) nay xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15, ấp Định Phú C, (xã Long Thới) nay xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên nhận chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	ONT	ONT	ONT
4	Thời hạn sử dụng đất lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 31/3/2025	Ngày 24/12/2024	Ngày 03/4/2024
6	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Giồng Giũa, cách trường Học, chợ Long Thới khoảng 1.500m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.000m, khu vực đông dân cư	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Giồng Giũa, cách trường Học, chợ Long Thới khoảng 2.500m, cách thửa đất cần định giá khoảng 2000 m, khu vực đông dân cư	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Giồng Giũa, cách trường Học, chợ Long Thới khoảng 1.300m, cách thửa đất cần định giá khoảng 900m, khu vực đông dân cư

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 64	TĐSS 65	TĐSS 66
7	Giao thông	Độ rộng đường giao thông 6m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường nhựa	Độ rộng đường giao thông 6m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường nhựa	Độ rộng đường giao thông 6m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường nhựa
8	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp gi áp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
9	Diện tích (m ²)	150,0	188,4	50,0
10	Kích thước mặt tiền	7,0	7,0	4,0
11	Kích thước chiều sâu	21,42	26,91	12,5
12	Hình thể thửa đất	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
13	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
14	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
15	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt
16	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
17	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	250.000.000	300.000.000	80.000.000
18	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	1.666.667	1.592.357	1.600.000
19	Giá đất theo QĐ của UBND tỉnh (đ/m ²)	500.000	500.000	500.000

c. Đất ở tại nông thôn - vị trí 1 (đường dal Trinh Phụ - Định Bình)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 67	TĐSS 68	TĐSS 69
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 295, tờ bản đồ số 18, ấp Trinh Phụ, (xã Long Thới) nay xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 68, ấp Định Phú B, (xã Long Thới) nay xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 55, ấp Định Bình, (xã Long Thới) nay xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 67	TĐSS 68	TĐSS 69
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên nhận chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	ONT	ONT	ONT
4	Thời hạn sử dụng đất lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 23/4/2025	Ngày 11/11/2024	Ngày 05/01/2024
6	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường đāl Trinh Phụ Định Bình cách trường Học, chợ Long Thới khoảng 200m, cách thửa đất cần định giá khoảng 500m, khu vực đông dân cư	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa đường Trinh Phụ , cách trường Học, chợ Long Thới khoảng 800m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.300 m, khu vực đông dân cư	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Định Bình từ Quốc lộ 60 đến cầu Chà Vơ, cách trường Học, chợ Long Thới khoảng 1.300m, cách thửa đất cần định giá khoảng 900m, khu vực đông dân cư
7	Giao thông	Độ rộng đường giao thông 6m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường bê tông	Độ rộng đường giao thông 6m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường nhựa	Độ rộng đường giao thông 6m (bao gồm chân taly), loại kết cấu cầu mặt đường nhựa
8	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp gi áp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
9	Diện tích (m ²)	50,0	149,0	178,3
10	Kích thước mặt tiền	4,0	6,5	7,0
11	Kích thước chiều sâu	12,5	22,9	25,5
12	Hình thể thửa đất	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
13	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
14	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
15	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt
16	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 67	TĐSS 68	TĐSS 69
17	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	85.000.000	250.000.000	290.000.000
18	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	1.700.000	1.677.852	1.626.472
19	Giá đất theo QĐ của UBND tỉnh (đ/m ²)	400.000	400.000	400.000

d. Đất ở tại nông thôn - vị trí 1 (đường nhựa Cao Một)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 70	TĐSS 71	TĐSS 72
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 376, tờ bản đồ số 20, ấp Cao Một, xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 324, tờ bản đồ số 20 ấp Cao Một, xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 393, tờ bản đồ số 20, ấp Sóc Dừa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên nhận chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	ONT	ONT	ONT
4	Thời hạn sử dụng đất lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 19/4/2024	Ngày 23/12/2023	Ngày 15/4/2025
6	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Cao Một, trung tâm hành chính xã Tân Hòa, cách trường học, chợ khoảng 1000m, đoạn đông dân cư, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.500m,	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Cao Một, trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học, chợ Tân Hòa khoảng 800m, đoạn đông dân cư, 1.300m	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Cao Một, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học, chợ khoảng 1.070m, đoạn đông dân cư, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.400m
7	Giao thông	Độ rộng đường giao thông 6m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường nhựa	Độ rộng đường giao thông 6m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường nhựa	Độ rộng đường giao thông 6m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường nhựa

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 70	TĐSS 71	TĐSS 72
8	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp gi áp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
9	Diện tích (m ²)	185,4	184.8	177,2
10	Kích thước mặt tiền	7,0	7,0	7,0
11	Kích thước chiều sâu	26,5	26,4	25,3
12	Hình thể thửa đất	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
13	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
14	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
15	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt
16	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
17	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	190.000.000	180.000.000	170.000.000
18	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	1.024.811	974.026	959.368
19	Giá đất theo QĐ của UBND tỉnh (đ/m ²)	500.000	500.000	500.000

d. Đất ở tại nông thôn - vị trí 1 (các đường nhựa, đường đal còn lại)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 73	TĐSS 74	TĐSS 75
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 72, ấp Định Phú A, xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 78 ấp Định Phú B, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 20, ấp Định Phú A, xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 73	TĐSS 74	TĐSS 75
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên nhận chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	ONT	ONT	ONT
4	Thời hạn sử dụng đất lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 18/9/2024	Ngày 12/8/2024	Ngày 15/11/2025
6	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp các đường nhựa đường đal còn lại, cách trường học, chợ thị trấn cầu Quan khoảng 1000m, khu vực đông dân cư, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.800 m,	Vị trí 1, tiếp giáp các đường nhựa đường đal còn lại, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 1700m, khu vực đông dân cư, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.200 m	Vị trí 1, tiếp giáp các đường nhựa đường đal còn lại, cách trường học, chợ Cầu Quan khoảng 1.500m, khu vực đông dân cư, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.300 m
7	Giao thông	Độ rộng đường giao thông 3,5m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường bê tông	Độ rộng đường giao thông 3,5m (bao gồm chân taly), loại kết cấu mặt đường bê tông	Độ rộng đường giao thông 3,5m (bao gồm chân taly), loại kết cấu cầu mặt nhựa
8	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
9	Diện tích (m ²)	150,0	100,0	120,0
10	Kích thước mặt tiền	7,0	5,0	6,0
11	Kích thước chiều sâu	21,4	20,0	20,0
12	Hình thể thửa đất	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
13	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
14	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 73	TĐSS 74	TĐSS 75
15	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt
16	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
17	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	140.000.000	80.000.000	120.000.000
18	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	933.333	800.000	1.000.000
19	Giá đất theo QĐ của UBND tỉnh (đ/m ²)	280.000	280.000	280.000

e. Đất ở tại nông thôn - vị trí 2 (các đường nhựa, đường đal còn lại)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 76	TĐSS 77	TĐSS 78
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 46, ấp Tân Thành Tây, xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 16, ấp Tân Thành Tây, xã Tân Hòa, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long	Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 1, ấp An Cư, xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long
2	Nguồn thông tin điều tra	Bên nhận chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Bên chuyển nhượng
3	Mục đích sử dụng đất	ONT	ONT	ONT
4	Thời hạn sử dụng đất lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 20/5/2024	Ngày 22/5/2024	Ngày 28/7/2025
6	Vị trí, địa điểm	Vị trí 5 cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 2.400, cách trường học, chợ Tân Hòa khoảng 2.030m, khu vực đông dân cư	Vị trí 5 cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.200, cách trường học, chợ Tân Hòa khoảng 1.230m, khu vực đông dân cư	Vị trí 5 cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.300, cách trường học, chợ Tân Hòa khoảng 1.270m, khu vực đông dân cư

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất so sánh		
		TĐSS 76	TĐSS 77	TĐSS 78
7	Giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
8	Diện tích (m ²)	300,0	100,0	300,0
9	Hình thể thửa đất	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
10	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
11	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
12	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
14	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	250.000.000	70.000.000	250.000.000
15	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	833.333	700.000	833.333
16	Giá đất theo QĐ của UBND tỉnh (đ/m ²)	240.000	240.000	240.000

8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất

8.1. Nguyên tắc xác định giá đất

Theo các nguyên tắc được quy định tại Khoản 1, Điều 158 của Luật Đất đai.

8.2. Phương pháp định giá đất

Căn cứ vào quy định tại Khoản 5, Điều 158 của Luật Đất đai; Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 226/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;

Trên cơ sở tổng hợp thông tin các thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp so sánh và phương pháp hệ số điều chỉnh để xác định giá đất cụ thể.

9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp so sánh

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

Thực hiện các bước theo quy định tại Điều 4, Điều 7 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất “Điều 4. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh”, “Điều 7. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất” và Điều 1 của Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai “Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất”.

* Trình tự thực hiện theo Phương pháp so sánh:

Bước 1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:

- a) Mục đích sử dụng đất;
- b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

Bước 2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

- 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; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;
- c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

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

- a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn địa giới hành chính của đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do công báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;
- b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;
- c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất,

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; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu

thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2025 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này.

Bước 4. Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:

a) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

Việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị của tài sản gắn liền với} \\ \text{đất tại thời điểm chuyển} \\ \text{nhượng, trúng đấu giá quyền} \\ \text{sử dụng đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị xây dựng} \\ \text{mới tại thời điểm} \\ \text{chuyển nhượng,} \\ \text{trúng đấu giá quyền} \\ \text{sử dụng đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị hao mòn đến} \\ \text{thời điểm chuyển} \\ \text{nhượng, trúng đấu} \\ \text{giá quyền sử dụng} \\ \text{đất} \end{array}$$

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường;

b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

Đối với cây lâu năm, giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cách xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

Bước 5. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất của thửa đất so} \\ \text{sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị quyền sử dụng} \\ \text{đất và tài sản gắn liền} \\ \text{với đất của thửa đất so} \\ \text{sánh} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị của tài sản gắn liền} \\ \text{với đất tại thời điểm} \\ \text{chuyển nhượng, trúng đấu} \\ \text{giá quyền sử dụng đất} \end{array}$$

Diện tích thửa đất so sánh

Bước 6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau.

b) 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 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 cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

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

Bước 7. Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất ước tính của thửa} \\ \text{đất, khu đất cần định giá} \\ \text{theo từng thửa đất so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất của} \\ \text{từng thửa đất so} \\ \text{sánh} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về giá từ} \\ \text{yếu tố ảnh hưởng đến giá đất} \\ \text{của từng thửa đất so sánh} \\ \text{với thửa đất cần định giá} \end{array}$$

Bước 8. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

*** Trình tự thực hiện theo Phương pháp hệ số điều chỉnh:**

Bước 1. Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất.

Bước 2. Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai cho từng vị trí đất, khu vực.

Trường hợp thửa đất lựa chọn để thu thập thông tin có tài sản gắn liền với đất thì thực hiện chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất để xác định giá đất của thửa đất theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 4 của Nghị định này.

Bước 3. Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:

a) Thống kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực;

b) Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định giá đất thị trường;

c) Giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.

Bước 4. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng loại đất, vị trí đất, khu vực bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.

Bước 5. Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất, khu vực được xác định như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \text{Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}$$

9.2. Kết quả xác định giá đất

9.2.1. Đất trồng lúa

a. Vị trí 1 (tiếp giáp đường đal Trinh Phụ - Định Bình)

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 03 thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định 03 thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, độ rộng đường giao thông, số mặt tiền giáp đường giao thông, địa hình, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh đều có đặc điểm tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 03 yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm, loại kết cấu mặt đường giao thông, diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất phổ biến trên thị trường, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm):* Thửa đất cần định giá có (vị trí 1, giáp đường bê tông, cách Quốc lộ 60, trường học, chợ Long Thới khoảng khoảng 600m, khu vực đông dân cư, tiềm năng đất ở) thuận lợi hơn TĐSS 01, TĐSS 02 (vị trí 1, giáp đường, nhựa, cách trường học, chợ Long Thới khoảng khoảng từ 3.250m - 3.450m, cách thửa đất cần định giá khoảng từ 3.850m - 4.050m) là 3%, thuận lợi hơn TĐSS 03 có (vị trí 1, giáp đường, nhựa, cách trường học, chợ Long Thới khoảng khoảng 2.200m, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.800m) là 2%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 01, TĐSS 02 là 97%, TĐSS 03 là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 01, TĐSS 02 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 03 là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (loại kết cấu mặt đường giao thông)*: Thửa đất cần định giá (loại kết cấu mặt đường bê tông) kém thuận lợi hơn TĐSS 01, TĐSS 02, TĐSS 03 có (loại kết cấu mặt đường nhựa) là 10%.

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 01, TĐSS 02, TĐSS 03 là:

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

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích)*: Thửa đất cần định giá có (diện tích 592,1 m²) kém hơn TĐSS 01 có (diện tích 1.051,2 m²) là 10%, kém thuận lợi hơn TĐSS 02 có (diện tích 1.453,0 m²) là 15%, hơn TĐSS 03 có (diện tích 74,3 m²) là 5%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 01 là 110%, TĐSS 02 là 115%, TĐSS 03 là 95%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 01 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 02 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 03 là:

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

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
1	Loại đất	LUC	LUC	LUC	LUC
2	Diện tích (m ²)		1.051,2	1.453,0	74,3

3	Giá đất chuyên nhượng		856.164	963.524	942.127
4	Điều chỉnh theo yếu tố so sánh				
4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 1, giáp đường bê tông, cách Quốc lộ 60, trường học, chợ Long Thới khoảng khoảng 600m, khu vực đông dân cư	Vị trí 1, giáp đường, nhựa, cách trường học, chợ Long Thới khoảng khoảng 3.450m, cách thửa đất cần định giá khoảng 4.050m	Vị trí 1, giáp đường, nhựa, cách trường học, chợ Long Thới khoảng khoảng 3.250m, cách thửa đất cần định giá khoảng 3.850m	Vị trí 1, giáp đường, nhựa, cách trường học, chợ Long Thới khoảng khoảng 2.200m, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.800m
	Tỷ lệ (%)	100	97	97	98
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	3,09	3,09	2,04
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	26.455	29.773	19.219
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường giao thông	Đường độ rộng giao thông 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng giao thông 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng giao thông 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng giao thông 6m (bao gồm chân taly)
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2.2	Loại kết cấu mặt đường giao thông	Loại kết cấu mặt đường bê tông	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa
	Tỷ lệ (%)	100	110	110	110
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-9,09	-9,09	-9,09
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-77.825	-87.584	-85.639

4.2.3	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	592,1	1.051,2	1.453,0	74,3
	Tỷ lệ (%)	100	110	115	95
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-9,09	-13,04	5,26
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-77.825	-125.644	49.839
4.4	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.5	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-

4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		03	03	03
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-129.195	-183.455	-16.582
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		856.164	963.524	942.127
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		726.969	780.069	925.545
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	810.861			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		11,54%	3,94%	12,39%

b. Vị trí 1 (tiếp giáp đường nhựa)

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 04 thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định 04 thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, độ rộng đường giao thông, kết cấu mặt đường, số mặt tiền giáp đường giao thông, địa hình, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh đều có đặc

điểm tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 02 yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm, diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất phổ biến trên thị trường, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm)*: Thửa đất cần định giá có (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học khoảng 1.300m, cách chợ khoảng 1.290m, dân cư chưa đông) bằng với TĐSS 04 (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học khoảng 1.200m, cách chợ khoảng 1.170m, khu vực dân cư chưa đông, cách thửa đất cần định giá khoảng 840m, dân cư chưa đông) thuận lợi hơn TĐSS 05, TĐSS 06, TĐSS 07 (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học khoảng từ 3.000m - 3.500m, cách chợ khoảng từ 3.2700m - 3.470m, khu vực dân cư chưa đông, cách thửa đất cần định giá khoảng từ 1.800m - 2.000m, dân cư chưa đông) là 2%,

Giá đất của thửa đất cần định giá và giá đất của TĐSS 04 là 100% thì giá đất của TĐSS 05, TĐSS 06 và TĐSS 07 là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 05, TĐSS 06, TĐSS 07 là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích)*: Thửa đất cần định giá có (diện tích bình quân 400,5m²) bằng với TĐSS 07 có (diện tích 581,1 m²), kém thuận lợi hơn TĐSS 04 có (diện tích 2.283,5m²) là 10%, kém thuận lợi hơn TĐSS 05 có (diện tích 1.230,4 m²) là 4%, kém thuận lợi hơn TĐSS 06 có (diện tích 1.381,7 m²) là 5%.

Giá đất của thửa đất cần định giá và giá đất của TĐSS 07 là 100% thì giá đất của TĐSS 05 là 110%, TĐSS 06 là 104%, TĐSS 07 là 105%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 04 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 05 là:

$$\frac{100\% - 104\%}{104\%} = -3,85\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 06 là:

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

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐDG	TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06	TĐSS 07
1	Loại đất	LUC	LUC	LUC	LUC	LUC
2	Diện tích (m ²)		2.283,5	1.230,4	1.381,7	581,7
3	Giá chuyển nhượng		437.934	447.009	429.775	429.775
4	Điều chỉnh theo yếu tố so sánh					
4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa , cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học khoảng 1.200m, cách chợ khoảng 1.300m, cách khu vực dân cư chưa đông	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học khoảng 1.170m, khu vực dân cư chưa đông, cách thửa đất cần định giá khoảng 840m, dân cư chưa đông	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học khoảng 3.500m, cách chợ khoảng 3.470m, khu vực dân cư chưa đông, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.000m, dân cư chưa đông	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học khoảng 3.400m, cách chợ khoảng 3.370m, khu vực dân cư chưa đông, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.900m, dân cư chưa đông	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học khoảng 3.300m, cách chợ khoảng 3.270m, khu vực dân cư chưa đông, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.800m, dân cư chưa đông
	Tỷ lệ (%)	100	100	98	98	98
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	2,04	2,04	2,04
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	9.119	9.597	8.767
4.2	Giao thông					

4.2.1	Độ rộng đường giao thông	Đường độ rộng giao thông 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng giao thông 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng giao thông 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng giao thông 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng giao thông 6m (bao gồm chân taly)
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.2.2	Loại kết cấu mặt đường giao thông	Loại kết cấu cầu mặt đường nhựa	Loại kết cấu cầu mặt đường nhựa	Loại kết cấu cầu mặt đường nhựa	Loại kết cấu cầu mặt đường nhựa	Loại kết cấu cầu mặt đường nhựa
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.2.3	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	400,5	2.283,5	1.230,4	1.381,7	581,7
	Tỷ lệ (%)	100	110	104	105	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-9,09	-3,85	-4,76	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-39.808	-17.210	-22.393	-
4.4	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao

	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.5	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		01	02	02	01
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-39.808	-8.091	-12.796	8.767
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		437.934	447.009	470.435	429.775

8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		398.126	438.918	457.639	438.542
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	433.306				
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		8,83%	-1,27%	-4,17%	-1,19%

c. Vị trí 2 (tiếp giáp đường bê tông nhỏ hơn 3,5m)

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 04 thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định 04 thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, độ rộng đường giao thông, kết cấu mặt đường, số mặt tiền giáp đường giao thông, địa hình, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh đều có đặc điểm tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 02 yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm, diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất phổ biến trên thị trường, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (vị trí- địa điểm)*: Thửa đất cần định giá có (vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách chợ trường học khoảng 400m) thuận lợi hơn TĐSS 08, TĐSS 09, TĐSS 10, TĐSS 11 có (vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng từ 3.400m - 3.800m, cách chợ khoảng 3.370m - 3.570m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.100 m – 2.450m) là 2%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 08, TĐSS 09, TĐSS 10, TĐSS 11 là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 08, TĐSS 09, TĐSS 10, TĐSS 11 là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích)*: Thửa đất cần định giá có (diện tích 441,9m²) kém thuận lợi hơn TĐSS 08 có (diện tích 1.277,0 m²) là 5%, kém thuận lợi hơn TĐSS 09 có (diện tích 2.793,8m²) là 8%, kém thuận lợi hơn TĐSS 10 có (diện tích 1.064,2 m²) là 4%, kém thuận lợi hơn TĐSS 11 có (diện tích 3.197,8 m²) là 10%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 08 là 105%, TĐSS 09 là 108%, TĐSS 10 là 104%, TĐSS 11 là 110%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 08 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 09 là:

$$\frac{100\% - 108\%}{108\%} = -7,41\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 10 là:

$$\frac{100\% - 104\%}{104\%} = -3,85\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 11 là:

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

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐDG	TĐSS 08	TĐSS 09	TĐSS 10	TĐSS 11
1	Loại đất	LUC	LUC	LUC	LUC	LUC
2	Diện tích (m ²)		1.277,0	2.793,8	1.064,2	3.197,8
3	Giá chuyển nhượng		352.388	322.142	347.679	312.715
4	Điều chỉnh theo yếu tố so sánh					

4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách chợ trường học khoảng 400m.	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa 3.600m, cách chợ khoảng 3.570m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.460m	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa 3.430m, cách chợ khoảng 3.400m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.130m	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa 3.400m, cách chợ khoảng 3.370m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.100m	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa 3.680m, cách chợ khoảng 3.650m, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.540m
	Tỷ lệ (%)	100	98	98	98	98
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	2,04	2,04	2,04	2,04
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	7.189	6.572	7.093	6.379
4.2	Giao thông					
4.2.1	Độ rộng đường giao thông	Đường độ rộng giao thông 2m	Đường độ rộng giao thông 2m	Đường độ rộng giao thông 2m	Đường độ rộng giao thông 2m	Đường độ rộng giao thông 2m
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.2.2	Loại kết cấu mặt đường giao thông	Loại kết cấu mặt đường bê tông	Loại kết cấu mặt đường bê tông	Loại kết cấu mặt đường bê tông	Loại kết cấu mặt đường bê tông	Loại kết cấu mặt đường bê tông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.2.3	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường

	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	Bình quân 441,9	1.277,0	2.793,8	1.064,2	3.197,8
	Tỷ lệ (%)	100	105	108	104	110
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-4,76	-7,41	-3,85	-9,09
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-16.774	-23.871	-13.386	-28.426
4.4	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.5	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-

4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		02	02	02	02
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-9.585	-17.299	-6.293	-22.047
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		352.388	322.142	347.679	312.715
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		342.803	304.843	341.386	290.668
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	319.925				
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-6,67%	4,94%	-14,85%	10,06%

d. Vị trí 2 (còn lại)

Qua khảo sát, điều tra giá đất thị trường và thu thập thông tin về tình hình kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến mức giá đất tại khu vực cần định giá và khu vực lân cận có điều kiện tương đồng. Kết quả thu thập đã chọn lọc được 06 trường hợp giao dịch chuyển nhượng đất trồng lúa thành công trên thị trường, trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm xác định giá trong phạm vi xã Hùng Hòa và xã Tân Hòa (gần khu vực dự án). Đơn vị tư vấn nhận định các thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, tình trạng pháp lý và các yếu tố

về hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội khá tương đồng với thửa đất định giá. Tuy nhiên, có 01 yếu tố khác biệt là yếu tố về (diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất phổ biến trên thị trường, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về diện tích*: Thửa đất cần định giá có diện tích từ 7,9 m² đến 1.072,7 m² (diện tích bình quân các thửa đất 309,2 m²) kém TĐSS 12 (có diện tích 9.321,2 m²) là 6%, kém TĐSS 13, TĐSS 14 (diện tích từ 1.849,6 m² đến 2.300 m²) là 2% và kém hơn TĐSS 16, TĐSS 17 (diện tích từ 3671,5 m² đến 4.917m²) là 4% và tương đồng với TĐSS 15 (diện tích 910 m², trong phạm vi diện tích thu hồi)

Giá đất của thửa đất cần định giá và TĐSS 15 là 100% thì giá đất của TĐSS 12 là 106%, TĐSS 13, TĐSS 14 là 102%, TĐSS 16, TĐSS 17 là 104%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 12 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 13, TĐSS 14 là:

$$\frac{100\% - 102\%}{102\%} = -1,96\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 16, TĐSS 17 là:

$$\frac{100\% - 104\%}{104\%} = -3,85\%$$

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐDG	TĐSS 12	TĐSS 13	TĐSS 14
1	Loại đất	LUC	LUC	LUC	LUC
2	Diện tích (m ²)		9.321,20	2.300,0	1.849,6
3	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		193.108	200.000	200.043
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 6,2 km	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 0,3 km	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 0,3 km
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100

STT	Yếu tố so sánh	TĐDG	TĐSS 12	TĐSS 13	TĐSS 14
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2	Giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	Từ 7,9 m ² đến 1.072,7 m ² (diện tích bình quân các thửa đất 309,2 m ²)	9.321,20	2.300,0	1.849,6
	Tỷ lệ (%)	100	106	102	102
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-5,66	-1,96	-1,96
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-10.930	-3.920	-3.921
4.4	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.5	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 12	TĐSS 13	TĐSS 14
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.8	Điều kiện tưới tiêu phục vụ sản xuất	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		01	01	01
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-10.930	-3.920	-3.921
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		193.108	200.000	200.043
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		182.178	196.080	196.122
9	Giá đất của thửa đất cần định giá	178.214			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá ước tính theo thửa đất so sánh		-2,18	-9,11	-9,13

Bảng chiết tính (tiếp theo):

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 15	TĐSS 16	TĐSS 17
1	Loại đất	LUC	LUC	LUC	LUC
2	Diện tích (m ²)		910,0	3.671,5	4.917,0

STT	Yếu tố so sánh	TĐDG	TĐSS 15	TĐSS 16	TĐSS 17
3	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		181.319	163.443	162.701
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 7,2 km	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 3,0 km	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 0,8 km
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2	Giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	Từ 7,9 m ² đến 1.072,7 m ² (diện tích bình quân các thửa đất 309,2 m ²)	910,0	3.671,5	4.917,0
	Tỷ lệ (%)	100	100	104	104
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-3,85	-3,85
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-6.293	-6.264
4.4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.5	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 15	TĐSS 16	TĐSS 17
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.8	Điều kiện tưới tiêu phục vụ sản xuất	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		0	01	01
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-	-6.293	-6.264
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		181.319	163.443	162.701
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		181.319	157.150	156.437
9	Giá đất của thửa đất cần định giá	178.214			

STT	Yếu tố so sánh	TĐDG	TĐSS 15	TĐSS 16	TĐSS 17
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá ước tính theo thửa đất so sánh		-1,71	13,92	13,40

đ. Đất trồng lúa, vị trí 3

Qua khảo sát, điều tra giá đất thị trường và thu thập thông tin về tình hình kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến mức giá đất tại khu vực cần định giá và khu vực lân cận có điều kiện tương đồng. Kết quả lựa chọn được 05 trường hợp giao dịch chuyển nhượng đất trồng lúa thành công trên thị trường có vị trí 3, trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm xác định giá trong phạm vi xã Tân Hùng và xã Hùng Hòa (khu vực gần dự án). Đơn vị tư vấn nhận định các thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, tình trạng pháp lý và các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội khá tương đồng với thửa đất định giá. Tuy nhiên, có 01 yếu tố khác biệt là yếu tố về (diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất phổ biến trên thị trường, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về diện tích:* Thửa đất cần định giá có diện tích từ 331,1 m² đến 685,3 m² (diện tích bình quân các thửa đất 451,7 m²) kém TĐSS 18, TĐSS 21, TĐSS 22 (diện tích 1261,5 m² đến 1.944,0 m²) là 2%, thuận lợi hơn TĐSS 19 (diện tích 159,3 m²) là 2%, kém TĐSS 20 (có diện tích 4.530,0 m²) là 4%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 18, TĐSS 21, TĐSS 22 là 102%, TĐSS 19 là 98%, và TĐSS 20 là 104%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 18, TĐSS 21, TĐSS 22 là:

$$\frac{100\% - 102\%}{102\%} = -1,96\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 19 là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 20 là:

$$\frac{100\% - 104\%}{104\%} = -3,85\%$$

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 18	TĐSS 19	TĐSS 20
1	Loại đất	LUC	LUC	LUC	LUC
2	Diện tích (m ²)		1.567,6	159,3	4.530,0
3	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		235.000.000	24.000.000	680.000.000
4	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		149.911	150.659	150.110
5	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí, địa điểm	Vị trí 3	Vị trí 3, cách khu vực định giá khoảng 0,5 km	Vị trí 3, cách khu vực định giá khoảng 2,9 km	Vị trí 3, cách khu vực định giá khoảng 2,8 km
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2	Giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	Từ 331,1 m ² đến 685,3 m ² (diện tích bình quân các thửa đất 451,7 m ²)	1.567,6	159,3	4.530,0
	Tỷ lệ (%)	100	102	98	104
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-1,96	2,04	-3,85

STT	Yếu tố so sánh	TĐDG	TĐSS 18	TĐSS 19	TĐSS 20
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-2.938	3.073	-5.779
4.4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp nước, thoát nước kém	Khu vực cấp nước, thoát nước kém	Khu vực cấp nước, thoát nước kém	Khu vực cấp nước, thoát nước kém
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.5	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.8	Điều kiện tưới tiêu phục vụ sản xuất	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
6	Số lần điều chỉnh		01	01	01
7	Tổng giá trị điều chỉnh		-2.938	3.073	-5.779

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 18	TĐSS 19	TĐSS 20
8	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		149.911	150.659	150.110
9	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		146.973	153.733	144.331
10	Giá đất của thửa đất cần định giá	149.344			
11	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá ước tính theo thửa đất so sánh		1,61	-2,85	3,47

Bảng chiết tính (tiếp theo):

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 21	TĐSS 22
1	Loại đất	LUC	LUC	LUC
2	Diện tích (m ²)		1.261,5	1.944,0
3	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		158.541	149.176
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh			
4.1	Vị trí, địa điểm	Vị trí 3	Vị trí 3, cách khu vực định giá khoảng 0,9 km	Vị trí 3, cách khu vực định giá khoảng 0,9 km
	Tỷ lệ (%)	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-
4.2	Giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	Từ 331,1 m ² đến	1.261,5	1.944,0

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 21	TĐSS 22
		685,3 m ² (diện tích bình quân các thửa đất 451,7 m ²)		
	Tỷ lệ (%)	100	102	102
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-1,96	-1,96
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-3.107	-2.924
4.4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp nước, thoát nước kém	Khu vực cấp nước, thoát nước kém	Khu vực cấp nước, thoát nước kém
	Tỷ lệ (%)	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-
4.5	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp
	Tỷ lệ (%)	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-
4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-
4.8	Điều kiện tưới tiêu phục vụ sản xuất	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 21	TĐSS 22
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-
6	Số lần điều chỉnh		01	01
7	Tổng giá trị điều chỉnh		-3.107	-2.924
8	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		158.541	149.176
9	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		155.434	146.252
10	Giá đất của thửa đất cần định giá	149.344		
11	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá ước tính theo thửa đất so sánh		-3,92	2,11

9.2.2. Đất trồng cây hàng năm khác

a. vị trí 1 (tiếp giáp đường nhựa)

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 03 thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định 03 thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, độ rộng đường giao thông, kết cấu mặt đường, số mặt tiền giáp đường giao thông, địa hình, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh có các đặc điểm tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 02 yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm, diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất không điều chỉnh trước khi xác định giá đất phổ biến trên thị trường, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm)*: Các thửa đất cần định giá có (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 2.500m, trường học, cách chợ khoảng 2.530m, dân cư chưa đông) bằng TĐSS 23 (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 2.500m, cách chợ khoảng 2.530m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1000m, dân cư chưa đông), thuận lợi hơn TĐSS 24, TĐSS 25 có (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 5.050m -5.080m, cách chợ Tân Hòa khoảng 5.020m – 5.050m dân cư chưa đông, cách thửa đất cần định giá khoảng 4.000m 4.030m) là 2%.

Giá đất của thửa đất cần định giá và giá đất của TĐSS 23 là 100%, thì giá đất của TĐSS 24, TĐSS 25 là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 24, TĐSS 25 là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích)*: các thửa đất cần định giá có (diện tích bình quân 715,9 m²) bằng TĐSS 23 có (diện tích 604,3 m²) kém hơn TĐSS 24, TĐSS 25 có (diện tích 1.256,5m²) là 5%, kém hơn TĐSS 25 có (diện tích 1.442,7m²) là 7%.

Giá đất của thửa đất cần định giá và giá đất của TĐSS 23 là 100% thì giá đất của TĐSS 24 là 105%, TĐSS 25 là 107%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 24 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 25 là:

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

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 23	TĐSS 24	TĐSS 25
1	Loại đất	HNK	HNK	HNK	HNK
2	Diện tích (m ²)		604,3	1.256,5	1.442,7
3	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		446.798	445.682	443.613
4	Điều chỉnh theo yếu tố so sánh				
4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 2.500m, trường học, cách chợ khoảng 2.530m, dân cư chưa đông	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 2.500m, cách chợ khoảng 2.530m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1000m, dân cư chưa đông	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 5.050m, cách chợ Tân Hòa khoảng 5.020m dân cư chưa đông, cách thửa đất cần định giá khoảng 4.000m	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 5.080m, cách chợ Tân Hòa khoảng 5.050m, dân cư chưa đông, cách thửa đất cần định giá khoảng 4.030m

	Tỷ lệ (%)	100	100	98	98
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	2,04	2,04
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	9.092	9.050
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường giao thông	Đường độ rộng 6 m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng 6 m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng 6 m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng 6 m (bao gồm chân taly)
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2.2	Loại kết cấu mặt đường giao thông	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2.3	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	715,9	604,3	1.256,5	1.442,7
	Tỷ lệ (%)	100	100	105	107
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-4,76	-6,54
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-21.214	-29.012
4.4	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.5	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		0	02	02
6	Tổng giá trị điều chỉnh		0	-12.122	-19.962
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		446.798	445.682	443.613
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		446.798	433.560	423.651
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	434.670			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-2,71%	0,25%	2,60%

b. Vị trí 2 (tiếp giáp đường bê tông nhỏ hơn 3,5m)

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 03 thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định 03 thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, độ rộng đường giao thông, kết cấu mặt đường, số mặt tiền giáp đường giao thông, địa hình, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh có các đặc điểm tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 02 yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm, diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất không điều chỉnh trước khi xác định giá đất phổ biến trên thị trường, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm)*: Các thửa đất cần định giá có (vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, nằm khu vực trung tâm xã Tân Hòa, gần chợ, trường học, tập trung đông dân cư, tiềm năng đất ở) thuận lợi hơn TĐSS 26, TĐSS 27 có (vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.850m- 2.050m, trường học, chợ khoảng 1.820m – 2.030m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.820m – 2.030m, tiềm năng đất ở) là 2%, Thuận lợi hơn TĐSS 28 có (vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 3.650m, trường học, chợ khoảng 3.630m, cách thửa đất cần định giá khoảng 3.600m, tiềm năng đất ở) là 3%.

Giá đất của thửa đất cần định giá và giá đất của TĐSS 26, TĐSS 27 là 98%, thì giá đất của TĐSS 28 là 97%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 26, TĐSS 27 là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 28 là:

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

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích)*: các thửa đất cần định giá có (diện tích 1.202,9 m²) hơn TĐSS 26, TĐSS 27 có (diện tích 795,7 m² - 893,2m²) là 1%, hơn TĐSS 28 có (diện tích 83,4m²) là 3%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 26, TĐSS 27 là 99%, TĐSS 28 là 97%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 26, TĐSS 27 là:

$$\frac{100\% - 99\%}{99\%} = 1,01\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 28 là:

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

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 26	TĐSS 27	TĐSS 28
1	Loại đất	HNK	HNK	HNK	HNK
2	Diện tích (m ²)		795,7	893,2	83,4
3	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		395.878	403.045	383.693
4	Điều chỉnh theo yếu tố so sánh				
4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, nằm khu vực trung tâm xã Tân Hòa, gần chợ trường học, tập trung đông dân cư , tiềm năng đất ở	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 2.050m, trường học, chợ khoảng 2.030m, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.030m, tiềm năng đất ở	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.850m, trường học, chợ khoảng 1.820m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.820m, tiềm năng đất ở	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 3.650m, trường học, chợ khoảng 3.630m, cách thửa đất cần định giá khoảng 3.600m, tiềm năng đất ở
	Tỷ lệ (%)	100	98	98	97
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	2,04	2,04	3,09
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	8.076	8.222	11.856
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường giao thông	Đường độ rộng 2 m	Đường độ rộng 2 m	Đường độ rộng 2m	Đường độ rộng 2m
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2.2	Loại kết cấu mặt đường giao thông	Loại kết cấu mặt đường bê tông	Loại kết cấu mặt đường bê tông	Loại kết cấu mặt đường bê tông	Loại kết cấu mặt đường bê tông

	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2.3	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	1.202,9	795,7	893,2	83,4
	Tỷ lệ (%)	100	99	99	97
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	1,01	1,01	3,09
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	3.998	4.071	11.856
4.4	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.5	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt	Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		02	02	02
6	Tổng giá trị điều chỉnh		12.074	12.293	23.712
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		395.878	403.045	383.693
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		407.952	415.338	407.405
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	410.232			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,55%	-1,22%	0,69%

c. Vị trí 2 (còn lại)

Qua kết quả khảo sát, điều tra giá đất thị trường và thu thập thông tin về tình hình kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến mức giá đất tại khu vực cần định giá và khu vực lân cận có điều kiện tương đồng. Đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 04 trường hợp chuyển nhượng đất trồng cây hàng năm khác, vị trí 2, trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm xác định giá trong phạm vi xã Hùng Hòa và xã Tân Hòa (nơi thực hiện dự án). Đơn vị tư vấn nhận định các thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, tình trạng pháp lý và các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội khá tương đồng với thửa đất định giá. Tuy nhiên, có 01 yếu tố khác biệt là yếu tố về (diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất không điều chỉnh trước khi xác định giá đất phổ biến trên thị trường, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về diện tích*: Thửa đất cần định giá (có diện tích từ 1,1 m² đến 1.684,3 m² (diện tích bình quân các thửa đất 604,4 m²) kém TĐSS 29 (diện tích 3.200,0 m²) là 4%, kém hơn TĐSS 30 (diện tích 1.781,5 m²) là 2% và tương đồng với TĐSS 31, TĐSS 32 (có diện tích từ 884,2 m² đến 1.299,0).

Giá đất của thửa đất cần định giá và TĐSS 31, TĐSS 32 là 100% thì giá đất của TĐSS 29 là 104%, TĐSS 30 là 102%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 29 là:

$$\frac{100\% - 104\%}{104\%} = -3,85\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 30 là:

$$\frac{100\% - 102\%}{102\%} = -1,96\%$$

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐDG	TĐSS 29	TĐSS 30	TĐSS 31	TĐSS 32
1	Loại đất	HNK	HNK	HNK	HNK	HNK
2	Diện tích (m ²)		3.200,0	1.781,5	1.299,0	884,2
3	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		203.125	165.591	188.606	169.645
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 2	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 4,3 km	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 1,9 km	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 3,5 km	Vị trí 2, cách khu vực định giá khoảng 1,9 km
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.2	Giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100

STT	Yếu tố so sánh	TĐDG	TĐSS 29	TĐSS 30	TĐSS 31	TĐSS 32
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	Từ 1,1 m ² đến 1.684,3 m ² (diện tích bình quân các thửa đất 604,4 m ²)	3.200,0	1.781,5	1.299,0	884,2
	Tỷ lệ (%)	100	104	102	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-3,85	-1,96	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-7.820	-3.246	-	-
4.4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.5	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100

STT	Yếu tố so sánh	TĐDG	TĐSS 29	TĐSS 30	TĐSS 31	TĐSS 32
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
6	Số lần điều chỉnh		01	01	-	-
7	Tổng giá trị điều chỉnh		-7.820	-3.246	-	-
8	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		203.125	165.591	188.606	169.645
9	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		195.305	162.345	188.606	169.645
10	Giá đất của thửa đất cần định giá	178.975				
11	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá ước tính theo thửa đất so sánh		-8,36	10,24	-5,11	5,50

d. Vị trí 3

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 04 thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định 04 thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, vị trí – địa điểm, giao thông, địa hình, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh đều có đặc điểm tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 01 yếu tố khác biệt về (diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất phổ biến trên thị trường, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích)*: Thửa đất cần định giá có (diện tích bình quân 470,7m²) kém hơn TĐSS 33, TĐSS 36 có (diện tích từ 2.030,2 m² – 2.283,5m²) là 7%, kém thuận lợi hơn TĐSS 34, TĐSS 35 có (diện tích 3.1315,0m² – 3.725,1 m²) là 10%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 33, TĐSS 36 là 107%, TĐSS 34 và TĐSS 35 là 110%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 33, TĐSS 36 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 34, TĐSS 35 là:

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

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 33	TĐSS 34	TĐSS 35	TĐSS 36
1	Loại đất	HNK	HNK	HNK	HNK	HNK
2	Diện tích (m ²)		2.514,9	3.135,0	3.725,1	2.030,2
3	Giá chuyển nhượng		163.028	169.059	174.492	157.620
4	Điều chỉnh theo yếu tố so sánh					
4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 3, cách Quốc lộ 60, chợ Long Thới khoảng 900m,	Vị trí 3, cách chợ Long Thới khoảng 1.970km, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.200km	Vị trí 3, cách chợ Long Thới khoảng 1.200m, cách thửa đất cần định giá khoảng 900m	Vị trí 3, cách chợ Long Thới khoảng 1.230m, cách thửa đất cần định giá khoảng 900m	Vị trí 3, cách chợ Tân Hòa khoảng 1,800m, cách thửa đất cần định giá khoảng 3.600m
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.2	Điều kiện về giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	Diện tích bình quân 470,7 m ²	2.514,9	3.135,0	3.725,1	2.030,2
	Tỷ lệ (%)	100	107	110	110	107
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-6,54	-9,09	-9,09	-6,54
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-10.662	-15.367	-15.861	-10.953
4.4	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.5	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt

	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		01	01	01	01
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-10.662	-15.367	-15.861	-10.953
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		163.028	169.059	174.492	157.620
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		152.366	153.692	158.631	146.667
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	152.839				
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,31%	-0,55%	-7,54%	4,20%

9.2.3. Đất trồng cây lâu năm

a. Vị trí 1 (tiếp giáp Quốc lộ 60)

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 03 thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, giao thông, số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, địa hình, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 02 yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm, diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh

các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất mặt bằng chung trên thị trường tại khu vực, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm)*: Các thửa đất cần định giá có (vị trí 1, tiếp giáp đường Quốc lộ 60, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 190m, khu vực đông dân cư, tiềm năng phát triển đất ở) thuận lợi hơn TĐSS 37, TĐSS 38, TĐSS 39 có (vị trí 1, tiếp giáp đường Quốc lộ 60, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 240m - 540m, khu vực đông dân cư tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 270m – 320m) là 2%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 37, TĐSS 38, TĐSS 39 là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 37, TĐSS 38, TĐSS 39 là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích)*: Các thửa đất cần định giá có (diện tích bình quân 65,8m²) kém hơn TĐSS 37 có (diện tích 340,1m²) là 8%, kém thuận lợi hơn TĐSS 38 có (diện tích 277,2m²) là 5%, kém hơn TĐSS 39 có (diện tích 110,0 m²) là 3%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 37 là 108%, TĐSS 38 là 105%, TĐSS 39 là 103%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 37 là:

$$\frac{100\% - 108\%}{108\%} = -7,41\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 38 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 39 là:

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

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 37	TĐSS 38	TĐSS 39
1	Loại đất	CLN	CLN	CLN	CLN
2	Diện tích (m ²)		340,1	277,2	110,1

3	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		4.116.436	3.968.254	4.359.673
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường Quốc lộ 60, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 190m, khu vực đông dân cư., tiềm năng phát triển đất ở	Vị trí 1, tiếp giáp đường Quốc lộ 60, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 540m, khu vực đông dân cư. tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 320m	Vị trí 1, tiếp giáp đường Quốc lộ 60, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 300m, khu vực đông dân cư tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 450m	Vị trí 1, tiếp giáp đường Quốc lộ 60, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 500m, khu vực đông dân cư tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 300m
	Tỷ lệ (%)	100	98	98	98
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	2,04	2,04	2,04
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	83.975	80.952	88.937
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường giao thông	Đường độ rộng 13m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng 13m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng 13m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng 13m (bao gồm chân taly)
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2.2	Loại kết cấu mặt đường giao thông	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100

	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.4	Diện tích (m ²)	1, 4 m ² đến bình quân 65,8m ²	340,1	277,2	110,0
	Tỷ lệ (%)	100	108	105	103
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-7,41	-4,76	-2,91
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-305.028	-188.889	-323.345
4.5	Kích thước mặt tiền (m)	4,0-5,0	5,0	4,0	5,0
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Kích thước chiều sâu (m)	4,0-5,0	5,0	4,0	5,0
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.7	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100

	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.8	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		02	02	02
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-221.053	-107.937	-37.929
7	Mức giá chi dẫn (đồng/m ²)		4.116.436	3.968.254	4.359.673
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		3.895.383	3.860.317	4.321.744
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	4.025.815			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		3,34%	4,28%	-6,84%

b. Vị trí 1 (tiếp giáp đường nhựa Giồng Giữa)

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 03 thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định có các yếu tố về

mục đích sử dụng đất, giao thông, số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, địa hình, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 02 yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm, diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất mặt bằng chung trên thị trường tại khu vực, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm)*: Các thửa đất cần định giá có (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa giồng giữa, cách Quốc lộ 60 khoảng 400m, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 560m, khu vực đông dân cư. tiềm năng phát triển đất ở) bằng với TĐSS 41 (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa giồng giữa, cách Quốc lộ 60 khoảng 500m, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 660m, khu vực đông dân cư. tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 85m) kém thuận lợi hơn TĐSS 40 (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa giồng giữa, cách Quốc lộ 60 khoảng 300m, giáp ranh thị trấn Cầu Quan (cũ), gần trường học, chợ khu vực đông dân cư. tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.400m) là 20%, kém thuận lợi hơn TĐSS 42 có (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa trình Phụ, cách Quốc lộ 60 khoảng 350m, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 350m, khu vực đông dân cư. tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 940m) là 15%.

Giá đất của thửa đất cần định giá và giá đất của TĐSS 41 là 100% thì giá đất của TĐSS 40 là 120%, TĐSS 42 là 115%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 40 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 42 là:

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

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích)*: Các thửa đất cần định giá có (diện tích bình quân 213,9m²) nhỏ hơn TĐSS 40 có (diện tích 298,4m²) là 8%, nhỏ hơn TĐSS 41 có (diện tích 515,3m²) là 15%, lớn hơn TĐSS 42 có (diện tích 278,5 m²) là 5%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 40 là 108%, TĐSS 41 là 115%, TĐSS 42 là 105%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 40 là:

$$\frac{100\% - 108\%}{108\%} = -7,41\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 41 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 42 là:

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

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 40	TĐSS 41	TĐSS 42
1	Loại đất	CLN	CLN	CLN	CLN
2	Diện tích (m ²)		298,5	515,3	278,5
3	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		1.239.531	1.261.401	1.256.723
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa giồng giữa, cách Quốc lộ 60 khoảng 400m, cách trường học, chợ khoảng 560m, khu vực đông dân cư. tiềm năng phát triển đất ở	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa giồng giữa, cách Quốc lộ 60 khoảng 300m, giáp ranh thị trấn Cầu Quan (cũ), gần trường học, chợ khu vực đông dân cư. tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.400m	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa giồng giữa, cách Quốc lộ 60 khoảng 500m, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 660m, khu vực đông dân cư. tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 85m	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa trình Phụ, cách Quốc lộ 60 khoảng 350m, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 350m, khu vực đông dân cư. tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 940m
	Tỷ lệ (%)	100	120	100	115
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-16,67	-	-13,04
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-206.630	-	-163.878
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường giao thông	Đường giao thông độ rộng 6m (bao gồm chân taly)	Đường giao thông độ rộng 6m (bao gồm chân taly)	Đường giao thông độ rộng 6m (bao gồm chân taly)	Đường giao thông độ rộng 6m (bao gồm chân taly)
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100

	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2.2	Loại kết cấu mặt đường giao thông	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.4	Diện tích (m ²)	Bình quân 213,9m ²	298,5	515,3	278,5
	Tỷ lệ (%)	100	108	115	115
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-7,41	-13,04	-4,76
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-91.849	-164.487	-59.820
4.5	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100

	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.7	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.8	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		02	01	02
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-298.479	-164.487	-223.698
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		1.239.531	1.261.401	1.256.732
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		941.052	1.096.914	1.033.034
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	1.023.667			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		8,77%	-6,67%	-0,90%

c. Vị trí 1 (đường đal Trinh Phụ - Định Bình)

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 03

thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, giao thông, số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, địa hình, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 02 yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm, diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất mặt bằng chung trên thị trường tại khu vực, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm)*: Các thửa đất cần định giá có (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa giồng giữa, cách Quốc lộ 60, trường học, chợ khoảng 600m) kém hơn TĐSS 43, TĐSS 45 có (vị trí 1, tiếp giáp đường đal Trinh Phụ - Định Bình, cách Quốc lộ 60, Trường học, chợ Long Thới, khoảng 340m – 350m, khu vực đông dân cư, tiềm năng đất ở, cách thửa đất định giá khoảng 240m – 250m) là 10%, thuận lợi hơn TĐSS 44 có (vị trí 1, tiếp giáp đường đal Trinh Phụ - Định Bình, cách Quốc lộ 60, Trường học, chợ Long Thới khoảng 1.270m, khu vực đông dân cư, tiềm năng đất ở, cách thửa đất định giá khoảng 700m) là 2%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 43, TĐSS 45 là 110%, TĐSS 44 là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 43, TĐSS 45 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 44 là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích)*: Các thửa đất cần định giá có (diện tích bình quân 181,9m²) nhỏ hơn TĐSS 43 có (diện tích 3.112,4) là 15%, nhỏ hơn TĐSS 44 có (diện tích 624,7m²) là 6%, nhỏ hơn TĐSS 45 có (diện tích 1.139,8 m²) là 110%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 107%, thì giá đất của TĐSS 43 là 115%, TĐSS 44 là 106%, TĐSS 45 là 110%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 43 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 44 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 45 là:

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

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 43	TĐSS 44	TĐSS 45
1	Loại đất	CLN	CLN	CLN	CLN
2	Diện tích (m ²)		3.112,4	624,7	1.139,8
3	Giá đất chuyên nhượng (đồng/m ²)		1.124.390	992.476	1.228.286
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường đat Trinh Phụ - Định Bình, cách Quốc lộ 60, trường học, chợ Long Thới khoảng 600m, khu vực đông dân cư. tiềm năng phát triển đất ở	Vị trí 1, tiếp giáp đường đat Trinh Phụ - Định Bình,, cách Quốc lộ 60, Trường học, chợ Long Thới, khoảng 350m, khu vực đông dân cư, tiềm năng đất ở, cách thửa đất định giá khoảng 250m	Vị trí 1, tiếp giáp đường đat Trinh Phụ - Định Bình, cách Quốc lộ 60, Trường học, chợ Long Thới, khoảng 1.270m, khu vực đông dân cư, tiềm năng đất ở, cách thửa đất định giá khoảng 700m	Vị trí 1, tiếp giáp đường đat Trinh Phụ - Định Bình, cách Quốc lộ 60, Trường học, chợ , khoảng 340m, khu vực đông dân cư, tiềm năng đất ở, cách thửa đất định giá khoảng 240m
	Tỷ lệ (%)	100	110	98	110
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-9,09	2,04	-9,09
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-102.207	20.247	-111.651
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường giao thông	Đường giao thông độ rộng 6m (bao gồm chân taly)	Đường giao thông độ rộng 6m (bao gồm chân taly)	Đường giao thông độ rộng 6m (bao gồm chân taly)	Đường giao thông độ rộng 6m (bao gồm chân taly)
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-

4.2.2	Loại kết cấu mặt đường giao thông	Loại kết cấu mặt đường bê tông	Loại kết cấu mặt đường bê tông	Loại kết cấu mặt đường bê tông	Loại kết cấu mặt đường bê tông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.4	Diện tích (m ²)	Bình quân 181,9m ²	3.112,4	624,7	1.139,8
	Tỷ lệ (%)	100	115	106	110
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-13,04	-5,66	-9,09
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-146.620	-56.174	-111.651
4.5	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-

4.7	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.8	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		02	02	02
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-248.827	-35.927	-223.302
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		1.124.390	992.476	1.228.286
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		875.563	956.549	1.004.984
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	945.699			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		8,01%	-1,13%	-5,89%

d. Vị trí 1 (tiếp giáp các tuyến đường còn lại)

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 04 thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định 04 thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, vị trí - địa điểm, độ rộng đường giao

thông, kết cấu mặt đường, số mặt tiền giáp đường giao thông, địa hình, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh đều có đặc điểm tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 01 yếu tố khác biệt về (diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất mặt bằng chung trên thị trường tại khu vực, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích)*: Thửa đất cần định giá có (diện tích bình quân 309,7m²) kém hơn TĐSS 46, TĐSS 47 có (diện tích 516,8 m² - 536,2m²) là 3%, thuận lợi hơn TĐSS 48 có (diện tích 197,6m²) là 2%, thuận lợi hơn TĐSS 49 có (diện tích 167,9m²) là 3%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 46, TĐSS 47 là 103%, TĐSS 48 là 98%, TĐSS 49 là 97%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 46, TĐSS 47 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 48 là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 49 là:

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

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 46	TĐSS 47	TĐSS 48	TĐSS 49
1	Loại đất	CLN	CLN	CLN	CLN	CLN
2	Diện tích (m ²)		536,2	516,8	197,6	167,9
3	Giá chuyển nhượng		503.543	483.746	480.769	536.033
4	Điều chỉnh theo yếu tố so sánh					

4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 1, giáp đường nhựa cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.730m - 2.200m, cách chợ Tân Hòa khoảng 1.600m - 2.170m	Vị trí 1, giáp đường nhựa cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.630m, cách chợ Tân Hòa khoảng 1.600m, cách thửa đất cần định giá khoảng 600m	Vị trí 1, giáp đường nhựa cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.680m, cách chợ Tân Hòa khoảng 1.650m, cách thửa đất cần định giá khoảng 650m	Vị trí 1, giáp đường, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 2.000m, cách chợ khoảng 1.970m, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.000m	Vị trí 1, giáp đường, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.970m, cách chợ khoảng 1.940m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.970m
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.2	Giao thông					
4.2.1	Độ rộng đường giao thông	Đường độ rộng giao thông 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng giao thông 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng giao thông 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng giao thông 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng giao thông 6m (bao gồm chân taly)
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.2.2	Loại kết cấu mặt đường giao thông	Loại kết cấu cầu mặt đường nhựa	Loại kết cấu cầu mặt đường nhựa	Loại kết cấu cầu mặt đường nhựa	Loại kết cấu cầu mặt đường nhựa	Loại kết cấu cầu mặt đường nhựa
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.2.3	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	Diện tích bình quân 309,7 m ²	536,2	516,8	197,6	167,9
	Tỷ lệ (%)	100	103	103	98	97
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-2,91	-2,91	2,04	3,09
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-14.653	-14.077	9.808	16.563
4.4	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.5	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-

	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
4.6	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
4.7	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
	Số lần điều chỉnh		01	01	01	01
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-14.653	-14.077	9.808	16.563
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		503.543	483.746	480.769	536.033
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		488.890	469.669	490.577	552.596
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	500.433				
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		2,36%	6,55%	12,64%	-9,43%

đ. Vị trí 2 (tiếp giáp đường bê tông rộng nhỏ hơn 3,5m)

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 03 thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định 03 thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, giao thông, sổ mặt tiền giáp đường giao thông, địa hình, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh đều có đặc điểm tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 02 yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm, diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất phổ biến trên thị trường, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm)*: Thửa đất cần định giá có (vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, nằm đối diện công viên, cách đường nhựa khoảng 15m, nằm trung tâm xã, gần trường học, chợ, khu vực tập trung đông dân cư tiềm năng đất ở) thuận lợi hơn TĐSS 50 (vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã khoảng 450m, cách chợ khoảng 480m, khu vực đông dân cư, tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 390m) là 2%, bằng với TĐSS 51, TĐSS 52, (vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã khoảng 260m - 370m, cách chợ khoảng 290m -400m, khu vực đông dân cư, tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 130m-290m).

Giá đất của thửa đất cần định giá và giá đất của TĐSS 51, TĐSS 52 là 100% thì giá đất của TĐSS 50 là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 50 là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích)*: Thửa đất cần định giá có (diện tích bình quân 344,9m²) lớn hơn TĐSS 50 có (diện tích 253,0 m²) là 2%, nhỏ hơn TĐSS 51 (diện tích 854,0 m²) là 7%, nhỏ hơn TĐSS 52 có (diện tích 1.125,1m²) là 10%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 50 là 98%, TĐSS 51 là 107%, TĐSS 52 110%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 50 là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 51 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 52 là:

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

Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 50	TĐSS 51	TĐSS 52
1	Loại đất	CLN	CLN	CLN	CLN
2	Diện tích (m ²)		253,0	854,0	1.125,1
3	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		474.308	444.965	444.405
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, nằm trung tâm xã, gần trường học, chợ, khu vực tập trung đông dân cư tiềm năng đất ở	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 450m, cách chợ khoảng 480m, khu vực đông dân cư, tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 390m	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 260m, cách chợ khoảng 290m, khu vực đông dân cư, tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 130m	Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 370m, cách chợ khoảng 400m, khu vực đông dân cư, tiềm năng phát triển đất ở, cách thửa đất cần định giá khoảng 240m
	Tỷ lệ (%)	100	98	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	2,04	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	9.676	-	-
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường giao thông	Đường độ rộng 2m	Đường độ rộng 2m	Đường độ rộng 2m	Đường độ rộng 2m
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-

4.2.2	Loại kết cấu mặt đường	Loại kết cấu mặt đường bê tông	Loại kết cấu mặt đường bê tông	Loại kết cấu mặt đường bê tông	Loại kết cấu mặt đường bê tông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.4	Diện tích (m ²)	Diện tích bình quân 344,9	253,0	854,0	1.125,1
	Tỷ lệ (%)	100	98	107	110
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	2.04	-6,54	-9.09
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	9.676	-29.101	-40.396
4.5	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.7	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ

	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.8	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		02	01	01
6	Tổng giá trị điều chỉnh		19.352	-29.101	-40.396
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		474.308	444.965	444.405
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		493.660	415.864	404.009
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	437.844			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-11,30%	5,28%	8,37%

e. Vị trí 2 (còn lại)

Qua khảo sát, điều tra giá đất thị trường và thu thập thông tin về tình hình kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến mức giá đất tại khu vực cần định giá và khu vực lân cận có điều kiện tương đồng. Kết quả lựa chọn được 04 trường hợp giao dịch chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm thành công trên thị trường có vị trí 2, trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm xác định giá trong phạm vi xã Tân Hùng và xã Hùng Hòa (nơi thực hiện dự án). Đơn vị tư vấn nhận định

các thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, tình trạng pháp lý và các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội khá tương đồng với thửa đất định giá. Tuy nhiên, có 01 yếu tố khác biệt là yếu tố diện tích, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về diện tích: Thửa đất cần định giá có diện tích từ 4,5 m² đến 3.333,4 m² (diện tích bình quân các thửa đất 319,0 m²) tương đồng với các TĐSS 53, TĐSS 55, TĐSS 56 (diện tích 1.390,03 m² đến 2.185,3 m²), nhỏ hơn TĐSS 54 (diện tích 5.934,6 m²) là 6%.

Giá đất của thửa đất cần định giá và TĐSS 53, TĐSS 55, TĐSS 56 là 100% thì giá đất của TĐSS 54 là 106%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 54 là:

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

- Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 53	TĐSS 54	TĐSS 55	TĐSS 56
1	Loại đất	CLN	CLN	CLN	CLN	CLN
2	Diện tích (m ²)		2.185,3	5.934,6	2.876,9	1.390,0
3	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		228.802	235.905	201.606	201.439
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 2	Vị trí 2, cách thửa đất cần định giá khoảng 2,0 km	Vị trí 2, cách thửa đất cần định giá khoảng 700m	Vị trí 2, cách thửa đất cần định giá khoảng 5,5 km	Vị trí 2, cách thửa đất cần định giá khoảng 4,2 km
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.2	Giao thông	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 53	TĐSS 54	TĐSS 55	TĐSS 56
		giao thông	giao thông	giao thông	giao thông	giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	Từ 4,5 m ² đến 3.333,4 m ² (diện tích bình quân các thửa đất 319 m ²)	2.185,3	5.934,6	2.876,9	1.390,0
	Tỷ lệ (%)	100	100	106	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-5,66	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-13.352	-	-
4.4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực cấp nước, thoát nước tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.5	Địa hình	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp	Địa hình thấp
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 53	TĐSS 54	TĐSS 55	TĐSS 56
4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
6	Số lần điều chỉnh		-	01	-	-
7	Tổng giá trị điều chỉnh		-	-13.352	-	-
8	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		228.802	235.905	201.606	201.439
9	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		228.802	222.553	201.606	201.439
10	Giá đất của thửa đất cần định giá	213.600				
11	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá ước tính theo thửa đất so sánh		-6,64	-4,02	6,03	5,95

f. Vị trí 3

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 04 thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định 04 thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, vị trí – địa điểm, giao thông, địa hình, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh đều có đặc điểm tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 01 yếu tố khác biệt về (diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất phổ biến trên thị trường, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích)*: Thửa đất cần định giá có (diện tích bình quân 344,9m²) nhỏ hơn TĐSS 57 có (diện tích 3.880,0 m²) là 10%, nhỏ hơn TĐSS 58 (diện tích 1.490,0 m²) là 6%, nhỏ hơn TĐSS 59 có (diện tích 1.199,1m²) là 5%, nhỏ hơn TĐSS 60 có (diện tích 600,2m²) là 3%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 57 là 110%, TĐSS 58 là 106%, TĐSS 59 là 105% TĐSS 60 là 103%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 57 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 58 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 59 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 60 là:

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

Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 57	TĐSS 58	TĐSS 59	TĐSS 60
1	Loại đất	CLN	CLN	CLN	CLN	CLN
2	Diện tích (m ²)		3.880,0	1.490,0	1.199,1	600,2
3	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		180.371	187.919	191.811	199.933
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					

4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 3, cách trung tâm hành chính xã, chợ khoảng từ 1500m - 1900m	Vị trí 3, cách trung tâm hành chính xã Tiểu Cần khoảng 1.800m, cách chợ khoảng 1.770m, cách thửa đất cần định giá khoảng 950m	Vị trí 3, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1900m, cách chợ Long Thới khoảng 1870m, cách thửa đất cần định giá khoảng 90m	Vị trí 3, cách chợ Long Thới khoảng 1.730m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1500m	Vị trí 3, cách chợ Long Thới khoảng 1.200m, cách thửa đất cần định giá khoảng 800m
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.2	Giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	Bình quân 344,9	3.880,0	1.490,0	1.199,1	600,2
	Tỷ lệ (%)	100	110	106	105	103
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-9,09	-5,66	-4,76	-2,91
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-16.396	-10.636	-9.130	-5.818
4.4	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.5	Điều kiện cấp thoát nước, cấp	Hệ thống cấp thoát nước	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện,	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện,	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện,	Hệ thống cấp thoát nước hoàn

	điện	hoàn thiện, cấp điện ổn định	cấp điện ổn định	cấp điện ổn định	cấp điện ổn định	thiện, cấp điện ổn
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSĐĐ	Giấy CNQSĐĐ	Giấy CNQSĐĐ	Giấy CNQSĐĐ	Giấy CNQSĐĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		01	01	01	01
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-16.396	-10.636	-9.130	-5.818
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		180.371	187.919	191.811	199.933
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		163.975	177.283	182.681	194.115
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	179.514				
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		9,47%	1,25%	6,25%	-7,52%

9.2.4. Đất ở tại nông thôn

a. Vị trí 1 (Quốc lộ 60 đoạn từ cống Trinh Phụ đến Cầu Suối)

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 03 thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, giao thông, số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông, kích thước, hình thể, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, địa hình, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 02 yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm, diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất mặt bằng chung trên thị trường tại khu vực, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm):* Các thửa đất cần định giá có (vị trí 1, tiếp giáp Quốc lộ 60, đoạn từ Cống Trinh Phụ đến cầu Suối, cách trường học, chợ Long Thới, khoảng 190m, khu vực đông dân cư, đang phát triển kinh doanh dịch vụ) bằng với TĐSS 60 (vị trí 1, tiếp giáp Quốc lộ 60, đoạn từ cống Trinh Phụ đến cầu Suối, cách trường học, chợ Long Thới, khoảng 470m, khu vực đông dân cư, đang phát triển kinh doanh dịch vụ, cách thửa đất định giá khoảng 200m), thuận lợi hơn TĐSS 61 (vị trí 1, tiếp giáp Quốc lộ 60, đoạn từ Cống Trinh Phụ đến cầu Suối, cách Trường học, chợ Long Thới, khoảng 600m, khu vực đông dân cư, đang phát triển kinh doanh dịch vụ, cách thửa đất định giá khoảng 790m) là 2%, thuận lợi hơn TĐSS 62 (vị trí 1, tiếp giáp Quốc lộ 60, đoạn từ Cống Trinh Phụ đến cầu Suối, cách Trường học, chợ Long Thới, khoảng 1.380m, khu vực đông dân cư, đang phát triển kinh doanh dịch vụ, cách thửa đất định giá khoảng 1.090m) là 3%.

Giá đất của thửa đất cần định giá và giá đất của TĐSS 60 là 100% thì giá đất của TĐSS 61 là 98, TĐSS 62 là 97%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 61 là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 62 là:

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

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích):* Các thửa đất cần định giá có (diện tích bình quân 46,02m²) bằng với TĐSS 61 có (diện tích 50,0m²), nhỏ hơn TĐSS 60 có (diện tích 60,0m²) là 3%, nhỏ hơn TĐSS 62 có (diện tích 100,0m²) là 4%.

Giá đất của thửa đất cần định giá và giá đất của TĐSS 61 là 100% thì giá đất của TĐSS 60 là 103%, TĐSS 62 là 104%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 56 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 58 là:

$$\frac{100\% - 104\%}{104\%} = -3,85\%$$

Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 61	TĐSS 62	TĐSS 63
1	Loại đất	ODT	ODT	ODT	ODT
2	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		5.000.000	5.000.000	4.400.000
3	Diện tích (m ²)		60,0	50,0	100,0
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp Quốc lộ 60, đoạn từ Công Trình Phụ đến cầu Suối, cách Trường học, chợ Long Thới, khoảng 190m, khu vực đông dân cư, đang phát triển kinh doanh dịch vụ	Vị trí 1, tiếp giáp Quốc lộ 60, đoạn từ Công Trình Phụ đến cầu Suối, cách Trường học, chợ Long Thới, khoảng 470m, khu vực đông dân cư, đang phát triển kinh doanh dịch vụ, cách thửa đất định giá khoảng 200m	Vị trí 1, tiếp giáp Quốc lộ 60, đoạn từ Công Trình Phụ đến cầu Suối, cách Trường học, chợ Long Thới, khoảng 600m, khu vực đông dân cư, đang phát triển kinh doanh dịch vụ, cách thửa đất định giá khoảng 790m	Vị trí 1, tiếp giáp Quốc lộ 60, đoạn từ Công Trình Phụ đến cầu Suối, cách Trường học, chợ Long Thới, khoảng 1.380m, khu vực đông dân cư, đang phát triển kinh doanh dịch vụ, cách thửa đất định giá khoảng 1.090m
	Tỷ lệ (%)	100	100	98	97
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	2,04	3,09
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	102.000	135.960
4.2	Giao thông				

4.2.1	Độ rộng đường giao thông	Đường độ rộng 13m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng 13m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng 13m (bao gồm chân taly)
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2.3	Loại kết cấu mặt đường	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.4	Diện tích (m ²)	Bình quân 46,02	60,0	50,0	100,0
	Tỷ lệ (%)	100	102	-	104
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-2,91	-	-3,85
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-145.500	-	-169.400
4.5	Kích thước mặt tiền (m)	Bình quân 4,0-5,5	5,0	4,0	5,0
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-

4.6	Kích thước chiều sâu (m)	Bình quân 3,0-21,0	12,0	12,5	20,0
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.7	Hình thể thửa đất	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.8	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.9	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.10	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt

	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		01	01	02
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-145.500	102.000	-33.440
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		5.000.000	5.000.000	4.400.000
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		4.854.500	5.102.000	4.366.560
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	4.774.353			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-1,65%	-6,42%	9,33%

b. Đất ở nông thôn vị trí 1 (đường nhựa Giồng Giữa)

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 03 thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, giao thông, số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông, kích thước, hình thể, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, địa hình, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 02 yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm, diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất mặt bằng chung trên thị trường tại khu vực, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm:* Các thửa đất cần định giá có (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Giồng Giữa, cách Quốc lộ 60, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 600m, khu vực đông dân cư) kém hơn TĐSS 64 (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Giồng Giữa, gần thị trấn Cầu Quan, cách trường học, chợ khoảng 400m khu vực đông dân cư, cách thửa đất cần định giá khoảng

1600 m) là 8%, kém thuận lợi hơn TĐSS 65 (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Giồng Giữa, giáp ranh thị trấn Cầu Quan, gần trường Học, chợ, khu vực đông dân cư, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.400 m) là 10%, thuận lợi hơn TĐSS 62 (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Giồng Giữa, cách trường Học, chợ Long Thới khoảng 1.300m, cách thửa đất cần định giá khoảng 900m, khu vực đông dân cư) là 1%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 64 là 108%, TĐSS 65 là 110%, TĐSS 66 là 99%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 64 là:

$$\frac{100\% - 108\%}{108\%} = -7,41\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 65 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 66 là:

$$\frac{100\% - 99\%}{99\%} = 1,01\%$$

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích)*: Các thửa đất cần định giá có (diện tích bình quân 75,0m²) nhỏ hơn TĐSS 64 có (diện tích 150,0m²) là 106%, nhỏ hơn TĐSS 65 có (diện tích 188,4m²) là 107%, nhỏ hơn TĐSS 66 có (diện tích 50,0m²) là 1%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 64 là 106%, TĐSS 65 là 107%, TĐSS 66 là 99%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 64 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 65 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 66 là:

$$\frac{100\% - 99\%}{99\%} = 1,01\%$$

Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 64	TĐSS 65	TĐSS 66
1	Loại đất	ODT	ODT	ODT	ODT
2	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		1.666.667	1.592.357	1.600.000
3	Diện tích (m ²)		150,0	188,4	50,0
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Giồng Giữa, cách Quốc lộ 60, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 600m, khu vực đông dân cư	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Giồng Giữa, gần thị trấn Cầu Quan, cách trường học, chợ khoảng 400m khu vực đông dân cư, cách thửa đất cần định giá khoảng 1600 m	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Giồng Giữa, giáp ranh thị trấn Cầu Quan, gần trường Học, chợ, khu vực đông dân cư, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.400 m	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Giồng Giữa, cách trường Học, chợ Long Thới khoảng 1.300m, cách thửa đất cần định giá khoảng 900m, khu vực đông dân cư
	Tỷ lệ (%)	100	108	110	99
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-7,41	-9,09	1,01
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-123.500	-144.745	16.160
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường giao thông	Đường độ rộng 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng 6m (bao gồm chân taly)
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2.3	Loại kết cấu mặt đường	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.4	Diện tích (m ²)	Bình quân 75,0	150,0	188,4	50,0
	Tỷ lệ (%)	100	106	107	99
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-5,66	-6,55	1,01
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-94.333	-104.140	1,01
4.5	Kích thước mặt tiền (m)	Bình quân 4,0-7,0	7,0	7,0	4,0
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Kích thước chiều sâu (m)	Bình quân 3,0-21,0	21,42	26,91	12,5
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.7	Hình thể thửa đất	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-

4.8	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.9	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.10	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		02	02	01
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-217.833	-248.885	32.320
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		1.666.667	1.592.357	1.600.000

8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		1.448.834	1.343.472	1.632.320
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	1.474.875			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		1,79%	9,78%	-9,64%

c. Đất ở tại nông thôn vị trí 1 (đường đal Trinh Phụ - Định Bình)

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 03 thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông, kích thước mặt tiền, hình thể, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, địa hình, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 04 yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm, loại kết cấu mặt đường giao thông, diện tích, kích thước chiều sâu). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất mặt bằng chung trên thị trường tại khu vực, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm:* Các thửa đất cần định giá có (vị trí 1, tiếp giáp đường đal Trinh Phụ - Định Bình cách trường Học, chợ Long Thới khoảng 600m, khu vực đông dân cư) kém thuận lợi hơn TĐSS 67 có (vị trí 1, tiếp giáp đường đal Trinh Phụ Định Bình cách trường Học, chợ Long Thới khoảng 200m, cách thửa đất cần định giá khoảng 500m, khu vực đông dân cư) là 10%, bằng với TĐSS 68, TĐSS 69 (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Định Bình từ Quốc lộ 60 đến cầu Chà Vơ, cách trường Học, chợ Long Thới khoảng 800m - 1.300m, cách thửa đất cần định giá khoảng 900m 1.300m, khu vực đông dân cư).

Giá đất của thửa đất cần định giá và giá đất của TĐSS 68, TĐSS 69 là 100% thì giá đất của TĐSS 67 là 110%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 67 là:

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

+ *Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác biệt về (loại kết cấu mặt đường giao thông)*: Thửa đất cần định giá có (loại kết cấu mặt đường giao thông bê tông) bằng với TĐSS 67 có (loại kết cấu mặt đường bê tông, kém thuận lợi hơn TĐSS 68, TĐSS 69 có (loại kết cấu mặt đường nhựa) là 10%.

Giá đất của thửa đất cần định giá và giá đất của TĐSS 67 là 100% thì giá đất của TĐSS 68, TĐSS 69 là 110%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 68, TĐSS 69 là:

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

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích)*: Các thửa đất cần định giá có (diện tích bình quân 78,0m²) lớn hơn TĐSS 67 có (diện tích 50,0m²) là 1%, nhỏ hơn TĐSS 68 có (diện tích 149,0m²) là 6%, nhỏ hơn TĐSS 69 có (diện tích 178,3m²) là 8%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 67 là 99%, TĐSS 68 là 106%, TĐSS 69 là 108%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 67 là:

$$\frac{100\% - 99\%}{99\%} = 1,01\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 68 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 69 là:

$$\frac{100\% - 108\%}{108\%} = -7,41\%$$

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (kích thước chiều sâu)*: Các thửa đất cần định giá có (kích thước chiều sâu bình quân 15,0m) bằng với TĐSS 68 (kích thước chiều sâu 12,5m) kém thuận lợi hơn TĐSS 68 có (kích thước chiều sâu từ 22,9m) là 4%, kém thuận lợi hơn TĐSS 69 có (kích thước chiều sâu 25,5m) là 5%.

Giá đất của thửa đất cần định giá và giá đất của TĐSS 67 là 100% thì giá đất của TĐSS 68 là 104%, TĐSS 69 là 105%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 68 là:

$$\frac{100\% - 104\%}{104\%} = -3,85\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 68 là:

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

Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 67	TĐSS 68	TĐSS 69
1	Loại đất	ODT	ODT	ODT	ODT
2	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		1.700.000	1.677.852	1.626.472
3	Diện tích (m ²)		50,0	149,0	178,3
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường đat Trinh Phụ - Định Bình cách trường Học, chợ Long Thới khoảng 600m, khu vực đông dân cư	Vị trí 1, tiếp giáp đường đat Trinh Phụ Định Bình cách trường Học, chợ Long Thới khoảng 200m, cách thửa đất cần định giá khoảng 500m, khu vực đông dân cư	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa đường Trinh Phụ, cách trường Học, chợ Long Thới khoảng 800m, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.300 m, khu vực đông dân cư	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Định Bình từ Quốc lộ 60 đến cầu Chà Vơ, cách trường Học, chợ Long Thới khoảng 1.300m, cách thửa đất cần định giá khoảng 900m, khu vực đông dân cư
	Tỷ lệ (%)	100	110	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-9,09	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-154.530	-	-
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường giao thông	Đường độ rộng 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng 6m (bao gồm chân taly)
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-

4.2.3	Loại kết cấu mặt đường	Loại kết cấu mặt đường bê tông	Loại kết cấu mặt đường bê tông	Loại kết cấu mặt đường nhựa	Loại kết cấu mặt đường nhựa
	Tỷ lệ (%)	100	100	110	110
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-9,09	-9,09
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-152.517	-147.846
4.3	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.4	Diện tích (m ²)	Bình quân 78,0	50,0	149,0	178,3
	Tỷ lệ (%)	100	99	106	108
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	1,01	-5,66	-7,41
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	17.170	-94.966	-120.522
4.5	Kích thước mặt tiền (m)	Bình quân 4,0-7,0	4,0	6,5	7,0
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Kích thước chiều sâu (m)	Bình quân 15,0	12,5	22,9	25,5
	Tỷ lệ (%)	100	100	104	105
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-3,85	-4,76
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-64.597	-77.420
4.7	Hình thể thửa đất	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật

	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.8	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.9	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.10	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		02	03	03
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-137.360	-312.080	-345.788

7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		1.700.000	1.677.852	1.626.472
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		1.562.640	1.365.772	1.280.684
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	1.403.032			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-10,21%	2,72%	9,55%

d. Vị trí 1- (đường nhựa ấp Cao một)

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 03 thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định 03 thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, giao thông, số mặt tiền giáp đường giao thông, kích thước, hình thể, địa hình, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh đều có đặc điểm tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 02 yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm, diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất phổ biến trên thị trường, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác biệt về (vị trí -địa điểm):* Thửa đất cần định giá (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Cao Một, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học, chợ khoảng 1.400m, đoạn dân cư chưa đông) kém thuận lợi hơn TĐSS 70 có (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Cao Một, trung tâm hành chính xã Tân Hòa, cách trường học, chợ khoảng 1000m, đoạn đông dân cư, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.500m) là 5%, kém thuận lợi hơn TĐSS 71 có (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Cao Một, trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học, chợ Tân Hòa khoảng 800m, đoạn đông dân cư, 1.300m) là 8%, kém thuận lợi hơn TĐSS 73 có (vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Cao Một, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học, chợ khoảng 1.070m, đoạn đông dân cư, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.400m) là 4%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 70 là 105%, TĐSS 71 là 108%, TĐSS 72 là 104%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 71 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 72 là:

$$\frac{100\% - 108\%}{108\%} = -7,41\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 73 là:

$$\frac{100\% - 104\%}{104\%} = -3,85\%$$

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích)*: Thửa đất cần định giá có (diện tích bình quân 300,0m²) lớn hơn TĐSS 70, TĐSS 71, TĐSS 72 có (diện tích 177,2 m² -185,4m²) là 2%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 70, TĐSS 71, TĐSS 72 là 98%

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 70, TĐSS 71, TĐSS 72 là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 70	TĐSS 71	TĐSS 72
1	Loại đất	ONT	ONT	ONT	ONT
2	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		1.024.811	974.026	959.368
3	Diện tích (m ²)		185,4	184,8	177,2
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				

4.1	Vị trí , địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Cao Một, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học, chợ khoảng 1.400m, đoạn dân cư chưa đông	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Cao Một, trung tâm hành chính xã Tân Hòa, cách trường học, chợ khoảng 1000m, đoạn đông dân cư, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.500m	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Cao Một, trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học, chợ Tân Hòa khoảng 800m, đoạn đông dân cư, 1.300m	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Cao Một, cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa, trường học, chợ khoảng 1.070m, đoạn đông dân cư, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.400m
	Tỷ lệ (%)	100	105	108	104
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-4,76	-7,41	-3,85
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-48.781	-72.175	-36.936
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường giao thông	Đường độ rộng đường giao thông 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng đường giao thông 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng đường giao thông 6m (bao gồm chân taly)	Đường độ rộng đường giao thông 6m (bao gồm chân taly)
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2.2	Loại kết cấu mặt đường giao thông	Loại kết cấu mặt nhựa	Loại kết cấu mặt nhựa	Loại kết cấu mặt nhựa	Loại kết cấu mặt nhựa
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.4	Diện tích (m ²)	300,0 m ²	185,4	184.8	177,2
	Tỷ lệ (%)	100	98	98	98
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	2,04	2,04	2,04
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	20.906	19.870	19.571
4.5	Kích thước mặt tiền (m)	6,0 -10,0	7,0	7,0	7,0
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Kích thước chiều sâu	20,0 - 30,0	26,5	26,4	25,3
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.7	Hình thể thửa đất	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.8	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.9	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.10	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		02	02	02
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-27.875	-52.305	-17.365
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		1.024.811	974.026	959.368
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		996.936	921.721	942.003
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	953.553			

10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-4,35%	3,45%	1,22%
----	--	--	--------	-------	-------

đ. Đất ở tại nông thôn vị trí 1 (các tuyến đường nhựa, đường đal còn lại)

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 03 thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định 03 thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, loại kết cấu mặt đường giao thông, số mặt tiền giáp đường giao thông, kích thước, hình thể, địa hình, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh đều có đặc điểm tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 02 yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm, diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất phổ biến trên thị trường, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm)*: Thửa đất cần định giá (vị trí 1, tiếp giáp các đường nhựa, đường đal còn lại, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 260m, khu vực đông dân cư) thuận lợi TĐSS 73, TĐSS 74, TĐSS 75 (vị trí 1, tiếp giáp các đường nhựa đường đal còn lại, cách trường học, chợ khoảng từ 1.000m - 1.700m, khu vực đông dân cư, cách thửa đất cần định giá khoảng từ 1.200 m -2.800m) là 2%

) là 3%, thuận lợi hơn TĐSS 73, TĐSS 74 có (vị trí 5 cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.200m - 1.300m, cách trường học, chợ Tân Hòa khoảng 1.230m – 1.270m khu vực đông dân cư) là 2%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 73, TĐSS 73, TĐSS 74 là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 73, TĐSS 74, TĐSS 75 là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích)*: Thửa đất cần định giá có (diện tích 84,4m²) nhỏ hơn TĐSS 73 có (diện tích 150,0 m²) là 5%, nhỏ hơn TĐSS 74 có (diện tích 100,0 m²) là 2%, nhỏ hơn TĐSS 75 có (diện tích 120,0 m²) là 4%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 73 là 105%, TĐSS 74 là 102%, TĐSS 75 là 104%.%

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 73 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 74 là:

$$\frac{100\% - 102\%}{102\%} = -1,96\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 75 là:

$$\frac{100\% - 104\%}{104\%} = -3,85\%$$

Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 73	TĐSS 74	TĐSS 75
1	Loại đất	ONT	ONT	ONT	ONT
2	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		933.333	800.000	1.000.000
3	Diện tích (m ²)		150,0	100,0	120,0
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, tiếp giáp các đường nhựa, đường đat còn lại, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 260m, khu vực đông dân cư	Vị trí 1, tiếp giáp các đường nhựa đường đat còn lại, cách trường học, chợ thị trấn cầu Quan khoảng 1.000m, khu vực đông dân cư, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.800 m,	Vị trí 1, tiếp giáp các đường nhựa đường đat còn lại, cách trường học, chợ Long Thới khoảng 1.700m, khu vực đông dân cư, cách thửa đất cần định giá khoảng 1.200 m	Vị trí 1, tiếp giáp các đường nhựa đường đat còn lại, cách trường học, chợ Cầu Quan khoảng 1.500m, khu vực đông dân cư, cách thửa đất cần định giá khoảng 2.300 m
	Tỷ lệ (%)	100	98	98	98
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	2,04	2,04	2,04
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	19.040	16.320	20.400
4.2	Giao thông				

4.2.1	Độ rộng đường giao thông	Độ rộng đường 3,5m (bao gồm chân taly)	Độ rộng đường 3,5m (bao gồm chân taly)	Độ rộng đường 3,5m (bao gồm chân taly)	Độ rộng đường 3,5m (bao gồm chân taly)
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2.2	Loại kết cấu mặt đường giao thông	Loại kết cấu mặt bê tông	Loại kết cấu mặt bê tông	Loại kết cấu mặt bê tông	Loại kết cấu mặt nhựa
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	105
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-4,76
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-47.600
4.2.3	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.2.4	Số mặt tiền tiếp giáp đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	84,4 m ²	150,0	100,0	120,0
	Tỷ lệ (%)	100	105	102	104
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-4,76	-1,96	-3,85

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-24.250	-15.680	-38.500
4.4	Kích thước mặt tiền (m)	6,0	7,0	5,0	6,0
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.5	Kích thước chiều sâu (m)	17,5	21,4	20,0	20,0
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Hình thể thửa đất	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.7	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.8	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100

	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.9	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.10	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		02	02	02
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-25.387	640	-65.700
7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		933.333	800.000	1.000.000
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		907.946	800.640	934.300
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	880.962			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-2,97%	10,03%	-5,70%

e. Đất ở tại nông thôn vị trí 2 (các tuyến đường nhựa, đường đal còn lại)

Kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường và hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực cần định giá. Qua phân tích, so sánh đánh giá các yếu tố thông tin thu thập của 03 thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn nhận định 03 thửa đất so sánh có các yếu tố về mục đích sử dụng đất, giao thông, số mặt tiền giáp đường giao thông, kích thước, hình thể, địa hình, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện, tính pháp lý quyền sử dụng đất, hiện trạng môi trường, an ninh đều có đặc điểm tương đồng với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên có 02 yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm, diện tích). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt trước khi xác định giá đất phổ biến trên thị trường, cụ thể như sau:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (vị trí – địa điểm)*: Thửa đất cần định giá (vị trí 2, cách đường bên tông không 30m, trung tâm hành chính xã khoảng 400m, cách trường học, chợ khoảng 430m, khu vực đông dân cư) thuận lợi hơn TĐSS 76 có (vị trí 5 cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 2.400, cách trường học, chợ Tân Hòa khoảng 2.030m, khu vực đông dân cư) là 3%, thuận lợi hơn TĐSS 77, TĐSS 78 có (vị trí 5 cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.200m - 1.300m, cách trường học, chợ Tân Hòa khoảng 1.230m – 1.270m khu vực đông dân cư) là 2%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 76 là 97%, TĐSS 77, TĐSS 78 là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 76 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 77, TĐSS 78 là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về (diện tích)*: Thửa đất cần định giá có (diện tích bình quân 154,8m²) kém hơn TĐSS 76, TĐSS 78 có (diện tích 300,0 m²) là 10%, hơn TĐSS 77 có (diện tích 100,0 m²) là 3%

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 76, TĐSS 78 là 110%, TĐSS 77 là 97%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 76, TĐSS 78 là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 77 là:

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

Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá của thửa đất cần định giá được thể hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 76	TĐSS 77	TĐSS 78
1	Loại đất	ONT	ONT	ONT	ONT
2	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		800.000	700.000	800.000
3	Diện tích (m ²)		300,0	100,0	300,0
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2, cách đường bên tông không 30m, , trung tâm hành chính xã khoảng 400m, cách trường học, chợ khoảng 430m, khu vực đông dân cư	Vị trí 5 cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 2.400, cách trường học, chợ Tân Hòa khoảng 2.030m, khu vực đông dân cư	Vị trí 5 cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.200, cách trường học, chợ Tân Hòa khoảng 1.230m, khu vực đông dân cư	Vị trí 5 cách trung tâm hành chính xã Tân Hòa khoảng 1.300, cách trường học, chợ Tân Hòa khoảng 1.270m, khu vực đông dân cư
	Tỷ lệ (%)	100	97	98	98
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	3,09	2,04	2,04
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	24.720	14.280	16.320
4.2	Điều kiện về giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông	Không tiếp giáp đường giao thông
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.3	Diện tích (m ²)	154,8 m ²	300,0	100,0	300,0
	Tỷ lệ (%)	100	110	97	110
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-9,09	3,09	-9,09

	(%)				
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-72.720	21.630	-72.720
4.4	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định	Hệ thống cấp thoát nước hoàn thiện, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.5	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao	Địa hình cao
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.6	Tình trạng pháp lý về QSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ	Giấy CNQSDĐ
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
4.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	-	-	-	-
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-	-	-	-
5	Số lần điều chỉnh		02	02	02
6	Tổng giá trị điều chỉnh		-48.000	35.910	-56.400

7	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		800.000	700.000	800.000
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		752.000	735.910	743.600
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	743.837			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-1.08%	1,07%	0,03%

9.3. Đề xuất phương án giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K) được xác định theo từng vị trí đất bằng cách lấy giá đất đã xác định trên thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất đó. Kết quả đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất đối với từng vị trí, loại đất như sau:

9.3.1. Đất trồng lúa

a. Đất trồng lúa vị trí 1 (tiếp giáp đường đal Trinh Phụ - Định Bình)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{810.861 \text{ đ/m}^2}{195.000 \text{ đ/m}^2} = 4,16$$

b. Đất trồng lúa vị trí 1 (tiếp giáp các tuyến đường còn lại)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{433.036 \text{ đ/m}^2}{195.000 \text{ đ/m}^2} = 2,22$$

c. Đất trồng lúa vị trí 2 (tiếp giáp đường bê tông rộng nhỏ hơn 3,5m)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{319.925 \text{ đ/m}^2}{120.000 \text{ đ/m}^2} = 2,67$$

d. Đất trồng lúa vị trí 2 (còn lại)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{178.214 \text{ đ/m}^2}{120.000 \text{ đ/m}^2} = 1,49$$

d. Đất trồng lúa, vị trí 3

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{149.344 \text{ đ/m}^2}{78.000 \text{ đ/m}^2} = 1,91$$

9.3.2. Đất trồng cây hàng năm khác

a. Đất trồng cây hàng năm khác vị trí 1 (tiếp giáp đường nhựa)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{434.670 \text{ đ/m}^2}{195.000 \text{ đ/m}^2} = 2,23$$

b. Đất trồng cây hàng năm vị trí 2 (tiếp giáp đường bê tông rộng nhỏ hơn 3,5m)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{410.232 \text{ đ/m}^2}{120.000 \text{ đ/m}^2} = 3,42$$

c. Đất trồng cây hàng năm khác vị trí 2 (còn lại)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{178.975 \text{ đ/m}^2}{120.000 \text{ đ/m}^2} = 1,49$$

d. Đất trồng cây hàng năm khác vị trí 3

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{152.606 \text{ đ/m}^2}{78.000 \text{ đ/m}^2} = 1,96$$

9.3.3. Đất trồng cây lâu năm

a. Đất trồng cây lâu năm vị trí 1 (tiếp giáp Quốc lộ 60)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{4.025.815 \text{ đ/m}^2}{280.000 \text{ đ/m}^2} = 14,38$$

b. Đất trồng cây lâu năm vị trí 1 (tiếp giáp đường nhựa Giồng Giữa)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{1.023.667 \text{ đ/m}^2}{215.000 \text{ đ/m}^2} = 4,76$$

c. Đất trồng cây lâu năm vị trí 1 (tiếp đường đal Trinh Phụ - Định Bình)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{945.699 \text{ đ/m}^2}{215.000 \text{ đ/m}^2} = 4,40$$

d. Đất trồng cây lâu năm vị trí 1 (tiếp giáp các tuyến đường còn lại)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{500.433 \text{ đ/m}^2}{215.000 \text{ đ/m}^2} = 2,33$$

d. Đất trồng cây lâu năm vị trí 2 (tiếp giáp đường bê tông rộng nhỏ hơn 3,5m)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{437.844 \text{ đ/m}^2}{135.000 \text{ đ/m}^2} = 3,24$$

e. Đất trồng cây lâu năm vị trí 2 (còn lại)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{213.600 \text{ đ/m}^2}{135.000 \text{ đ/m}^2} = 1,58$$

f. Đất trồng cây lâu năm vị trí 3

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{179.514 \text{ đ/m}^2}{90.000 \text{ đ/m}^2} = 1,99$$

9.3.4. Đất ở tại nông thôn

a. Đất ở tại nông thôn vị trí 1 (Quốc lộ 60 đoạn từ cổng Trinh Phụ đến Cầu Suối)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{4.774.353 \text{ đ/m}^2}{1000.000 \text{ đ/m}^2} = 4,77$$

b. Đất ở tại nông thôn vị trí 1 (đường nhựa Giồng Giữa)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{1.474.875 \text{ đ/m}^2}{500.000 \text{ đ/m}^2} = 2,95$$

c. Đất ở tại nông thôn vị trí 1 (đường đal Trinh Phụ - Định Bình)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{1.403.032 \text{ đ/m}^2}{400.000 \text{ đ/m}^2} = 3,51$$

d. Đất ở tại nông thôn vị trí 1 (đường nhựa Cao một)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{953.553 \text{ đ/m}^2}{500.000 \text{ đ/m}^2} = 1,91$$

đ. Đất ở tại nông thôn vị trí 1 (đường nhựa Sóc Dừa)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{953.553 \text{ đ/m}^2}{400.000 \text{ đ/m}^2} = 2,38$$

e. Đất ở tại nông thôn vị trí 1 (các đường nhựa, đường đal còn lại)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{880.962 \text{ đ/m}^2}{280.000 \text{ đ/m}^2} = 3,15$$

f. Đất ở tại nông thôn vị trí 2 (các tuyến đường nhựa, đường đal còn lại)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{743.837 \text{ đ/m}^2}{240.000 \text{ đ/m}^2} = 3,10$$

g. Đất ở tại nông thôn vị trí 3 (đường nhựa Định Bình)

$$K = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{743.837 \text{ đ/m}^2}{240.000 \text{ đ/m}^2} = 3,10$$

9.3.5. Đất tín ngưỡng

Đất tín ngưỡng vị trí 1, tiếp giáp Quốc lộ 60 đoạn từ cống Trinh Phụ đến cầu Suối

Kết quả khảo sát, điều tra thu thập thông tin giá đất thị trường trên địa bàn xã Tân Hòa, tỉnh Vĩnh Long, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin giao dịch chuyển nhượng đất tôn giáo trên thị trường.

Căn cứ Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung Điều 19 Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Trà Vinh “giá đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang; nhà tang lễ; cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu tro cốt; đất phi nông nghiệp khác được tính bằng giá đất sản xuất kinh doanh không phải là đất thương mại dịch vụ theo từng khu vực và vị trí tương ứng”.

Trên cơ sở pháp lý và mục đích để xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án. Để xác định giá đất cụ thể cho loại đất tín ngưỡng, đơn vị tư vấn vận dụng trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm vị trí 1, cùng vị trí có các đặc điểm về hạ tầng kỹ thuật, hiện trạng địa hình tương đồng với vị trí thửa đất cần định giá. Theo Khoản 1, Điều 8 Nghị định 103/2024/NĐ-CP Quy định về tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình và cá nhân “*Hộ gia đình và cá nhân được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sang đất ở thì tiền sử dụng đất được tính như sau: Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở bằng tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất trừ (-) tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất*” nên giá đất tín ngưỡng = giá đất tín ngưỡng vị trí 1 theo quyết định UBND tỉnh Trà Vinh – giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1, theo quyết định UBND tỉnh Trà Vinh + Giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 trên thị trường. Cụ thể như sau:

Giá đất tín ngưỡng - Vị trí 1 (Quốc lộ 60 đoạn từ cống Trinh Phụ đến cầu Suối)

Căn cứ Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung Điều 19 Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Trà Vinh “giá đất tín ngưỡng vị trí 1 (Quốc lộ 60 đoạn từ cống Trinh Phụ đến cầu Suối) 550.000 đồng/m²; Căn cứ theo Quyết định số 16/2023/QĐ-

UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Trà Vinh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 là 280.000 đồng/m². Bên cạnh, giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 (Quốc lộ 60) trên thị trường phổ biến là 4.026.000 đồng/m². Do đó, giá đất tín ngưỡng vị trí 1 (Quốc lộ 60 đoạn từ cống Trinh Phụ đến cầu Suối) cần xác định = 550.000 đ/m² – 280.000 đ/m² + 4.026.000 đ/m² = 4.296.000 đồng/m².

Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất tín ngưỡng vị trí 1, (Quốc lộ 60 đoạn từ cống Trinh Phụ đến cầu Suối) là **4.296.000 đồng/m²**

Kết quả đề xuất giá đất cụ thể

tt	Loại đất	Vị trí	Giá đất theo QĐ số 16/2023/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Mức giá đất đề xuất (đ/m ²)
1	Đất trồng lúa	Vị trí 1, tiếp giáp đường đāl Trinh Phụ - Định Bình	195.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	4,16	811.000
		Vị trí 1, tiếp giáp các tuyến đường còn lại (bao gồm các thửa đất cùng chủ sử dụng và liền kề với thửa tiếp giáp đường giao thông)	195.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	2,22	433.000
		Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông rộng nhỏ hơn 3,5m	120.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	2,67	320.000
		Vị trí 2 (còn lại)	120.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	1,49	179.000
		Vị trí 3	78.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	1,91	149.000
2	Đất trồng cây hàng năm khác	Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa (bao gồm các thửa đất cùng chủ sử dụng và liền kề với thửa tiếp giáp đường nhựa)	195.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	2,23	435.000
		Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông rộng nhỏ hơn 3,5m	120.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	3,42	410.000

		Vị trí 2 (còn lại)	120.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	1,49	179.000
		Vị trí 3	78.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	1,96	153.000
3	Đất trồng cây lâu năm	Vị trí 1, tiếp giáp Quốc lộ 60 (bao gồm các thửa đất cùng chủ sử dụng và liền kề với thửa tiếp giáp Quốc lộ 60)	280.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	14,38	4.026.000
		Vị trí 1, tiếp giáp đường nhựa Giồng Giữa (bao gồm các thửa cùng chủ sử dụng và liền kề với thửa tiếp giáp đường nhựa)	215.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	4,76	1.023.000
		Vị trí 1, tiếp giáp đường đtal Trinh Phụ - Định Bình	215.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	4,40	946.000
		Vị trí 1, tiếp giáp các tuyến đường còn lại (bao gồm các thửa cùng chủ sử dụng và liền kề với thửa tiếp giáp đường giao thông)	215.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	2,33	500.000
		Vị trí 2, tiếp giáp đường bê tông rộng nhỏ hơn 3,5m (bao gồm các thửa cùng chủ sử dụng và liền kề với thửa tiếp giáp đường bê tông)	135.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	3,24	437.000
		Vị trí 2 (còn lại)	135.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	1,58	213.000
		Vị trí 3	90.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	1,99	179.000
4	Đất ở tại nông	Vị trí 1, Quốc lộ 60 đoạn từ Cống Trinh Phụ đến cầu Suối	1.000.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	4,77	4.770.000

	thôn	Vị trí 1, đường nhựa Giồng Giữa từ kênh Trinh Phụ đến Quốc lộ 60 (thị trấn Cầu Quan)	500.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	2,95	1.475.000
		Vị trí 1, đường đal Trinh Phụ - Định Bình	400.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	3,51	1.404.000
		Vị trí 1, đường nhựa Cao Môt	500.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)	1,91	955.000
		Vị trí 1, đường nhựa Sóc Dừa	400.000 (QĐ số 43/2024/QĐ-UBND)	2,38	952.000
		Vị trí 1, các tuyến đường nhựa, đường đal còn lại thuộc các xã trong huyện	280.000 (QĐ số 35/2019/QĐ-UBND)	3,15	882.000
		Vị trí 2, các tuyến đường nhựa, đường đal còn lại thuộc các xã trong huyện	240.000 (QĐ số 35/2019/QĐ-UBND)	3,10	744.000
		Vị trí 3, đường nhựa Định Bình từ Quốc lộ 60 (Nhà thờ) đến cầu Chà Vơ	240.000 (QĐ số 35/2019/QĐ-UBND)	3,10	744.000
5	Đất tín ngưỡng	Vị trí 1, tiếp giáp Quốc lộ 60 (bao gồm các thửa đất cùng chủ sử dụng và liền kề với thửa tiếp giáp Quốc lộ 60)	550.000 (QĐ số 16/2023/QĐ-UBND)		4.296.000
Đề xuất: Giá đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn giao thông, đê điều, lưới điện, công trình ngầm được tính bằng giá đất cùng phân loại vị trí và cùng loại đất liền kề.					