

Vĩnh Long, ngày 26 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 131/CT-ĐGD ngày 26 tháng 12 năm 2025)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá

Khu đất định giá tọa lạc tại ấp Trà Gút, xã Nhị Long, tỉnh Vĩnh Long. Tổng số hộ bị ảnh hưởng là 03 hộ với 03 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 54 xã Nhị Long, tỉnh Vĩnh Long.

2. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Xây dựng các cầu bắt qua sông trên địa bàn huyện Càng Long.

3. Thời điểm định giá đất

Thời điểm định giá đất ngày 21 tháng 11 năm 2025.

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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 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 số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 66.2/2025/NQ-CP ngày 28/8/2025 của Chính phủ về việc quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc điều chỉnh quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp trong thời gian chưa ban hành Luật Quy hoạch (sửa đổi);

Căn cứ Quyết định số 3969/QĐ-BNNMT ngày 25/9/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính nội bộ mới ban hành;

sửa đổi, bổ sung lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

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 19/2020/QĐ-UBND ngày 29/7/2020 của UBND tỉnh Trà Vinh sửa đổi, bổ sung Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân 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 của Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh;

Căn cứ Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019; Quyết định số 19/2020/QĐ-UBND ngày 29/7/2020 và Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh Trà Vinh;

Căn cứ Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của các Quyết định của Ủy ban nhân dân 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 Trà Vinh về việc 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 Công văn số 972/SNN&MT-QLĐĐ ngày 12/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Vĩnh Long về việc áp dụng Văn bản quy phạm pháp luật khi tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Hợp đồng số 39/2025/HĐ-GĐ.KV3 ngày 20/11/2025 được ký kết giữa Ủy ban nhân dân xã Nhị Long với Trung tâm Phát triển quỹ đất về việc thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể;

Căn cứ kết quả điều tra, khảo sát và thu thập thông tin giá đất thị trường trên địa bàn xã Bình Phú, xã Nhị Long, tỉnh Vĩnh Long.

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

Căn cứ Quyết định số 2953/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Xây dựng các cầu bắc qua sông trên địa bàn huyện Càng Long;

Căn cứ Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 10/11/2023 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt dự án Xây dựng các cầu bắc qua sông trên địa bàn huyện Càng Long;

Căn cứ Quyết định số 173/QĐ-UBND ngày 11/02/2025 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Càng Long;

Căn cứ Quyết định số 746/QĐ-UBND ngày 08/4/2025 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc Điều chỉnh một số khoản tại Điều 1 Quyết định số 2953/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1009/QĐ-UBND ngày 07/5/2025 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc Điều chỉnh một số khoản tại Điều 1 Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1505/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc Điều chỉnh một số khoản tại Điều 1 Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 925/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND xã Nhị Long về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Xây dựng các cầu bắt qua sông trên địa bàn huyện Càng Long (đoạn qua địa bàn xã Nhị Long);

Căn cứ danh sách các chủ sử dụng đất và vị trí các thửa đất bị thiệt hại khi thực hiện dự án Xây dựng các cầu bắt qua sông trên địa bàn huyện Càng Long (đoạn qua địa bàn xã Nhị Long).

5. Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá

- Vị trí: Dự án Xây dựng các cầu bắt qua sông trên địa bàn huyện Càng Long (đoạn qua địa bàn xã Nhị Long) được thực hiện tại ấp Trà Gút, xã Nhị Long bắc qua sông Ba Trường nối với ấp Tân Định, xã Bình Phú.

- Tổng diện tích xác định giá đất cụ thể là 2.941,7m² với 3 thửa đất, tờ bản đồ số 54 xã Nhị Long.

- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm.

- Hiện trạng sử dụng đất: Các thửa đất có mặt bằng cao ngay tại vị trí giáp đường Tỉnh 915B, có nhà hiện hữu, các thửa đất còn lại có địa hình tương đối cao, đang trồng dừa.

- Vị trí phân loại theo Bảng giá đất hiện hành: Căn cứ theo Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về phân loại vị trí đất, các thửa đất định giá thuộc vị trí sau:

Stt	Loại đất	Vị trí	Đơn giá đất theo Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 (đồng/m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm	Vị trí 1	215.000
		Vị trí 2	135.000

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

Khu đất định giá cách trung tâm xã Nhị Long khoảng 4km, giáp đường Tỉnh 915B, đây là một trong những tuyến giao thông huyết mạch của xã kết nối với phường Long Đức. Ngoài ra khu đất tiếp giáp với sông Ba Trường, đây là yếu tố thuận lợi cho việc giao thương, vận chuyển nguyên vật liệu phục vụ cho nhu cầu sản xuất và trao đổi hàng hóa vận tải đường thủy, dân cư tương đối đông đúc, đời sống kinh tế ổn định. Giá đất nông nghiệp khu vực này cao hơn giá đất Nhà nước ban hành. Tại thời điểm điều tra, tình hình kinh tế - xã hội tương đối ổn định, phản ánh đúng mức biến động giá đất thị trường tại thời điểm định giá.

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, nhận xét chung về mức biến động giá đất

Việc thực hiện dự án Xây dựng các cầu bắt qua sông trên địa bàn huyện Càng Long (đoạn qua địa bàn xã Nhị Long) góp phần làm cho kinh tế địa phương phát triển, tạo điều kiện thuận lợi cho việc giao thương hàng hóa, rút ngắn thời gian di chuyển, đây là một bước tiến quan trọng giúp hoàn thiện cơ sở hạ tầng giao thông, tạo động lực thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển theo hướng bền vững, cải thiện đáng kể chất lượng cuộc sống của người dân địa phương.

Tình hình biến động đất đai và chuyển nhượng trên địa bàn trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá khá ít, chủ yếu là đất nông nghiệp có tiềm năng đất ở nằm dọc hai bên tuyến đường Tỉnh 915B, đường huyện 4 và các tuyến đường nhựa, bê tông liên xã, liên ấp. Đối với các giao dịch chuyển nhượng đất thuần sản xuất nông nghiệp trên thị trường biến động tăng so với Bảng giá đất hiện hành, đây là mức giá đất phổ biến đúng với tình hình thực tế tại địa phương.

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

Căn cứ quy định về thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất tại Điều 158 Luật Đất đai ngày 18/01/2024; căn cứ quy định về khảo sát thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá tại Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Đơn vị tư vấn đã thu thập được một số trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Bình Phú và xã Nhị Long, thông tin cụ thể như sau:

7.2.1. Đất trồng cây lâu năm

a) **Vị trí 1, giáp đường tỉnh 915B (kể cả đất thuộc hành lang an toàn đường tỉnh 915B, thửa đất số 3188, 3189 tờ bản đồ số 54)**

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
1	Mục đích sử dụng	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm		
2	Thời điểm chuyển nhượng		Ngày 20/6/2024	Ngày 08/11/2024	Ngày 17/2/2025
3	Thông tin thửa đất		Thửa đất số 2703 tờ bản đồ 28 ấp Rạch Dừa, xã Nhị Long	Thửa đất số 3124 tờ bản đồ số 28 ấp Rạch Dừa, xã Nhị Long	Thửa đất số 3131 tờ bản đồ 31 ấp Trà Gút, xã Nhị Long
4	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1, giáp đường tỉnh 915B, cách trung tâm xã khoảng 4km	Vị trí 1, giáp đường huyện 4, cách trung tâm xã khoảng 2km	Vị trí 1, giáp đường huyện 4, cách trung tâm xã khoảng 2km	Vị trí 1 giáp đường tỉnh 915B, cách trung tâm xã khoảng 4km
5	Giao thông	Đường nhựa rộng khoảng 11m	Đường nhựa rộng khoảng 6,5m		Đường nhựa rộng khoảng 11m
6	Diện tích (m ²)		121,0	118,9	192,5
7	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất		
8	Địa hình	Địa hình cao	Địa hình cao		
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt		
10	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)		340.000.000	400.000.000	650.000.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		2.809.917	3.364.172	3.376.623

b) Vị trí 2, cùng chủ với thửa đất vị trí 1 giáp đường Tỉnh 915B (thửa đất số 3188 tờ bản đồ số 54)

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
1	Mục đích sử dụng	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm		
2	Thời điểm chuyển nhượng		Ngày 03/01/2025	Ngày 12/3/2024	Ngày 02/11/2024
3	Thông tin thửa đất		Thửa đất số 77 tờ bản đồ số 7 ấp Long An, xã Nhị Long	Thửa đất số 2147 tờ bản đồ số 4 ấp Tân Hạnh, xã Bình Phú	Thửa đất số 518 (629) tờ bản đồ 1 (11) ấp Tân Định, xã Bình Phú
4	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2 cùng chủ với thửa đất vị trí 1 giáp đường Tỉnh 915B, cách trung tâm xã khoảng 4km	Vị trí 2, giáp đường bê tông, cách trung tâm xã khoảng 8km	Vị trí 2, giáp rạch, cách trung tâm xã khoảng 8km	Vị trí 2, giáp kênh, cách trung tâm xã khoảng 8km
5	Giao thông	cùng chủ với thửa đất vị trí 1 giáp đường Tỉnh 915B	giáp đường bê tông	giáp rạch	giáp kênh
6	Diện tích (m ²)		419,4	1.001,1	103,0
7	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất		
8	Địa hình	Tương đối cao	Thấp, trũng		
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt		
10	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)		210.000.000	520.000.000	50.000.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		500.715	519.429	485.437

c) Vị trí 2, các trường hợp còn lại

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
2	Thời điểm chuyển nhượng		Ngày 11/7/2025	Ngày 13/5/2025	Ngày 15/9/2025
3	Thông tin thửa đất		Thửa đất số 1312 tờ bản đồ số 4 ấp Tân Hạnh, xã Bình Phú	Thửa đất số 2908 tờ bản đồ số 49 ấp Nguyệt Lăng A, xã Bình Phú	Thửa đất số 2475 tờ bản đồ 49 ấp Nguyệt Lăng A, xã Bình Phú
4	Vị trí, giao thông	Vị trí 2, hiện trạng đường bê tông	Vị trí 2, giáp xẻo	Vị trí 2, giáp đường bê tông	Vị trí 2, đường đất
5	Diện tích (m ²)		986,2	513,5	349,7
6	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất		
7	Địa hình	Tương đối cao	Thấp	Tương đối thấp	Thấp
8	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt		
9	Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)		400.000.000	250.000.000	155.000.000
10	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		405.597	486.855	443.237

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 Luật Đất đai ngày 18/01/2024.

8.2. Phương pháp định giá đất

Căn cứ khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai ngày 18/01/2024, Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, đơn vị tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể.

9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng

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

9.1.1. Đất trồng cây lâu năm

a) **Vị trí 1, giáp đường tỉnh 915B (kể cả đất thuộc hành lang an toàn đường tỉnh 915B, thửa đất số 3188, 3189 tờ bản đồ số 54)**

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về địa điểm: Thửa đất định giá (cách trung tâm xã khoảng 4km) tương đồng với TĐSS 03; kém TĐSS 01, 02 (cách trung tâm xã khoảng 2km) là 10%.

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 01, 02 là:

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

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông: Thửa đất định giá (giáp đường tỉnh, nhựa rộng khoảng 11m) tương đồng với TĐSS 03; hơn TĐSS 01, 02 (giáp đường huyện, nhựa rộng khoảng 6,5m) là 5%.

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 01, 02 là:

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

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
1	Diện tích (m ²)		121,0	118,9	192,5
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		340.000.000	400.000.000	650.000.000

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)		2.809.917	3.364.172	3.376.623
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Địa điểm	Cách trung tâm xã khoảng 4km	Cách trung tâm xã khoảng 2km	Cách trung tâm xã khoảng 2km	Cách trung tâm xã khoảng 4km
	Tỷ lệ (%)	100	110	110	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09	-9,09	-
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-255.421	-305.803	-
4.2	Giao thông	Giáp đường Tỉnh, nhựa rộng khoảng 11m	Giáp đường huyện, nhựa rộng khoảng 6,5m		Giáp đường huyện, nhựa rộng khoảng 11m
	Tỷ lệ (%)	100	95	95	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		5,26	5,26	-
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		147.802	176.955	-
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo thửa đất so sánh (đ/m ²)		2.702.298	3.235.324	3.376.623
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	3.104.748			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		14,89	-4,04	-8,05

b) Vị trí 2, cùng chủ với thửa đất vị trí 1 giáp đường Tỉnh 915B (thửa đất số 3188 tờ bản đồ số 54)

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về địa điểm: Thửa đất định giá (cách trung tâm xã khoảng 4km) hơn 03 TĐSS (cách trung tâm xã khoảng 8km) là 20%.

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 80%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông: Thửa đất định giá (cùng chủ thửa đất giáp đường Tỉnh 915B) hơn TĐSS 05, 06 (giáp rạch, kênh) là 20%; hơn TĐSS 04 (giáp đường bê tông) là 18%.

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 05, 06 là 80% và giá đất của TĐSS 04 là 82%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 05, 06 là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 04 là:

$$\frac{100\% - 82\%}{82\%} = 21,95\%$$

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về địa hình: Thửa đất định giá (tương đối cao) hơn 03 TĐSS (thấp, trũng) là 20%.

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của 03 TĐSS là 80%.

Tỷ lệ điều chỉnh của 03 TĐSS là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
1	Diện tích (m ²)		419,4	1.001,1	103,0
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		210.000.000	520.000.000	50.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)		500.715	519.429	485.437
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Địa điểm	cách trung tâm xã khoảng 4km	cách trung tâm xã khoảng 8km		
	Tỷ lệ (%)	100	80	80	80
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00	25,00	25,00
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		125.179	129.857	121.359
4.2	Giao thông	cùng chủ thửa đất giáp đường Tỉnh 915B	giáp đường bê tông	giáp rạch	giáp kênh
	Tỷ lệ (%)	100	82	80	80
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		21,95	25,00	25,00
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		109.907	129.857	121.359
4.3	Địa hình	tương đối thấp	thấp, trũng		
	Tỷ lệ (%)	100	80	80	80
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00	25,00	25,00
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		125.179	129.857	121.359
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		860.980	909.000	849.515
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	873.165			

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 04	TĐSS 05	TĐSS 06
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		1,42	-3,94	2,78

c) Vị trí 2, các trường hợp còn lại

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 05/2025/QĐ/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác nhau trước khi xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông: Thửa đất định giá tương đồng TĐSS 08 (giáp đường bê tông) hơn TĐSS 07 (giáp xẻo) là 20%, hơn TĐSS 09 (giáp đường đất) là 10%.

Giá của thửa đất định giá và TĐSS 08 là 100% thì giá đất của TĐSS 07 là 80% và giá đất của TĐSS 09 là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 07 là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 09 là:

$$\frac{100\% - 90\%}{90\%} = 11,11\%$$

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về địa hình: Thửa đất định giá (trung đối cao) hơn TĐSS 07, 09 (thấp) là 15%; hơn TĐSS 08 (trung đối thấp) là 10%.

Giá của thửa đất định giá là 100% thì giá đất của TĐSS 07, 09 là 85% và giá đất của TĐSS 08 là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 07, 09 là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 08 là:

$$\frac{100\% - 90\%}{90\%} = 11,11\%$$

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
1	Diện tích (m ²)		986,2	513,5	349,7
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		400.000.000	250.000.000	155.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)		405.597	486.855	443.237
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Giao thông	Hiện trạng đường bê tông	xỏ	đường bê tông	đường đất
	Tỷ lệ (%)	100	80	100	90
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00	-	11,11
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		101.399	-	49.244
4.2	Địa hình	Tương đối cao	Thấp	Tương đối thấp	Thấp
	Tỷ lệ (%)	100	85	90	85
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		17,65	11,11	17,65
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		71.588	54.090	78.231
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		578.584	540.944	570.712
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	563.414			

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 07	TĐSS 08	TĐSS 09
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-2,62	4,15	-1,28

9.2. Kết quả xác định giá đất

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất: Tại khoản 8 Điều 4 quy định về việc xác định giá đất theo phương pháp so sánh: “...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%”. Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Xây dựng các cầu bắt qua sông trên địa bàn huyện Càng Long (đoạn qua địa bàn xã Nhị Long) đối với đất trồng cây lâu năm tương ứng với từng vị trí cụ thể như sau:

a) Vị trí 1, giáp đường Tỉnh 915B (kể cả đất thuộc hành lang an toàn đường Tỉnh 915B, thửa đất số 3188, 3189 tờ bản đồ số 54)

$$\frac{(2.702.298 + 3.235.324 + 3.376.623)}{3} \text{ đồng/m}^2 = 3.104.748 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 3.105.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: 14,89%, -4,04% và -8,05%, không vượt quá 15% theo quy định.

b) Vị trí 2, cùng chủ với thửa đất vị trí 1 giáp đường Tỉnh 915B (thửa đất số 3188 tờ bản đồ số 54)

$$\frac{(860.980 + 909.000 + 849.515)}{3} \text{ đồng/m}^2 = 873.165 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 873.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: 1,42%, 3,94% và 2,78%, không vượt quá 15% theo quy định.

c) Vị trí 2, các trường hợp còn lại

$$\frac{(578.584 + 540.944 + 570.712)}{3} \text{ đồng/m}^2 = 563.414 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 563.000 đ/m²

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: 2,62%, 4,15% và 1,28%, không vượt quá 15% theo quy định.

*** Kết quả xác định giá đất cụ thể như sau:**

Stt	Loại đất	Vị trí	Đơn giá đất theo Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm	Vị trí 1, giáp đường Tỉnh 915B (kể cả đất thuộc hành lang an toàn đường tỉnh 915B, thửa đất số 3188, 3189 tờ bản đồ số 54)	215.000	3.105.000
		Vị trí 2, cùng chủ thửa đất vị trí 1 giáp đường Tỉnh 915B (thửa đất số 3188 tờ bản đồ số 54)	135.000	873.000
		Vị trí 2, các trường hợp còn lại	135.000	563.000

9.3. Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của phương án giá đất

Phương án giá đất được đề xuất trên cơ sở tổng hợp kết quả khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường và được thực hiện theo đúng các quy định hiện hành về hướng dẫn công tác tư vấn xác định giá đất cụ thể.

Việc đầu tư xây dựng các cầu bắt qua sông trên địa bàn huyện Càng Long (đoạn qua địa bàn xã Nhị Long) nhằm rút ngắn thời gian, khoảng cách đi lại giữa các khu vực, nâng cao khả năng lưu thông hàng hóa, hoàn chỉnh mạng lưới giao thông vùng, đây là một bước tiến quan trọng giúp hoàn thiện cơ sở hạ tầng giao thông, tạo động lực thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển theo hướng bền vững, cải thiện đáng kể chất lượng cuộc sống của người dân địa phương, tạo ra động lực mạnh mẽ để phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng sống và khẳng định vị thế của địa phương trong hệ thống liên kết vùng.

Nhìn chung, giá đất do đơn vị tư vấn đề xuất khi thực hiện dự án Xây dựng các cầu bắt qua sông trên địa bàn huyện Càng Long (đoạn qua địa bàn xã Nhị Long) cao hơn giá đất do Nhà nước ban hành tại thời điểm quyết định giá đất. Giá đất đề xuất phản ánh đúng tiềm năng, điều kiện kinh tế tại khu vực xã Nhị Long nói riêng, không làm ảnh hưởng đến giá đất tại các khu vực khác trên địa bàn xã và các khu vực lân cận./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Lâm Thị Tím
Giấy chứng nhận số: RE2500020



Châu Minh Sang
Chứng chỉ ĐGD số: 10770122

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Hứa Tiên Phúc
Giấy chứng nhận số: RE2500019