

Quảng Trị, ngày 05 tháng 9 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 17/CT-ĐGD ngày 05 tháng 9 năm 2025)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá:

1.1. Thông tin khu đất định giá:

- Tên dự án: Tuyến đường bộ ven biển đoạn tuyến qua khu vực cầu Cửa Tùng và Cửa Việt.

- Địa điểm: Xã Cửa Tùng, tỉnh Quảng Trị.

- Vị trí đất thu hồi: Thuộc tờ bản đồ địa chính số 23 thị trấn Cửa Tùng cũ, tờ bản đồ địa chính số 3, 5, 10, 15 xã Vĩnh Giang cũ, nay là xã Cửa Tùng; tỉnh Quảng Trị.

*** Quy mô đầu tư và giải pháp thiết kế chủ yếu:**

Phạm vi đầu tư:

- Đoạn qua khu vực cầu Cửa Tùng: Điểm đầu tuyến tại nút giao đường ven biển và ĐT.574, thuộc địa phận huyện Vĩnh Linh cũ; điểm cuối tuyến tại điểm đầu của đoạn Cửa Tùng - Cửa Việt đang thi công, thuộc địa phận huyện Gio Linh cũ; Tổng chiều dài tuyến khoảng 3,16km (trong đó phần tuyến dài khoảng 2,66km và phần cầu dài khoảng 0,50km).

Quy mô đầu tư xây dựng:

- Đoạn qua khu vực cầu Cửa Tùng: Thiết kế 09 nhịp với sơ đồ nhịp (39,1+40+39,1+66+105+66+39,1+40+39,1)m, chiều dài toàn cầu tính đến đuôi móng khoảng 500,8m; móng cầu dạng chữ u có hộp chui; Bề rộng hộp chui 5m, tính không 4,75m.

- Hướng tuyến, bình đồ: Hướng tuyến cơ bản phù hợp với Quy hoạch tỉnh Quảng Trị thời kỳ 2021 - 2030 tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 29/12/2023; theo đúng hướng tuyến ở bước điều chỉnh chủ trương đầu tư được HĐND tỉnh phê duyệt tại Nghị quyết số 41/NQ-HĐND ngày 11/07/2024 và phù hợp với nội dung Văn bản số 5611/UBND-CN ngày 04/12/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh, bổ sung Đường ven biển kết nối hành lang kinh tế Đông Tây vào Quy hoạch ngành giao thông vận tải tỉnh Quảng Trị. Bình đồ tuyến thiết kế đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật của cấp đường, các quy hoạch có liên quan, các điểm khống chế, giảm thiểu tối đa khối lượng giải phóng mặt bằng, cơ bản tránh các khu đông dân cư,... đảm bảo kinh tế - kỹ thuật, hài hòa với cảnh quan trong khu vực.

- Trắc dọc: Trên cơ sở các cao độ khống chế tại điểm đầu, điểm cuối, cao độ các điểm quy hoạch, yêu cầu kỹ thuật của cấp đường và phù hợp với điều kiện thực tế của khu vực dự án đang triển khai, thuận lợi cho việc kết nối hạ tầng kỹ thuật.

- Mặt cắt ngang:

+ Đoạn 1: Qua khu vực cầu Cửa Tùng: Bề rộng nền đường $B_{nền} = 12,0m$, bao gồm: bề rộng mặt đường xe cơ giới: $B_{mặt} = 2 \times 3,5m = 7,0m$; bề rộng lề gia cố: $B_{lgc} = 2 \times 2,0m = 4,0m$; bề rộng lề đất: $B_{ld} = 2 \times 0,5m = 1,0m$.

- Nền đường: Nền đường đắp bằng đất cấp 3 đầm K>0,95, lớp sát đáy áo đường dày 50cm đầm K>0,98.

- Mặt đường và lề gia cố: Mặt đường cấp cao A1, Eyc> 140MPa. Kết cấu mặt đường bằng bê tông nhựa trên lớp móng cấp phối đá dăm loại 1.

- Hệ thống thoát nước:

Thiết kế công thoát nước lưu vực và công cấu tạo, bố trí trên cơ sở tính toán thủy văn, thủy lực đảm bảo đủ khẩu độ thoát nước và kết quả làm việc, thống nhất thỏa thuận với các cơ quan quản lý, khai thác thủy lợi của địa phương trên cơ sở hiện trạng các công trình thủy lợi, nhu cầu sử dụng, khai thác của địa phương và quy hoạch hệ thống thủy lợi khu vực trong tương lai.

1.2. Phạm vi thu hồi đối với đất của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

1.2.1. Phạm vi thu hồi theo thông báo thu hồi đất

Hộ gia đình cá nhân, cộng đồng dân cư phạm vi ảnh hưởng 191 thửa với diện tích thu hồi là 34.925m², trong đó:

* Thị trấn Cửa Tùng cũ.

- Đất ở tại đô thị và đất trồng cây hằng năm khác (ODT+HNK) có 18 thửa ảnh hưởng: 3.133,9m².

- Đất ở tại đô thị (ODT) có 16 thửa ảnh hưởng: 3.437,1m².

* Xã Vĩnh Giang cũ.

- Đất trồng cây hằng năm khác (HNK) có 81 thửa ảnh hưởng: 10.613m².

- Đất trồng cây lâu năm (CLN) có 1 thửa ảnh hưởng: 70m².

- Đất trồng lúa nước còn lại (LUK) có 61 thửa ảnh hưởng: 12.659m².

- Đất ở nông thôn và đất trồng cây hằng năm khác (ONT+HNK) có 17 thửa ảnh hưởng: 5.080m².

- Đất tín ngưỡng (TIN) có 1 thửa ảnh hưởng: 110m².

1.2.2. Thông tin về các thửa đất trồng cây hằng năm khác (HNK), đất trồng cây lâu năm (CLN) lập phiếu điều tra bằng phương pháp thu nhập:

1.2.2.1. Đất trồng cây lâu năm (CLN)

TT	Thông tin	Nội dung
1	Thửa 1248, tờ bản đồ địa chính số 9, xã Vĩnh Giang cũ	Chủ sử dụng: Lê Đình Thưởng
a)	Vị trí	Vị trí địa lý: Phía Bắc, phía Nam giáp đất trồng cây lâu năm (CLN); Phía Đông, phía Tây giáp đất trồng cây hằng năm khác (HNK). Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 2.
b)	Diện tích	917,6 m ² .
c)	Loại đất	Đất trồng cây lâu năm (CLN).
d)	Hiện trạng	Trồng Tiêu.
e)	Quy hoạch	Phù hợp quy hoạch sử dụng đất.
2	Thửa 355, tờ bản đồ địa chính số 9,	Chủ sử dụng: Lê Minh Hồng

TT	Thông tin	Nội dung
	xã Vinh Giang cũ	
a)	Vị trí	Vị trí địa lý: Phía Bắc giáp đất trồng cây lâu năm (CLN); Phía Nam giáp đất trồng cây hằng năm khác (HNK); Phía Tây, phía Đông giáp đường giao thông (DGT). Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 2.
b)	Diện tích	561 m ² .
c)	Loại đất	Đất trồng cây lâu năm (CLN).
d)	Hiện trạng	Trồng Tiêu.
e)	Quy hoạch	Phù hợp quy hoạch sử dụng đất.
3	Thửa 746, tờ bản đồ địa chính số 9, xã Vinh Giang cũ	Chủ sử dụng: Ngô Quang Dũng
a)	Vị trí	Vị trí địa lý: Phía Tây, phía Nam giáp đường giao thông (DGT); Phía Bắc giáp đất trồng cây lâu năm (CLN); Phía Đông giáp đất ở và đất trồng cây lâu năm (ONT+CLN). Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 2.
b)	Diện tích	860 m ² .
c)	Loại đất	Đất trồng cây lâu năm (CLN).
d)	Hiện trạng	Trồng Tiêu.
e)	Quy hoạch	Phù hợp quy hoạch sử dụng đất.

1.2.2.2. Đất trồng lúa còn lại (LUK)

TT	Thông tin	Nội dung
1	Thửa 853, tờ bản đồ địa chính số 10, xã Vinh Giang cũ	Chủ sử dụng: Trần Thị Hồng
a)	Vị trí	Vị trí địa lý: Phía Bắc, phía Đông, phía Tây, phía Nam giáp đất trồng lúa (LUK). Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1.
b)	Diện tích	783 m ² .
c)	Loại đất	Đất trồng lúa (LUK).
d)	Hiện trạng	Trồng lúa.
e)	Quy hoạch	Phù hợp quy hoạch sử dụng đất.
2	Thửa 877, tờ bản đồ địa chính số 10, xã Vinh Giang cũ	Chủ sử dụng: Trần Minh Châu
a)	Vị trí	Vị trí địa lý: Phía Bắc, phía Đông, phía Tây, phía Nam

TT	Thông tin	Nội dung
		giáp đất trồng lúa (LUK). Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1
b)	Diện tích	818 m ² .
c)	Loại đất	Đất trồng lúa (LUK).
d)	Hiện trạng	Trồng lúa.
e)	Quy hoạch	Phù hợp quy hoạch sử dụng đất.
3	Thửa 169, tờ bản đồ địa chính số 10, xã Vinh Giang cũ	Chủ sử dụng: Hoàng Văn Khôn
a)	Vị trí	Vị trí địa lý: Phía Bắc, phía Nam, phía Tây giáp đất nông nghiệp; Phía Đông giáp đất thủy lợi (DTL). Vị trí đất nông nghiệp: Vị trí 1
b)	Diện tích	1058 m ² .
c)	Loại đất	Đất trồng lúa (LUK).
d)	Hiện trạng	Trồng lúa.
e)	Quy hoạch	Phù hợp quy hoạch sử dụng đất.

2. Mục đích định giá đất:

Lập phương án định giá đất cụ thể phục vụ công tác tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Tuyến đường bộ ven biển đoạn tuyến qua khu vực cầu Cửa Tùng và Cửa Việt, địa điểm: Xã Cửa Tùng, tỉnh Quảng Trị.

3. Thời điểm định giá đất: Tháng 8 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 tháng 01 năm 2024;

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

Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Văn bản hợp nhất 50/VBHN-BNNMT ngày 28/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường 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 Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 20/01/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc ban hành quy định các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày

20/12/2019 của UBND tỉnh ban hành bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Hợp đồng số: 12/HĐTV ngày 28/8/2025 giữa Phòng Kinh tế xã Cửa Tùng và Công ty TNHH MTV Khảo sát và Đo đạc Bình Nguyên;

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

Căn cứ Quyết định số 810/QĐ-UBND ngày 09/4/2024 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Tuyến đường bộ ven biển đoạn tuyến qua khu vực cầu Cửa Tùng và Cửa Việt;

Căn cứ Quyết định số 2960/QĐ-UBND ngày 04/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt điều chỉnh dự án: Tuyến đường bộ ven biển đoạn tuyến qua khu vực cầu Cửa Tùng và Cửa Việt;

Căn cứ Thông báo thu hồi đất số: 181/TB-UBND ngày 06/5/2025 của UBND huyện Vĩnh Linh để thực hiện Dự án: Tuyến đường bộ ven biển đoạn tuyến qua khu vực cầu Cửa Tùng và Cửa Việt. Địa điểm: Xã Vĩnh Giang cũ, thị trấn Cửa Tùng cũ, huyện Vĩnh Linh;

5. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá bao gồm:

5.1. Thông tin về vị trí:

- Thuộc tờ bản đồ địa chính số 23 thị trấn Cửa Tùng cũ, tờ bản đồ địa chính số 3, 5, 10, 15 xã Vĩnh Giang cũ nay là xã Cửa Tùng.

+ Phía Bắc: Giáp đường 574.

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư, khu vực sản xuất nông nghiệp.

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư, khu vực sản xuất nông nghiệp.

+ Phía Nam: Giáp sông Bến Hải.

5.2. Diện tích đất dự kiến thu hồi, hình thể, thời hạn sử dụng đất:

- Diện tích dự kiến thu hồi thị trấn Cửa Tùng cũ: 11.294,3m².

- Diện tích thu hồi cần định giá thị trấn Cửa Tùng cũ: 6.571m².

- Diện tích dự kiến thu hồi xã Vĩnh Giang cũ: 43.199m².

- Diện tích thu hồi cần định giá xã Vĩnh Giang cũ: 28.532m².

- Hình thể: hình chữ nhật, hình đa giác.

- Thời hạn sử dụng đất:

+ Đất ở, tín ngưỡng: đất sử dụng ổn định lâu dài.

+ Đất HNK, LUK, CLN: đất sử dụng có thời hạn.

5.3. Các khu vực định giá

* **Đất ở:** gồm 16 khu vực:

- Mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 3,8m:.....	27
- Mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m:.....	34
- Mặt tiền điểm giao đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m và đường đất mặt cắt bình quân 5m:	40
- Mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m và 3,8m: ...	47
- Mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m và 5m:	54
- Mặt tiền điểm giao hai đường đất mặt cắt bình quân 8m và 5m:	60
- Mặt tiền điểm giao đường đất mặt cắt bình quân 8m và đường bê tông mặt cắt bình quân 5m:	67

- Mặt tiền điểm giao đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m và đường đất mặt cắt bình quân 5m:	73
- Mặt tiền điểm giao đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m và đường bê tông mặt cắt bình quân 5m:	80
- Mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 5m:	86
- Mặt tiền đường đất mặt cắt bình quân 5m:	93
- Mặt tiền đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m:	99
- Mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 6m:	105
- Mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 6m và 4,5m:	112
- Mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 4,5m và 2,5m:	118
- Mặt tiền điểm giao đoạn đường rải nhựa từ ngã ba đường ĐT 574 đi UBND xã Vĩnh Giang cũ đến giáp địa phận thị trấn Cửa Tùng cũ và đường bê tông 4m, điểm giao đoạn đường rải nhựa từ ngã ba đường ĐT 574 đi UBND xã Vĩnh Giang cũ đến giáp địa phận thị trấn Cửa Tùng cũ và đường bê tông 4,5m:	125
* Đất tín ngưỡng: có 1 khu vực	
- Mặt tiền đường đất mặt cắt bình quân 3m:	131
* Đất nông nghiệp: gồm 2 loại đất:	
- Đất trồng cây lâu năm (CLN):	140
- Đất trồng cây hằng năm khác (HNK):	142

5.4. Giá đất ở quy định tại Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

Giá đất ở trên một số tuyến đường tại khu vực định giá trên địa bàn thị trấn Cửa Tùng cũ, xã Vĩnh Giang cũ nay là xã Cửa Tùng như sau:

Đvt: đồng/m²

Tên đường	Loại đường/Khu vực	Đơn giá vị trí 1
I. Thị trấn Cửa Tùng cũ		
Đường nhựa mặt cắt từ 6m đến dưới 8m	3b	2.000.000
Đường bê tông mặt cắt từ 6m đến dưới 8m	3b	2.000.000
Đường bê tông mặt cắt từ 3m đến dưới 6m	3c	1.500.000
Đường đất mặt cắt từ 8m đến dưới 15m	3b	2.000.000
Đường đất mặt cắt từ 3m đến dưới 6m	3d	1.000.000
II. Xã Vĩnh Giang cũ		
Đoạn đường rải nhựa từ ngã ba đường ĐT 574 đi UBND xã Vĩnh Giang cũ đến giáp địa phận thị trấn Cửa Tùng	Khu vực 4	600.000
Các trục đường liên thôn, liên xã còn lại có mặt cắt từ 5m – 8m	Khu vực 5	300.000
Các trục đường liên thôn, liên xã còn lại có mặt cắt từ 3m – 5m	VT2 - Khu vực 5	180.000

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

STT	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất
1	Vị trí
2	Giao thông
3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện
4	Diện tích, kích thước, hình thể
5	Quy hoạch
6	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng
7	Hiện trạng môi trường, an ninh
8	Tình trạng pháp lý
9	Mục đích sử dụng

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 và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường; điều kiện kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến giá đất ở địa phương:

Khu đất thu hồi cần định giá thuộc thị trấn Cửa Tùng cũ, xã Vĩnh Giang cũ, huyện Vĩnh Linh nay là xã Cửa Tùng. Việc đầu tư xây dựng Tuyến đường bộ ven biển đoạn tuyến qua khu vực cầu Cửa Tùng và Cửa Việt thuộc địa phận các huyện Vĩnh Linh cũ, Gio Linh cũ, Triệu Phong cũ có ý nghĩa hết sức quan trọng, góp phần kết nối đồng bộ đường ven biển với Hành lang kinh tế Đông - Tây, giai đoạn 1; cùng với Quốc lộ 1 và cao tốc Bắc - Nam tạo thành trục giao thông kết nối liên vùng; kết nối với thành phố Đông Hà cũ - trung tâm chính trị, văn hóa của tỉnh, là đô thị động lực trên tuyến Hành lang kinh tế Đông - Tây và các khu du lịch Cửa Việt, Cửa Tùng, khu kinh tế Đông Nam tỉnh Quảng Trị để phát triển kinh tế, phát triển du lịch. Tạo ra quỹ đất để từng bước hình thành các khu đô thị, khu du lịch - dịch vụ bờ biển, hình thành các nguồn lực mới phát triển kinh tế biển phù hợp với chiến lược Quốc gia về kinh tế biển Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; hình thành và phát triển các khu đô thị vệ tinh dọc hai bên tuyến từ thành phố Đông Hà cũ đến bờ biển Quảng Trị.

Trong quá trình thu thập thông tin, Công ty nhận thấy khu vực này dân cư ở ổn định. Những năm qua cũng đã có một vài trường hợp chuyển nhượng, trúng đấu giá thành công trên thị trường.

Công ty thực hiện thu thập các phiếu điều tra tại các thửa đất ở nằm ở khu vực lân cận, có điều kiện tương tự các thửa đất cần định giá, các thửa đất đã chuyển nhượng, trúng đấu giá thành công trên thị trường và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Đối với đất nông nghiệp, Công ty đã khảo sát thu thập thông tin về thu nhập và chi phí của các thửa đất lân cận tương đồng với thửa đất cần định giá để xác định giá trị các thửa đất cần định giá làm cơ sở lập đơn giá bồi thường giải phóng mặt bằng.

Qua quá trình điều tra, khảo sát Công ty đã thu thập được các khu vực giá đất có điều kiện tương đồng khu vực bị ảnh hưởng bởi dự án trên địa bàn huyện Vĩnh Linh được phê duyệt tại các Quyết định số: QĐ 3356/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Trị.

TT	Khu vực	Vị trí	Giá đất cụ thể tại các dự án đã phê duyệt trên địa bàn lân cận dự án
Đất ở			
1	Điểm giao hai đường đất mặt cắt bình quân 8m và 5m	1 – điểm giao	- Điểm giao hai đường đất mặt cắt bình quân 7m và 5m: 1.755.000 đồng/m ² .

7.2. Thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất

*** Đơn vị tư vấn lựa chọn phương pháp so sánh đối với đất ở và phương pháp thu nhập đối với nông nghiệp, với lý do:**

Căn cứ Khoản 6 Điều 158 Luật đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

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

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

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

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

*** Đối chiếu giữa khu đất cần định giá và các phương pháp định giá Đơn vị tư vấn nhận định như sau:**

• Đất ở

- Phương pháp thặng dư: Việc xác định giá đất để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất nên giá đất phù hợp với đặc điểm thửa đất ở thời điểm hiện tại, không phục vụ cho việc xác định giá đất có giá trị thặng dư trong tương lai. Mặt khác, phương pháp này thường chỉ định giá cho 1 khu đất, chứ không thể đưa ra một mức giá cụ thể cho từng thửa đất có những đặc điểm khác nhau trong một khu đất cần định giá. Do đó, không phù hợp để áp dụng.

- Phương pháp hệ số điều chỉnh: Theo quy định tại điểm d khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 thì phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh. Trong trường hợp này, các thửa đất bị thu hồi tiếp giáp nhiều vị trí, có đặc điểm khác nhau và có thể sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá nên không phù hợp để áp dụng.

- Phương pháp thu nhập: Theo điểm b khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 thì phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở. Trong trường hợp này các thửa đất cần định giá là đất ở nên không phù hợp để áp dụng.

- Phương pháp so sánh: Các thửa đất ở cần định giá có các đặc điểm tương đồng với các thửa đất đã trúng đấu giá hoặc chuyển nhượng thành công trên thị trường. Do đó, việc áp dụng phương pháp so sánh sẽ đi sâu phân tích cụ thể những điểm tương đồng và khác biệt của những thửa đất cụ thể, độ chính xác sẽ cao hơn và bên cạnh đó có được bức tranh tổng quan thị trường về giá đất ở nhiều khu vực trên địa bàn.

• Đất nông nghiệp

- Phương pháp thặng dư: Việc xác định giá đất để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất nên giá đất xác định phải phù hợp với đặc điểm thửa đất ở thời điểm hiện tại, không phục vụ cho việc xác định giá đất có giá trị thặng dư trong tương lai. Do đó, không phù hợp để áp dụng.

- Phương pháp hệ số điều chỉnh: Căn cứ Điểm d, Khoản 5, Điều 158 Luật đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024: Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường. Nhưng tại thời điểm định giá, khu vực định giá không có các giao dịch chuyển nhượng hay đấu giá quyền sử dụng đất trên thị trường để xác định hệ số điều chỉnh, từ đó không xác định được khoảng giá đất phổ biến trên thị trường, nên khó áp dụng phương pháp này.

- Phương pháp so sánh: Tại khu vực bị thu hồi và các vùng lân cận trên địa bàn xã. Đất nông nghiệp được người dân sử dụng đúng mục đích và ổn định, rất ít giao dịch thị trường trên địa bàn, không có các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Do đó, không đủ cơ sở để áp dụng theo phương pháp này.

- Phương pháp thu nhập: Theo điểm b khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 thì Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá. Trong trường hợp này, các thửa đất nông nghiệp tại khu vực định giá đang được sử dụng đúng mục đích, trong quá trình sử dụng có phát sinh chi phí và tạo ra thu nhập. Do đó, phương pháp thu nhập được xem là phù hợp nhất để áp dụng xác định giá đất cụ thể cho các thửa đất bị ảnh hưởng bởi dự án.

Kết luận: Đối với việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường theo phương pháp so sánh đối với đất ở và phương pháp thu nhập đối với đất nông nghiệp là các phương pháp hợp lý và tối ưu nhất.

7.2.1. Phương pháp so sánh

Áp dụng cho loại đất:

- Đất ở tại đô thị.
- Đất ở tại nông thôn.

Theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai thì phương pháp so sánh gồm các bước thực hiện như sau:

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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024.
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 hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;
 - b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; Cơ quan thuế; Đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;
Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung;”.
 - c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024.

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 bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

- 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 2024 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;”.

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:

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

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 thì 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.”.

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

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

6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 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.

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:

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

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%.

7.2.2. Phương pháp thu nhập

Áp dụng cho loại đất:

- Đất trồng cây hằng năm khác (HNK).
- Đất trồng cây lâu năm (CLN).

Theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá; Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai thì phương pháp thu nhập gồm các bước thực hiện như sau:

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá

a) Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để so sánh theo phương pháp so sánh;

Trường hợp không thu thập được thông tin từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng thì thu thập thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề với năm xác định thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

b) Đối với đất nông nghiệp thì khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn, cụ thể như sau:

- Trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác;

- Tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây lâu năm;

- Trong một chu kỳ khai thác trước thời điểm định giá đối với đất trồng rừng sản xuất theo quy định của pháp luật có liên quan.

Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn thì thu thập thông tin về thu nhập thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

2. Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí của thửa đất, khu đất cần định giá

a) Đối với đất phi nông nghiệp

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là các khoản chi phí xây dựng, đầu tư phát triển thương hiệu, đầu tư công trình hạ tầng, thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, đảm bảo an ninh, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất và các khoản chi phí khác do Hội đồng thẩm định giá đất quyết định, lựa chọn phù hợp với dự án và tình hình thực tế tại địa phương.

Trường hợp chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất chưa có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin đối với các chi phí nêu trên ghi trong báo cáo tài chính; trường hợp báo cáo tài chính không thể hiện rõ chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thì khảo sát chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường.

b) Đối với đất nông nghiệp

- Chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường và thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

- Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thì thu thập thông tin về chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

3. Xác định thu nhập ròng bình quân năm được thực hiện như sau:

$$\text{Thu nhập ròng bình quân năm} = \text{Thu nhập bình quân năm} - \text{Chi phí bình quân năm}$$

Trong đó:

a) Thu nhập bình quân năm là trung bình cộng thu nhập quy định tại khoản 1 Điều này trong thời gian 01 năm. Đối với trường hợp thu nhập được xác định từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng của 03 thửa đất thì giá cho thuê đất, cho thuê mặt bằng để tính thu nhập bình quân năm xác định theo trình tự, nội dung như xác định giá đất bằng phương pháp so sánh quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 4 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024;

b) Chi phí bình quân năm là trung bình cộng chi phí quy định tại khoản 2 Điều này trong thời gian 01 năm.

4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

$$\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân}}$$

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh (sau đây gọi là ngân hàng thương mại nhà nước) của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

Riêng đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn thì lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\text{Lãi suất điều chỉnh theo thời hạn} = \frac{r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$$

Trong đó: n là thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá (tính theo năm) đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

5. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

Đối với trường hợp thửa đất cần định giá đã được đầu tư, xây dựng các công trình gắn liền với đất phục vụ trực tiếp sản xuất, kinh doanh để tạo ra thu nhập thì sau khi xác định giá trị của thửa đất và công trình gắn liền với đất phải trừ đi giá trị của công trình gắn liền với đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 4 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024.

6. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, các ngân hàng thương mại nhà nước có trách nhiệm cung cấp bằng văn bản thông tin về lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quy định tại khoản 4 Điều này.

*** Những tồn tại, nhược điểm của phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập có thể ảnh hưởng đến kết quả xây dựng phương án giá đất cụ thể:**

Phương pháp so sánh

- Trong quá trình thực hiện áp dụng phương pháp định giá chịu ảnh hưởng lớn nhận định chủ quan của định giá viên về giá trị thị trường.

Phương pháp thu nhập

- Việc điều tra, phỏng vấn thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất vẫn còn nhiều sai số bởi các yếu tố chủ quan của bên cung cấp thông tin.

*** Đề xuất biện pháp khắc phục những tồn tại của phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập**

- Sau quá trình điều tra, khảo sát những trường hợp chuyển nhượng thành công trên thị trường, Công ty đã tiến hành xác minh tính thực tế của các giao dịch để đảm bảo những giao dịch này đã hoàn thành quá trình chuyển nhượng bằng các liên hệ với cơ quan chuyên môn là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tránh tham khảo những trường hợp chuyển nhượng bong bóng, tạo ra mức giá ảo gây biến động về mức giá.

- Tại mỗi khu vực điều tra khảo sát, Công ty tiến hành điều tra với số lượng mẫu phù hợp về số trường hợp và mức giá. Đảm bảo mức giá các trường hợp sử dụng xây dựng giá có tỷ lệ chênh lệch ước tính so với tài sản định giá không quá 15% theo quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

- Đồng thời nhằm nâng cao năng lực của định giá viên, Công ty liên tục tổ chức cho cán bộ định giá viên Công ty tham gia các khóa đào tạo, bồi dưỡng năng lực chuyên môn do các cấp Bộ, ngành liên quan tổ chức đào tạo.

- Thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất được Đơn vị tư vấn so sánh, đối chiếu giữa các phiếu điều tra từ đó xác định được số liệu phổ biến, tránh tình trạng số liệu thu thập mang tính cục bộ, không phản ánh được tình hình canh tác trong khu vực.

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

Áp dụng phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập.

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

Qua quá trình điều tra, khảo sát giá đất tại khu vực định giá Công ty nhận thấy:

*** Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng:**

- Nguồn thông tin giá đất được nhà nước công nhận sau khi hoàn thành các thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế. Cơ sở dữ liệu đầu vào quan trọng trong việc xây dựng phương án giá đất cụ thể.

*** Tổng hợp các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vĩnh Linh cũ từ năm 2023 đến nay:**

STT	Khu vực	Giá đất bình quân	Thời điểm trúng đấu giá	CSHT	Địa điểm
1	Điểm dân cư thôn Tân Lập (Cầu Điện cũ giai đoạn 2)	1.029.553	QĐ 282 2-2024	Đường 12m	Xã Vĩnh Long
2	Điểm dân cư khu vực 1, thôn Tiên An	638.594		Điểm giao hai đường 6m	Xã Vĩnh Sơn
		568.175		Đường 6m	
3	Khu dân cư khu phố Phú Thị Đông (khóm 3 giai đoạn 2)	2.731.380		Đường nhựa 10m	TT Hồ Xá
		2.756.359		Đường nhựa 13m	

4	Khu dân cư khu phố Phú Thị Đông (khóm 3 giai đoạn 2)	3.223.112	QĐ 598 3-2024	Điểm giao Lê Hữu Trác và đường nhựa 10m	TT Hồ Xá
		2.797.860		Đường Lê Hữu Trác	
		3.350.489		Đường nhựa 10m	
		3.846.154		Điểm giao hai đường nhựa 10m	
5	Điểm dân cư thôn Tân Hòa	1.530.008	QĐ 598 3-2024	Điểm giao đường 10m và 6m	Xã Vĩnh Thái
		1.743.954		Điểm giao đường 10m và 8m	
		1.943.675		Điểm giao hai đường 10m	
		1.158.865		Đường 8m	
		1.452.046		Đường 10m	
6	Lô đất lẻ thôn Hiền Dũng	385.456	QĐ 669 4-2024	Đường 5m	Xã Vĩnh Hòa
7	Lô đất lẻ thôn Hòa Bình	1.351.458		Điểm giao đường 15m và 8m	Xã Vĩnh Hòa
8	Điểm dân cư khu vực 1 thôn Tiên An	815.455		Điểm giao ba đường 6m	Xã Vĩnh Sơn
		572.655		Đường 6m	
		715.221		Điểm giao hai đường 6m	
9	Khu dân cư khu phố Phú Thị Đông (khóm 3 giai đoạn 2)	6.843.988		Đường Phạm Văn Đồng	TT Hồ Xá
		7.504.323		Điểm giao đường Phạm Văn Đồng và đường 10m	
		3.131.845		Đường 10m	
10	Khu dân cư Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	4.253.915	QĐ 688 3-2025	Đường 17,5m	TT Cửa Tùng
11	Lô đất nhỏ lẻ tại thôn Hiền Dũng	1.746.738	QĐ 1032 4-2025	Đường 15m	Xã Vĩnh Hòa
12	Khu dân cư Khóm 3 (nay khu phố Phú Thị Đông)	3.706.667		Đường 13m	TT Hồ Xá

13	Khu dân cư khu phố Phú Thị Đông (khóm 3 giai đoạn 2)	3.460.799		Điểm giao 2 đường 10m	TT Hồ Xá
		7.548.454		Điểm giao đường Phạm Văn Đồng và đường 10m	
14	Điểm dân cư thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái	1.852.430		Điểm giao 2 đường 10m	Xã Vĩnh Thái
		1.592.854		Đường 10m	
15	Điểm dân cư khu vực 1 thôn Tiên An	826.033	QĐ 1546 5-2024	Điểm giao 3 đường 6m	Xã Vĩnh Sơn
16	Khu dân cư khu phố Phú Thị Đông (khóm 3 giai đoạn 2)	3.463.376		Điểm giao hai đường 10m	TT Hồ Xá
		3.499.941		Đường 10m	
		7.216.899		Đường Phạm Văn Đồng	
		7.933.297		Điểm giao đường Phạm Văn Đồng và đường 13m	
17	Khu dân cư khu phố Phú Thị Đông (khóm 3 giai đoạn 2)	7.855.039	QĐ 1546 5-2025	Điểm giao đường Phạm Văn Đồng và Lê Hữu Trác	TT Hồ Xá
18	Khu đất phía Tây Bắc khu dân cư Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	6.232.653		Đường 32m	TT Cửa Tùng
		6.947.891		Điểm giao đường 32m và đường 17,5m	
19	Điểm dân cư thôn Tân Hòa	2.312.485		Điểm giao đường 15m và 10m	Xã Vĩnh Thái
		1.714.349		Đường 15m	
20	Điểm dân cư thôn Tân Hòa	1.803.115	QĐ 1887 5-2024	Đường 15m	Xã Vĩnh Thái
21	Khu dân cư khu phố Phú Thị Đông (khóm 3 giai đoạn 2)	2.565.772		Đường Lê Hữu Trác	TT Hồ Xá
		7.189.282		Đường Phạm Văn Đồng	
		8.145.432		Điểm giao đường Phạm Văn Đồng và đường 10m	

22	Khu đất phía Tây Bắc khu dân cư Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	7.130.476	QĐ 2023 6-2025	Đường 32m	TT Cửa Tùng
		8.445.989		Điểm giao đường 26m và 17,5m	
		6.032.008		Đường 26m	
23	Điểm dân cư khu vực 1 thôn Tiên An	819.334	QĐ 2391 7-2024	Điểm giao ba đường 6m	Xã Vĩnh Sơn
24	Lô đất lẻ thôn Linh Đơn	1.431.818		Đường 15m	Xã Vĩnh Hòa
25	Điểm dân cư thôn Tân Hòa	2.253.790		Điểm giao đường 15m và 8m	Xã Vĩnh Thái
		1.867.146		Đường 15m	
26	Khu dân cư khu phố Phú Thị Đông (khóm 3 giai đoạn 2)	2.804.418		Đường 10m	TT Hồ Xá
		7.047.064		Đường Phạm Văn Đồng	
27	Khu dân cư Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	3.800.600		Đường 17,5m	TT Cửa Tùng
28	Điểm dân cư thôn Tân Hòa	2.255.264	QĐ 2588 7-2024	Điểm giao đường 15m và 8m	Xã Vĩnh Thái
29	Khu dân cư Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	6.198.648		Điểm giao hai đường 17,5m	TT Cửa Tùng
30	Khu dân cư khu phố Phú Thị Đông (khóm 3 giai đoạn 2)	2.726.098		Đường 10m	TT Hồ Xá
		6.843.765		Đường Phạm Văn Đồng	
31	Khu dân cư khu phố Phú Thị Đông (khóm 3 giai đoạn 2)	7.212.151	QĐ 2870 8-2024	Đường Phạm Văn Đồng	TT Hồ Xá
32	Khu dân cư Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	7.659.933		Điểm giao hai đường 26m và 17,5m	TT Cửa Tùng
		5.309.650		Đường 17,5m	
		5.251.611		Điểm giao hai đường 17,5m	
33	Khu dân cư khu phố Phú Thị Đông (khóm 3 giai đoạn 2)	2.734.227	QĐ 3249 11-2023	Đường 10m	TT Hồ Xá
		3.047.758		Điểm giao hai đường 13m và 10m	
		2.735.467		Đường 13m	
34	Điểm dân cư thôn Tân Hòa	1.710.309	QĐ 3318 10-2024	Đường 15m	Xã Vĩnh Thái
35	Khu dân cư Hòa Lý	5.416.667		Đường 17,5m	TT Cửa

	Hải (Bắc Hòa Lý cũ)				Tùng
36	Khu dân cư Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	3.763.316	QĐ 3351 11-2023	Đường 17,5m	TT Cửa Tùng
37	Lô đất lẻ thôn Hòa Bình	1.244.241		Đường 15m	Xã Vĩnh Hòa
38	Điểm dân cư thôn Tân Lập (Cầu Điện cũ giai đoạn 2)	1.155.097		Điểm giao hai đường 12m và 8,5m	Xã Vĩnh Long
39	Khu dân cư khu phố Phú Thị Đông (khóm 3 giai đoạn 2)	2.745.122	QĐ 3403 11-2023	Đường 10m	TT Hồ Xá
		2.755.220		Đường 13m	
40	Điểm dân cư thôn Tân Hòa	1.712.731	QĐ 3615 11-2024	Đường 15m	Xã Vĩnh Thái
41	Khu dân cư khu phố Phú Thị Đông (khóm 3 giai đoạn 2)	7.924.400		Điểm giao đường Phạm Văn Đồng và đường 10m	TT Hồ Xá
42	Khu dân cư Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	8.229.376		Điểm giao đường 32m và đường 26m	TT Cửa Tùng
		7.615.397		Đường 26m	
		6.434.069		Đường 32m	
		4.424.454		Đường 17,5m	
43	Điểm dân cư thôn Tân Lập (Cầu Điện cũ giai đoạn 2)	1.055.444	QĐ 3846 12-2023	Đường 12m	Xã Vĩnh Long
44	Khu dân cư khu phố Phú Thị Đông (khóm 3 giai đoạn 2)	2.715.207		Đường 10m	TT Hồ Xá
		2.704.317		Đường 13m	
45	Khu dân cư Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	5.416.625	QĐ 3902 12-2024	Đường 17,5m	TT Cửa Tùng
46	Khu dân cư Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	4.124.424	QĐ 4319 12-2024	Đường 17,5m	TT Cửa Tùng

Kết luận

Để có cơ sở xây dựng giá đất phục vụ công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, Đơn vị tư vấn sử dụng số liệu thu thập từ các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính để xây dựng phương án giá đất cụ thể.

9.1. Đất ở:

9.1.1.1. Mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 3,8m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m: (Thị trấn Cửa Tùng cũ: Thửa 262, 46, 276 tờ BĐĐC số 23 bị ảnh hưởng với diện tích thu hồi là 447,6m²)

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin

**** Thông tin của thửa đất cần định giá***

Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất của hộ Trần Quang Tùng (Thửa số 276 tờ bản đồ địa chính số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ nay là xã Cửa Tùng)

Lý do chọn TSDG:

- Các thửa đất còn lại có cùng vị trí, điều kiện cơ sở hạ tầng, khả năng sinh lợi như TSDG.

TSDG là thửa đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tiếp giáp mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 3,8m, có diện tích 196m², mặt tiền 7m, chiều sâu 29,29m. TSDG nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm xác định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

**** Thông tin của các thửa đất so sánh***

Qua quá trình khảo sát thị trường, Công ty nhận thấy tại khu vực định giá không có trường hợp tài sản nào chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp giáp đường bê tông mặt cắt bình quân 3,8m như TSDG nên Công ty đã khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là TSSS1, TSSS2 và TSSS3) tại xã Vĩnh Thái cũ đã trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất TSDG, có cơ sở để xây dựng phương án giá đất phù hợp với TSDG.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh TSSS1, TSSS2 và TSSS3. Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Đơn vị tư vấn thu thập từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được cụ thể hóa bằng Quyết định số 2391/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 03/7/2024, Quyết định số 2588/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 29/7/2024 sau đó tiến hành sao lục chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để xác nhận tính pháp lý của hồ sơ.

STT	Yếu tố so sánh	TSDG1	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Chủ sử dụng	Trần Quang Tùng (Tài liệu số 1)	Trần Công Phúc (Tài liệu số 17)	Dương Thị Lệ Hương (Tài liệu số 18)	Lê Thị Kim Oanh (Tài liệu số 19)
2	Thông tin tài sản	Thửa 276, tờ BĐDC số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ	Lô số 1035, dự án Điểm dân cư thôn Tân Hòa	Lô số 1040, dự án Điểm dân cư thôn Tân Hòa	Lô số 1037, dự án Điểm dân cư thôn Tân Hòa
3	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng cũ. Cách chợ Do và bưu điện chợ Do 505m, cách	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 230m, cách UBND	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 260m, cách UBND	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 240m, cách UBND

STT	Yếu tố so sánh	TSDG1	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		trường THPT Cửa Tùng 275m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 190m	xã Vĩnh Thái 2,5km	xã Vĩnh Thái 2,5km	xã Vĩnh Thái 2,5km
6	Thời điểm trúng đấu giá		7/2024	7/2024	7/2024
7	Giao thông	Tiếp giáp đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 3,8m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Tiếp giáp điểm giao hai đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m và 8m	Tiếp giáp điểm giao hai đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m và 8m
8	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	196m ²	250,1m ²	217,7m ²	215,8m ²
	- Mặt tiền	7m	10m	10m	8,95m
	- Chiều sâu	29,29m	25,03m	22,64m	25,05m
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
9	Tài sản gắn liền với đất	Nhà ở	Không	Không	Không
10	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất
11	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
14	Giá trị thửa		505.000.000	490.650.000	486.686.000

STT	Yếu tố so sánh	TSDG1	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)				

Bước 2: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy tài sản định giá và 03 thửa đất so sánh có 06 yếu tố tương đồng nhau (mục đích sử dụng; quy hoạch; môi trường, an ninh; tình trạng pháp lý; hình thể; các yếu tố hạ tầng) và 03 yếu tố khác nhau (vị trí; giao thông; diện tích, kích thước).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố vị trí:

Tài sản định giá hơn TSSS1, TSSS2, TSSS3 về yếu tố vị trí 30% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực tập trung dân cư, khu vực kinh doanh, buôn bán phát triển nên lợi thế hơn các TSSS).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố độ rộng đường:

Tài sản định giá kém TSSS1, TSSS2, TSSS3 về yếu tố độ rộng đường 13% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn TSDG nên lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố loại đường:

Tài sản định giá kém TSSS1, TSSS2, TSSS3 về yếu tố loại đường 10% (Lý do: Các TSSS có kết cấu đường nhựa nên lợi thế hơn kết cấu đường bê tông của TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

Tài sản định giá bằng TSSS1 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp; kém TSSS2, TSSS3 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp 10% (Lý do: TSSS2, TSSS3 tiếp giáp điểm giao hai mặt tiền nên lợi thế hơn TSDG chỉ tiếp giáp một mặt tiền).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố diện tích:

Tài sản định giá hơn TSSS1 về yếu tố diện tích 1%; bằng TSSS2, TSSS3 về yếu tố diện tích (Lý do: TSSS1 có diện tích lớn hơn TSDG, hạn chế về thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn. Đối với TSSS2, TSSS3 có diện tích chênh lệch không nhiều so với TSDG, không có nhiều sự khác biệt về khả năng sinh lợi nên Đơn vị tư vấn không tiến hành điều chỉnh sự khác biệt).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền:

Tài sản định giá kém TSSS1, TSSS2 về yếu tố mặt tiền 3%; kém TSSS3 về yếu tố mặt tiền 2% (Lý do: Các TSSS có kích thước mặt tiền phù hợp với nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều sâu:

Tài sản định giá kém TSSS1, TSSS2, TSSS3 về yếu tố chiều sâu 2% (Lý do: Qua quá trình khảo sát thực địa Đơn vị tư vấn nhận thấy với kích thước chiều sâu giao động trong khoảng 20 – 25m phù hợp với nhu cầu xây dựng, sử dụng, chuyển nhượng nên lợi thế hơn các khoảng kích thước chiều sâu khác. Các TSSS có kích thước chiều sâu trong khoảng 20 – 25m nên lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hạ tầng:

Tài sản định giá hơn TSSS1, TSSS2, TSSS3 về yếu tố hạ tầng 21% (Lý do: Các TSSS nằm ở khu vực có hệ thống cơ sở hạ tầng chưa được đồng bộ nên kém lợi thế hơn TSDG).

Bước 3: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Những điểm khác nhau			
		Thửa đất định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Diện tích	196m ²	250,1m ²	217,7m ²	215,8m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		505.000.000	490.650.000	486.686.000
3	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		2.019.192	2.253.790	2.255.264
4. Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
4.1	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng. Cách chợ Do và bưu điện chợ Do 505m, cách trường THPT Cửa Tùng 275m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 190m	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 230m, cách UBND xã Vĩnh Thái 2,5km	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 260m, cách UBND xã Vĩnh Thái 2,5km	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 240m, cách UBND xã Vĩnh Thái 2,5km
	Tỷ lệ %	100%	70%	70%	70%
	Tỷ lệ điều chỉnh		42,86%	42,86%	42,86%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		865.426	965.974	966.606
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 3,8m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m
	Tỷ lệ %	100%	113%	113%	113%

	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,5%	-11,5%	-11,5%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-232.207	-259.186	-259.355
4.2.2	Loại đường	Đường bê tông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ %	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-183.545	-204.870	-205.003
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp hai mặt đường (đường 15m và 8m)	Tiếp giáp hai mặt đường (đường 15m và 8m)
	Tỷ lệ %	100%	100%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-204.870	-205.003
4.3	Diện tích	196m ²	250,1m ²	217,7m ²	215,8m ²
	Tỷ lệ %	100%	99%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		20.394	0	0
4.4	Mặt tiền	7m	10m	10m	8,95m
	Tỷ lệ %	100%	103%	103%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%	-2,91%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-58.758	-65.585	-44.203
4.5	Chiều sâu	29,29m	25,03m	22,64m	25,05m
	Tỷ lệ %	100%	102%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-39.576	-44.174	-44.203
4.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%

	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.7	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
	Tỷ lệ %	100%	79%	79%	79%
	Tỷ lệ điều chỉnh		26,58%	26,58%	26,58%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		536.701	599.057	599.449
4.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của TSDG theo từng TSSS (đồng/m ²)		2.927.627	3.040.136	3.063.552
6	Giá đất của TSDG (đồng/m ²)	3.010.438			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG		2,83%	-0,98%	-1,73%

	với giá đất ước tính theo TSSS				
--	-----------------------------------	--	--	--	--

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất mức giá là 3.010.000 đồng/m² (đã làm tròn) cho vị trí 1 các thửa đất ở tiếp giáp mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 3,8m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m.

Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

$$= \frac{3.010.000}{1.500.000} = 2,01$$

Đơn giá vị trí 2 nội suy theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị là:

$$= \frac{525.000}{1.500.000} \times 3.010.000 = 1.054.000 \text{ đồng/m}^2.$$

VT3, VT4 có giá đất lần lượt là: 783.000 đồng/m², 602.000 đồng/m².

9.1.1.2. Mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m: (Thị trấn Cửa Tùng cũ: Thửa 393, 435 tờ BĐDC số 23 bị ảnh hưởng với diện tích thu hồi là 450,3m²)

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin

*** Thông tin của thửa đất cần định giá**

Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất của hộ Nguyễn Thế Nghĩa (Thửa số 393 tờ bản đồ địa chính số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ nay là xã Cửa Tùng)

Lý do chọn TSDG:

- Thửa đất còn lại có cùng vị trí, điều kiện cơ sở hạ tầng, khả năng sinh lợi như TSDG.

TSDG là thửa đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tiếp giáp mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m, có diện tích 208m², mặt tiền 7m, chiều sâu 30,32m. TSDG nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm xác định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

*** Thông tin của các thửa đất so sánh**

Qua quá trình khảo sát thị trường, Công ty nhận thấy tại khu vực định giá không có trường hợp tài sản nào chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp giáp đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m như TSDG nên Công ty đã khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là TSSS4, TSSS5 và TSSS6) tại thị trấn Cửa Tùng cũ đã trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất TSDG, có cơ sở để xây dựng phương án giá đất phù hợp với TSDG.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh TSSS4, TSSS5 và TSSS6. Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Đơn vị tư vấn thu thập từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được cụ thể hóa bằng Quyết định số 2391/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 03/7/2024 sau đó tiến hành sao lục chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để xác nhận tính pháp lý của hồ sơ.

STT	Yếu tố so sánh	TSDG2	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Chủ sử dụng	Nguyễn Thế Nghĩa (Tài liệu số 2)	Triệu Quốc Tuấn (Tài liệu số 20)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 21)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 22)
2	Thông tin tài sản	Thửa 393, tờ BĐDC số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ	Lô số 624, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 626, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 627, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)
3	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng cũ. Cách chợ Do và bưu điện chợ Do 500m, cách trường THPT Cửa Tùng 270m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 185m	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,6km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,6km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,6km
6	Thời điểm trúng đấu giá		7/2024	7/2024	7/2024
7	Giao thông	Tiếp giáp đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 7,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
8	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	208m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	- Mặt tiền	7m	8m	8m	8m
	- Chiều sâu	30,32m	38,36m	37,28m	36,73m
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật

STT	Yếu tố so sánh	TSDG2	TSSS4	TSSS5	TSSS6
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
10	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất
11	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
14	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000

Bước 2: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy tài sản định giá và 03 thửa đất so sánh có 05 yếu tố tương đồng nhau (mục đích sử dụng; quy hoạch; môi trường, an ninh; tình trạng pháp lý; hình thể) và 04 yếu tố khác nhau (vị trí; giao thông; diện tích, kích thước; các yếu tố hạ tầng).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố vị trí:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố vị trí 4% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực thông thoáng, thuộc dãy hai đường ĐT 574, khả năng lưu thông, kết nối các khu vực khác thuận tiện hơn các TSSS nên lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố độ rộng đường:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố độ rộng đường 12% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn TSDG nên lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố loại đường:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố loại đường 10% (Lý do: Các TSSS có kết cấu đường nhựa nên lợi thế hơn kết cấu đường bê tông của TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố diện tích:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố diện tích 2% (Lý do: Các TSSS có diện tích lớn hơn TSDG, hạn chế về thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố mặt tiền 1% (Lý do: Các TSSS có kích thước mặt tiền phù hợp với nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều sâu:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố chiều sâu 2% (Lý do: Các TSSS có kích thước chiều sâu vượt xa nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hạ tầng:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố hạ tầng 5% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển nên lợi thế hơn các TSSS).

Bước 3: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Những điểm khác nhau			
		Thửa đất định giá	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Diện tích	208m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000
3	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		3.307.023	3.767.815	3.802.776
4. Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
4.1	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng. Cách chợ Do và bưu điện chợ Do 500m, cách trường THPT Cửa Tùng 270m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 185m	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m,	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m,	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m,

			cách TSDG 1,6km	cách TSDG 1,6km	cách TSDG 1,6km
	Tỷ lệ %	100%	96%	96%	96%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	4,17%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		137.903	157.118	158.576
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 7,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
	Tỷ lệ %	100%	112%	112%	112%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,71%	-10,71%	-10,71%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-354.182	-403.533	-407.277
4.2.2	Loại đường	Đường bê tông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ %	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-300.608	-342.494	-345.672
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.3	Diện tích	208m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	Tỷ lệ %	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		67.463	76.863	77.577
4.4	Mặt tiền	7m	8m	8m	8m
	Tỷ lệ %	100%	101%	101%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,99%	-0,99%	-0,99%

	chỉnh				
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-32.740	-37.301	-37.647
4.5	Chiều sâu	30,32m	38,36m	37,28m	36,73m
	Tỷ lệ %	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		67.463	76.863	77.577
4.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.7	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		173.949	198.187	200.026
4.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của TSDG theo từng TSSS (đồng/m ²)		3.066.271	3.493.518	3.525.936
6	Giá đất của TSDG (đồng/m ²)	3.361.908			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS		9,64%	-3,77%	-4,65%

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất mức giá là 3.362.000 đồng/m² (đã làm tròn) cho vị trí 1 các thửa đất ở tiếp giáp mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m.

Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

$$= \frac{3.362.000}{2.000.000} = 1,68$$

Đơn giá vị trí 2 nội suy theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị là:

$$= \frac{700.000}{2.000.000} \times 3.362.000 = 1.177.000 \text{ đồng/m}^2.$$

VT3, VT4 có giá đất lần lượt là: 874.000 đồng/m², 672.000 đồng/m².

9.1.1.3. Mặt tiền điểm giao đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m và đường đất mặt cắt bình quân 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m: (Thị trấn Cửa Tùng cũ: Thửa 150 tờ BĐDC số 23 bị ảnh hưởng với diện tích thu hồi là 377,4m²)

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin

*** Thông tin của thửa đất cần định giá**

Thửa đất của hộ Nguyễn Đông Hải (Thửa số 150 tờ bản đồ địa chính số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ nay là xã Cửa Tùng)

TSDG là thửa đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tiếp giáp mặt tiền điểm giao đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m và đường đất mặt cắt bình quân 5m, có diện tích 440m², mặt tiền 19,5m, chiều sâu 23m. TSDG nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm xác định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

*** Thông tin của các thửa đất so sánh**

Qua quá trình khảo sát thị trường, Công ty nhận thấy tại khu vực định giá không có trường hợp tài sản nào chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp giáp điểm giao đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m và đường đất mặt cắt bình quân 5m như TSDG nên Công ty đã khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là TSSS4, TSSS5 và TSSS6) tại thị trấn Cửa Tùng cũ đã trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất TSDG, có cơ sở để xây dựng phương án giá đất phù hợp với TSDG.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh TSSS4, TSSS5 và TSSS6. Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Đơn vị tư vấn thu thập từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được cụ thể hóa bằng Quyết định số 2391/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 03/7/2024 sau đó tiến hành sao lục chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để xác nhận tính pháp lý của hồ sơ.

STT	Yếu tố so sánh	TSDG3	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Chủ sử dụng	Nguyễn Đông Hải (Tài liệu số 3)	Triệu Quốc Tuấn (Tài liệu số 20)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 21)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 22)
2	Thông tin tài sản	Thửa 150, tờ BĐDC số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ	Lô số 624, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 626, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 627, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)
3	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng cũ. Cách chợ Do và bưu điện chợ Do 505m, cách trường THPT Cửa Tùng 280m, cách trường THCS Cửa Tùng 200m	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km
6	Thời điểm trúng đấu giá		7/2024	7/2024	7/2024
7	Giao thông	Tiếp giáp điểm giao đường bê	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng

STT	Yếu tố so sánh	TSDG3	TSSS4	TSSS5	TSSS6
		tông và đường đất, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 7,5m và 5m	đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
8	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	440m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	- Mặt tiền	19,5m	8m	8m	8m
	- Chiều sâu	23m	38,36m	37,28m	36,73m
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
10	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất
11	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
14	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000

Bước 2: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy tài sản định giá và 03 thửa đất so sánh có 05 yếu tố tương đồng nhau (mục đích sử dụng; quy hoạch; môi trường, an ninh; tình trạng pháp lý;

hình thể) và 04 yếu tố khác nhau (vị trí; giao thông; diện tích, kích thước; các yếu tố hạ tầng).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố vị trí:*

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố vị trí 10% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực thuận tiện kết nối các khu vực trung tâm xã nên lợi thế hơn các TSSS).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố độ rộng đường:*

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố độ rộng đường 12% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn TSDG nên lợi thế hơn).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố loại đường:*

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố loại đường 10% (Lý do: Các TSSS có kết cấu đường nhựa nên lợi thế hơn kết cấu đường bê tông của TSDG).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố số mặt đường tiếp giáp:*

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp 2% (Lý do: TSDG tiếp giáp điểm giao hai mặt tiền nên lợi thế hơn các TSSS chỉ tiếp giáp một mặt tiền).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố diện tích:*

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố diện tích 3% (Lý do: TSDG có diện tích lớn hơn các TSSS, hạn chế về thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền:*

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố mặt tiền 5% (Lý do: Các TSSS có kích thước mặt tiền phù hợp với nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều sâu:*

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố chiều sâu 5% (Lý do: Các TSSS có kích thước chiều sâu vượt xa nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn TSDG).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hạ tầng:*

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố hạ tầng 5% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển nên lợi thế hơn các TSSS).

Bước 3: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Những điểm khác nhau			
		Thửa đất định giá	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Diện tích	440m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000
3	Giá đất trúng đấu giá		3.307.023	3.767.815	3.802.776

	(đồng/m ²)				
4. Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
4.1	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng. Cách chợ Do và bưu điện chợ Do 505m, cách trường THPT Cửa Tùng 280m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 200m	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km
	Tỷ lệ %	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		367.410	418.604	422.488
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 7,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
	Tỷ lệ %	100%	112%	112%	112%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,71%	-10,71%	-10,71%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-354.182	-403.533	-407.277
4.2.2	Loại đường	Đường bê tông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ %	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-300.608	-342.494	-345.672
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp hai mặt đường (đường bê tông 7,5m và	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường

		đường đất 5m)			
	Tỷ lệ %	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		67.463	76.863	77.577
4.3	Diện tích	440m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	Tỷ lệ %	100%	103%	103%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%	-2,91%	-2,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-96.234	-109.643	-110.661
4.4	Mặt tiền	19,5m	8m	8m	8m
	Tỷ lệ %	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-157.414	-179.348	-181.012
4.5	Chiều sâu	23m	38,36m	37,28m	36,73m
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		173.949	198.187	200.026
4.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.7	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.8	Hiện trạng	Khu vực hệ	Khu vực mới	Khu vực mới	Khu vực mới

	các yếu tố hạ tầng	thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		173.949	198.187	200.026
4.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của TSDG theo từng TSSS (đồng/m ²)		3.181.356	3.624.638	3.658.271
6	Giá đất của TSDG (đồng/m ²)	3.488.088			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS		9,64%	-3,77%	-4,65%

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất mức giá là 3.488.000 đồng/m² (đã làm tròn) cho vị trí điểm giao thửa đất ở tiếp giáp mặt tiền điểm giao đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m và đường đất mặt cắt bình quân 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m.

Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

$$= \frac{3.488.000}{2.000.000 + 10\% \times 1.000.000} = 1,66$$

Đơn giá vị trí 2 nội suy theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị là:

$$= \frac{700.000}{2.000.000} \times 3.488.000 = 1.221.000 \text{ đồng/m}^2.$$

VT3, VT4 có giá đất lần lượt là: 907.000 đồng/m², 698.000 đồng/m².

*** Vị trí 2 của thửa đất điểm giao được xác định như sau:**

Căn cứ điểm a, khoản 1.2, mục I, Phụ Lục I sửa đổi, bổ sung phụ lục I kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh ban hành bảng giá các loại đất áp dụng chung trên địa bàn tỉnh Quảng Trị (Ban hành kèm theo Quyết định số: 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/2/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị):

Qua đó, vì giá trị vị trí 2 tính theo đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m (1.221.000) thấp hơn giá trị vị trí 1 đường đất mặt cắt bình quân 5m (2.030.000 đồng/m²). Nên giá trị vị trí 2 của thửa đất điểm giao này xác định theo đơn giá vị trí 1 đường đất mặt cắt bình quân 5m và có giá trị là: 2.030.000 đồng/m².

9.1.1.4. Mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m và 3,8m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m: (Thị trấn Cửa Tùng cũ: Thửa 436, 277 tờ BĐDC số 23 bị ảnh hưởng với diện tích thu hồi là 243,7m²)

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin

*** Thông tin của thửa đất cần định giá**

Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất của hộ Trần Công Hào (Thửa số 277 tờ bản đồ địa chính số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ nay là xã Cửa Tùng)

Lý do chọn TSDG:

- Thửa đất còn lại có cùng vị trí, điều kiện cơ sở hạ tầng, khả năng sinh lợi như TSDG.

TSDG là thửa đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tiếp giáp mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m và 3,8m, có diện tích 555m², mặt tiền 20,25m, chiều sâu 24,07m. TSDG nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm xác định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

*** Thông tin của các thửa đất so sánh**

Qua quá trình khảo sát thị trường, Công ty nhận thấy tại khu vực định giá không có trường hợp tài sản nào chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp giáp điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m và 3,8m như TSDG nên Công ty đã khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là TSSS4, TSSS5 và TSSS6) tại thị trấn Cửa Tùng cũ đã trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất TSDG, có cơ sở để xây dựng phương án giá đất phù hợp với TSDG.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh TSSS4, TSSS5 và TSSS6. Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Đơn vị tư vấn thu thập từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được cụ thể hóa bằng Quyết định số 2391/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 03/7/2024 sau đó tiến hành sao lục chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để xác nhận tính pháp lý của hồ sơ.

STT	Yếu tố so sánh	TSDG4	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Chủ sử dụng	Trần Công Hào (Tài liệu số 4)	Triệu Quốc Tuấn (Tài liệu số 20)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 21)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 22)

STT	Yếu tố so sánh	TSDG4	TSSS4	TSSS5	TSSS6
2	Thông tin tài sản	Thửa 277, tờ BĐDC số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ	Lô số 624, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 626, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 627, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)
3	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng cũ. Cách chợ Do và bưu điện chợ Do 510m, cách trường THPT Cửa Tùng 280m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 195m	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,6km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,6km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,6km
6	Thời điểm trúng đấu giá		7/2024	7/2024	7/2024
7	Giao thông	Tiếp giáp điểm giao hai đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 7,5m và 3,8m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
8	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	555m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	- Mặt tiền	20,25m	8m	8m	8m
	- Chiều sâu	24,07m	38,36m	37,28m	36,73m
	- Hình thể	Hình đa giác	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
10	Tình trạng	Có GCN	Có GCN	Có GCN	Có GCN

STT	Yếu tố so sánh	TSDG4	TSSS4	TSSS5	TSSS6
	pháp lý về quyền sử dụng đất	quyền sử dụng đất	quyền sử dụng đất	quyền sử dụng đất	quyền sử dụng đất
11	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
14	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000

Bước 2: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy tài sản định giá và 03 thửa đất so sánh có 04 yếu tố tương đồng nhau (mục đích sử dụng; quy hoạch; môi trường, an ninh; tình trạng pháp lý) và 05 yếu tố khác nhau (vị trí; giao thông; diện tích, kích thước; các yếu tố hạ tầng; hình thể).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố vị trí:

Tài sản định giá hơn TSSS4 về yếu tố vị trí 16%; hơn TSSS5, TSSS6 về yếu tố vị trí 15% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực thuận tiện kết nối các khu vực trung tâm xã nên lợi thế hơn các TSSS).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố độ rộng đường:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố độ rộng đường 12% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn TSDG nên lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố loại đường:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố loại đường 10% (Lý do: Các TSSS có kết cấu đường nhựa nên lợi thế hơn kết cấu đường bê tông của TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp 2% (Lý do: TSDG tiếp giáp điểm giao hai mặt tiền nên lợi thế hơn các TSSS chỉ tiếp giáp một mặt tiền).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố diện tích:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố diện tích 5% (Lý do: TSDG có diện tích lớn hơn các TSSS, hạn chế về thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố mặt tiền 5% (Lý do: Các TSSS có kích thước mặt tiền phù hợp với nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều sâu:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố chiều sâu 5% (Lý do: Các TSSS có kích thước chiều sâu vượt xa nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hình thể:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố hình thể 3% (Lý do: Các TSSS có hình thể chữ nhật có lợi thế về xây dựng, sử dụng, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG có hình thể đa giác).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hạ tầng:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố hạ tầng 5% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển nên lợi thế hơn các TSSS).

Bước 3: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Những điểm khác nhau			
		Thửa đất định giá	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Diện tích	555m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000
3	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		3.307.023	3.767.815	3.802.776

4. Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh

4.1	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng. Cách chợ Do và bưu điện chợ Do 510m, cách trường THPT Cửa Tùng 280m,	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m,	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m,	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m,
-----	--------	---	--	--	--

		cách trường THCS Cửa Tùng 2 195m	cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,6km	cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,6km	cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,6km
	Tỷ lệ %	100%	84%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		19,05%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		629.988	665.019	671.190
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 7,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
	Tỷ lệ %	100%	112%	112%	112%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,71%	-10,71%	-10,71%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-354.182	-403.533	-407.277
4.2.2	Loại đường	Đường bê tông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ %	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-300.608	-342.494	-345.672
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp hai mặt đường (đường bê tông 7,5m và đường bê tông 3,8m)	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ %	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		67.463	76.863	77.577
4.3	Diện tích	555m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	Tỷ lệ %	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		-157.414	-179.348	-181.012

	chỉnh (đồng/m ²)				
4.4	Mặt tiền	20,25m	8m	8m	8m
	Tỷ lệ %	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-157.414	-179.348	-181.012
4.5	Chiều sâu	24,07m	38,36m	37,28m	36,73m
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		173.949	198.187	200.026
4.6	Hình thể	Hình đa giác	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ %	100%	103%	103%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%	-2,91%	-2,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-96.234	-109.643	-110.661
4.7	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		173.949	198.187	200.026
4.9	Hiện trạng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt

	môi trường, an ninh				
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của TSDG theo từng TSSS (đồng/m ²)		3.286.520	3.691.705	3.725.961
6	Giá đất của TSDG (đồng/m ²)	3.568.062			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS		8,57%	-3,35%	-4,24%

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất mức giá là 3.568.000 đồng/m² (đã làm tròn) cho vị trí điểm giao thửa đất ở tiếp giáp mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m và 3,8m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m.

Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

$$= \frac{3.568.000}{2.000.000 + 10\% \times 1.500.000} = 1,66$$

Đơn giá vị trí 2 nội suy theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị là:

$$= \frac{700.000}{2.000.000} \times 3.568.000 = 1.249.000 \text{ đồng/m}^2.$$

VT3, VT4 có giá đất lần lượt là: 928.000 đồng/m², 714.000 đồng/m².

*** Vị trí 2 của thửa đất điểm giao được xác định như sau:**

Căn cứ điểm a, khoản 1.2, mục I, Phụ Lục I sửa đổi, bổ sung phụ lục I kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh ban hành bảng giá các loại đất áp dụng chung trên địa bàn tỉnh Quảng Trị (Ban hành kèm theo Quyết định số: 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/2/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị):

Qua đó, vì giá trị vị trí 2 tính theo đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m (1.249.000) thấp hơn giá trị vị trí 1 đường bê tông mặt cắt bình quân 3,8m (3.010.000 đồng/m²). Nên giá trị vị trí 2 của thửa đất điểm giao này xác định theo đơn giá vị trí 1 đường bê tông mặt cắt bình quân 3,8m và có giá trị là: 3.010.000 đồng/m².

9.1.1.5. Mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m và 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m: (Thị trấn Cửa Tùng cũ: Thửa 149 tờ BĐDC số 23 bị ảnh hưởng với diện tích thu hồi là 190,2m²)

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin

*** Thông tin của thửa đất cần định giá**

Thửa đất của hộ Lê Hoài Thương (Thửa số 149 tờ bản đồ địa chính số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ nay là xã Cửa Tùng)

TSDG là thửa đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tiếp giáp mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m và 5m, có diện tích 443m², mặt tiền 19,54m, chiều sâu 23,08m. TSDG nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm xác định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

*** Thông tin của các thửa đất so sánh**

Qua quá trình khảo sát thị trường, Công ty nhận thấy tại khu vực định giá không có trường hợp tài sản nào chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp giáp điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m và 5m như TSDG nên Công ty đã khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là TSSS4, TSSS5 và TSSS6) tại thị trấn Cửa Tùng cũ đã trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất TSDG, có cơ sở để xây dựng phương án giá đất phù hợp với TSDG.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh TSSS4, TSSS5 và TSSS6. Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Đơn vị tư vấn thu thập từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được cụ thể hóa bằng Quyết định số 2391/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 03/7/2024 sau đó tiến hành sao lục chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để xác nhận tính pháp lý của hồ sơ.

STT	Yếu tố so sánh	TSDG5	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Chủ sử dụng	Lê Hoài Thương (Tài liệu số 5)	Triệu Quốc Tuấn (Tài liệu số 20)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 21)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 22)
2	Thông tin tài sản	Thửa 149, tờ BĐDC số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ	Lô số 624, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 626, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 627, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)
3	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng cũ. Cách chợ Do và bưu điện	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư

STT	Yếu tố so sánh	TSDG5	TSSS4	TSSS5	TSSS6
		chợ Do 485m, cách trường THPT Cửa Tùng 265m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 185m	thửa thốt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	thửa thốt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	thửa thốt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km
6	Thời điểm trúng đấu giá		7/2024	7/2024	7/2024
7	Giao thông	Tiếp giáp điểm giao hai đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 7,5m và 5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
8	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	443m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	- Mặt tiền	19,54m	8m	8m	8m
	- Chiều sâu	23,08m	38,36m	37,28m	36,73m
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
10	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất
11	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
13	Hiện trạng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt

STT	Yếu tố so sánh	TSDG5	TSSS4	TSSS5	TSSS6
	môi trường, an ninh				
14	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000

Bước 2: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy tài sản định giá và 03 thửa đất so sánh có 05 yếu tố tương đồng nhau (mục đích sử dụng; quy hoạch; môi trường, an ninh; tình trạng pháp lý; hình thể) và 04 yếu tố khác nhau (vị trí; giao thông; diện tích, kích thước; các yếu tố hạ tầng).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố vị trí:*

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố vị trí 16% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực thông thoáng hơn các TSSS nên lợi thế hơn).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố độ rộng đường:*

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố độ rộng đường 12% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn TSDG nên lợi thế hơn).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố loại đường:*

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố loại đường 10% (Lý do: Các TSSS có kết cấu đường nhựa nên lợi thế hơn kết cấu đường bê tông của TSDG).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố số mặt đường tiếp giáp:*

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp 4% (Lý do: TSDG tiếp giáp điểm giao hai mặt tiền nên lợi thế hơn các TSSS chỉ tiếp giáp một mặt tiền).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố diện tích:*

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố diện tích 3% (Lý do: TSDG có diện tích lớn hơn các TSSS, hạn chế về thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền:*

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố mặt tiền 5% (Lý do: Các TSSS có kích thước mặt tiền phù hợp với nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều sâu:*

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố chiều sâu 5% (Lý do: Các TSSS có kích thước chiều sâu vượt xa nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn TSDG).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hạ tầng:*

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố hạ tầng 5% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển nên lợi thế hơn các TSSS).

Bước 3: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Những điểm khác nhau			
		Thửa đất định giá	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Diện tích	443m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000
3	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		3.307.023	3.767.815	3.802.776

4. Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh

4.1	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng. Cách chợ Do và bưu điện chợ Do 485m, cách trường THPT Cửa Tùng 265m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 185m	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km
	Tỷ lệ %	100%	84%	84%	84%
	Tỷ lệ điều chỉnh		19,05%	19,05%	19,05%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		629.988	717.769	724.429
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 7,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
	Tỷ lệ %	100%	112%	112%	112%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,71%	-10,71%	-10,71%

	chỉnh				
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-354.182	-403.533	-407.277
4.2.2	Loại đường	Đường bê tông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ %	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-300.608	-342.494	-345.672
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp hai mặt đường (đường bê tông 7,5m và đường bê tông 5m)	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ %	100%	96%	96%	96%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	4,17%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		137.903	157.118	158.576
4.3	Diện tích	443m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	Tỷ lệ %	100%	103%	103%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%	-2,91%	-2,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-96.234	-109.643	-110.661
4.4	Mặt tiền	19,54m	8m	8m	8m
	Tỷ lệ %	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-157.414	-179.348	-181.012
4.5	Chiều sâu	23,08m	38,36m	37,28m	36,73m
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		173.949	198.187	200.026
4.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật

	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.7	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		173.949	198.187	200.026
4.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của TSDG theo từng TSSS (đồng/m ²)		3.514.374	4.004.058	4.041.211
6	Giá đất của TSDG (đồng/m ²)	3.853.214			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá		9,64%	-3,77%	-4,65%

	đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS				
--	---	--	--	--	--

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất mức giá là 3.853.000 đồng/m² (đã làm tròn) cho vị trí điểm giao thửa đất ở tiếp giáp mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m và 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m.

Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

$$= \frac{3.853.000}{2.000.000 + 10\% \times 1.500.000} = 1,79$$

Đơn giá vị trí 2 nội suy theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị là:

$$= \frac{700.000}{2.000.000} \times 3.853.000 = 1.349.000 \text{ đồng/m}^2.$$

VT3, VT4 có giá đất lần lượt là: 1.002.000 đồng/m², 771.000 đồng/m².

*** Vị trí 2 của thửa đất điểm giao được xác định như sau:**

Căn cứ điểm a, khoản 1.2, mục I, Phụ Lục I sửa đổi, bổ sung phụ lục I kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh ban hành bảng giá các loại đất áp dụng chung trên địa bàn tỉnh Quảng Trị (Ban hành kèm theo Quyết định số: 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/2/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị):

Qua đó, vì giá trị vị trí 2 tính theo đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m (1.349.000) thấp hơn giá trị vị trí 1 đường bê tông mặt cắt bình quân 5m (2.622.000 đồng/m²). Nên giá trị vị trí 2 của thửa đất điểm giao này xác định theo đơn giá vị trí 1 đường bê tông mặt cắt bình quân 5m và có giá trị là: 2.622.000 đồng/m².

9.1.1.6. Mặt tiền điểm giao hai đường đất mặt cắt bình quân 8m thuộc khoảng từ 8m đến dưới 15m và 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m: (Thị trấn Cửa Tùng cũ: Thửa 157, 236, 177, 189 tờ BĐDC số 23 bị ảnh hưởng với diện tích thu hồi là 1.418,2m²)

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin

*** Thông tin của thửa đất cần định giá**

Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất của hộ Nguyễn Đức Ngọc (Thửa số 236 tờ bản đồ địa chính số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ nay là xã Cửa Tùng)

TSDG là thửa đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tiếp giáp mặt tiền điểm giao hai đường đất mặt cắt bình quân 8m và 5m, có diện tích 458m², mặt tiền 19,5m, chiều sâu 24m. TSDG nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm xác định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

*** Thông tin của các thửa đất so sánh**

Qua quá trình khảo sát thị trường, Công ty nhận thấy tại khu vực định giá không có trường hợp tài sản nào chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp giáp điểm giao hai đường đất mặt cắt bình quân 8m và 5m như TSDG nên Công ty đã khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là TSSS4, TSSS5 và TSSS6) tại thị trấn Cửa Tùng cũ đã trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian 2

năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất TSDG, có cơ sở để xây dựng phương án giá đất phù hợp với TSDG.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh TSSS4, TSSS5 và TSSS6. Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Đơn vị tư vấn thu thập từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được cụ thể hóa bằng Quyết định số 2391/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 03/7/2024 sau đó tiến hành sao lục chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để xác nhận tính pháp lý của hồ sơ.

STT	Yếu tố so sánh	TSDG6	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Chủ sử dụng	Nguyễn Đức Ngọc (Tài liệu số 6)	Triệu Quốc Tuấn (Tài liệu số 20)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 21)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 22)
2	Thông tin tài sản	Thửa 236, tờ BĐDC số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ	Lô số 624, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 626, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 627, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)
3	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng cũ. Cách chợ Do và bưu điện chợ Do 515m, cách trường THPT Cửa Tùng 305m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 235m	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km
6	Thời điểm trúng đấu giá		7/2024	7/2024	7/2024
7	Giao thông	Tiếp giáp điểm giao hai đường đất, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 8m và 5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
8	Quy mô, kích				

STT	Yếu tố so sánh	TSDG6	TSSS4	TSSS5	TSSS6
	thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	458m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	- Mặt tiền	19,5m	8m	8m	8m
	- Chiều sâu	24m	38,36m	37,28m	36,73m
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
10	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất
11	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
14	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000

Bước 2: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy tài sản định giá và 03 thửa đất so sánh có 06 yếu tố tương đồng nhau (mục đích sử dụng; quy hoạch; môi trường, an ninh; tình trạng pháp lý; hình thể; vị trí) và 03 yếu tố khác nhau (giao thông; diện tích, kích thước; các yếu tố hạ tầng).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố độ rộng đường:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố độ rộng đường 11% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn TSDG nên lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố loại đường:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố loại đường 15% (Lý do: Các TSSS có kết cấu đường nhựa nên lợi thế hơn kết cấu đường đất của TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp 2% (Lý do: TSDG tiếp giáp điểm giao hai mặt tiền nên lợi thế hơn các TSSS chỉ tiếp giáp một mặt tiền).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố diện tích:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố diện tích 3% (Lý do: TSDG có diện tích lớn hơn các TSSS, hạn chế về thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố mặt tiền 5% (Lý do: Các TSSS có kích thước mặt tiền phù hợp với nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều sâu:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố chiều sâu 5% (Lý do: Các TSSS có kích thước chiều sâu vượt xa nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hạ tầng:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố hạ tầng 5% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển nên lợi thế hơn các TSSS).

Bước 3: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Những điểm khác nhau			
		Thửa đất định giá	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Diện tích	458m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000
3	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		3.307.023	3.767.815	3.802.776
4. Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
4.1	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng. Cách chợ Do và bưu điện chợ Do 515m,	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt,	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt,	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt,

		cách trường THPT Cửa Tùng 305m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 235m	cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 8m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
	Tỷ lệ %	100%	111%	111%	111%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,91%	-9,91%	-9,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-327.726	-373.390	-376.855
4.2.2	Loại đường	Đường đất	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ %	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-431.236	-491.323	-495.882
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp hai mặt đường (đường đất 8m và đường đất 5m)	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ %	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		67.463	76.863	77.577
4.3	Diện tích	458m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	Tỷ lệ %	100%	103%	103%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%	-2,91%	-2,91%

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-96.234	-109.643	-110.661
4.4	Mặt tiền	19,5m	8m	8m	8m
	Tỷ lệ %	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-157.414	-179.348	-181.012
4.5	Chiều sâu	24m	38,36m	37,28m	36,73m
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		173.949	198.187	200.026
4.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.7	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		173.949	198.187	200.026

4.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của TSDG theo từng TSSS (đồng/m ²)		2.709.774	3.087.348	3.115.995
6	Giá đất của TSDG (đồng/m ²)	2.971.039			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS		9,64%	-3,77%	-4,65%

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất mức giá là 2.971.000 đồng/m² (đã làm tròn) cho vị trí điểm giao các thửa đất ở tiếp giáp mặt tiền điểm giao hai đường đất mặt cắt bình quân 8m thuộc khoảng từ 8m đến dưới 15m và 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m.

Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

$$= \frac{2.971.000}{2.000.000 + 10\% \times 1.000.000} = 1,41$$

Đơn giá vị trí 2 nội suy theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị là:

$$= \frac{700.000}{2.000.000} \times 2.971.000 = 1.040.000 \text{ đồng/m}^2.$$

VT3, VT4 có giá đất lần lượt là: 772.000 đồng/m², 594.000 đồng/m².

*** Vị trí 2 của thửa đất điểm giao được xác định như sau:**

Căn cứ điểm a, khoản 1.2, mục I, Phụ Lục I sửa đổi, bổ sung phụ lục I kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh ban hành bảng giá các loại đất áp dụng chung trên địa bàn tỉnh Quảng Trị (Ban hành kèm theo Quyết định số: 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/2/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị):

Qua đó, vì giá trị vị trí 2 tính theo đường đất mặt cắt bình quân 8m (1.040.000) thấp hơn giá trị vị trí 1 đường đất mặt cắt bình quân 5m (2.030.000 đồng/m²). Nên giá trị vị trí 2 của thửa đất điểm giao này xác định theo đơn giá vị trí 1 đường đất mặt cắt bình quân 5m và có giá trị là: 2.030.000 đồng/m².

9.1.1.7. Mặt tiền điểm giao đường đất mặt cắt bình quân 8m thuộc khoảng từ 8m đến dưới 15m và đường bê tông mặt cắt bình quân 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m: (Thị trấn Cửa Tùng cũ: Thửa 156, 165, 178, 190 tờ BĐDC số 23 bị ảnh hưởng với diện tích thu hồi là 599,8m²)

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin

*** Thông tin của thửa đất cần định giá**

Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất của hộ Nguyễn Bá Thành (Thửa số 178 tờ bản đồ địa chính số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ nay là xã Cửa Tùng)

TSDG là thửa đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tiếp giáp mặt tiền điểm giao đường đất mặt cắt bình quân 8m và đường bê tông mặt cắt bình quân 5m, có diện tích 458m², mặt tiền 19,5m, chiều sâu 23,98m. TSDG nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm xác định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

*** Thông tin của các thửa đất so sánh**

Qua quá trình khảo sát thị trường, Công ty nhận thấy tại khu vực định giá không có trường hợp tài sản nào chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp giáp điểm giao đường đất mặt cắt bình quân 8m và đường bê tông mặt cắt bình quân 5m như TSDG nên Công ty đã khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là TSSS4, TSSS5 và TSSS6) tại thị trấn Cửa Tùng cũ đã trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất TSDG, có cơ sở để xây dựng phương án giá đất phù hợp với TSDG.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh TSSS4, TSSS5 và TSSS6. Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Đơn vị tư vấn thu thập từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được cụ thể hóa bằng Quyết định số 2391/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 03/7/2024 sau đó tiến hành sao lục chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để xác nhận tính pháp lý của hồ sơ.

STT	Yếu tố so sánh	TSDG7	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Chủ sử dụng	Nguyễn Bá Thành (Tài liệu số 7)	Triệu Quốc Tuấn (Tài liệu số 20)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 21)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 22)
2	Thông tin tài sản	Thửa 178, tờ BĐDC số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ	Lô số 624, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 626, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 627, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)
3	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng cũ. Cách chợ Do	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ

STT	Yếu tố so sánh	TSDG7	TSSS4	TSSS5	TSSS6
		và bưu điện chợ Do 500m, cách trường THPT Cửa Tùng 300m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 235m	tầng, dân cư thừa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	tầng, dân cư thừa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	tầng, dân cư thừa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km
6	Thời điểm trúng đấu giá		7/2024	7/2024	7/2024
7	Giao thông	Tiếp giáp điểm giao đường đất và đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 8m và 5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
8	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	458m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	- Mặt tiền	19,5m	8m	8m	8m
	- Chiều sâu	23,98m	38,36m	37,28m	36,73m
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
10	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất
11	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa

STT	Yếu tố so sánh	TSDG7	TSSS4	TSSS5	TSSS6
			được đồng bộ	được đồng bộ	được đồng bộ
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
14	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000

Bước 2: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy tài sản định giá và 03 thửa đất so sánh có 05 yếu tố tương đồng nhau (mục đích sử dụng; quy hoạch; môi trường, an ninh; tình trạng pháp lý; hình thể) và 04 yếu tố khác nhau (vị trí; giao thông; diện tích, kích thước; các yếu tố hạ tầng).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố vị trí:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố vị trí 1% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực thông thoáng hơn các TSSS nên lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố độ rộng đường:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố độ rộng đường 11% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn TSDG nên lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố loại đường:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố loại đường 15% (Lý do: Các TSSS có kết cấu đường nhựa nên lợi thế hơn kết cấu đường đất của TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp 4% (Lý do: TSDG tiếp giáp điểm giao hai mặt tiền nên lợi thế hơn các TSSS chỉ tiếp giáp một mặt tiền).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố diện tích:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố diện tích 3% (Lý do: TSDG có diện tích lớn hơn các TSSS, hạn chế về thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố mặt tiền 5% (Lý do: Các TSSS có kích thước mặt tiền phù hợp với nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều sâu:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố chiều sâu 5% (Lý do: Các TSSS có kích thước chiều sâu vượt xa nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hạ tầng:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố hạ tầng 5% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển nên lợi thế hơn các TSSS).

Bước 3: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Những điểm khác nhau			
		Thửa đất định giá	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Diện tích	458m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000
3	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		3.307.023	3.767.815	3.802.776
4. Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
4.1	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng. Cách chợ Do và bưu điện chợ Do 500m, cách trường THPT Cửa Tùng 300m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 235m	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km
	Tỷ lệ %	100%	99%	99%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	1,01%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		33.401	38.055	38.408
4.2	Giao thông				

4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 8m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
	Tỷ lệ %	100%	111%	111%	111%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,91%	-9,91%	-9,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-327.726	-373.390	-376.855
4.2.2	Loại đường	Đường đất	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ %	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-431.236	-491.323	-495.882
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp hai mặt đường (đường đất 8m và đường bê tông 5m)	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ %	100%	96%	96%	96%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	4,17%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		137.903	157.118	158.576
4.3	Diện tích	458m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	Tỷ lệ %	100%	103%	103%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%	-2,91%	-2,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-96.234	-109.643	-110.661
4.4	Mặt tiền	19,5m	8m	8m	8m
	Tỷ lệ %	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-157.414	-179.348	-181.012
4.5	Chiều sâu	23,98m	38,36m	37,28m	36,73m
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		173.949	198.187	200.026
4.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.7	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		173.949	198.187	200.026
4.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của TSDG theo từng TSSS (đồng/m ²)		2.813.615	3.205.658	3.235.402

6	Giá đất của TSDG (đồng/m ²)	3.084.892			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS		9,64%	-3,77%	-4,65%

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất mức giá là 3.085.000 đồng/m² (đã làm tròn) cho vị trí điểm giao các thửa đất ở tiếp giáp mặt tiền điểm giao đường đất mặt cắt bình quân 8m thuộc khoảng từ 8m đến dưới 15m và đường bê tông mặt cắt bình quân 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m.

Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

$$= \frac{3.085.000}{2.000.000 + 10\% \times 1.500.000} = 1,43$$

Đơn giá vị trí 2 nội suy theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị là:

$$= \frac{700.000}{2.000.000} \times 3.085.000 = 1.080.000 \text{ đồng/m}^2.$$

VT3, VT4 có giá đất lần lượt là: 802.000 đồng/m², 617.000 đồng/m².

*** Vị trí 2 của các thửa đất điểm giao được xác định như sau:**

Căn cứ điểm a, khoản 1.2, mục I, Phụ Lục I sửa đổi, bổ sung phụ lục I kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh ban hành bảng giá các loại đất áp dụng chung trên địa bàn tỉnh Quảng Trị (Ban hành kèm theo Quyết định số: 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/2/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị):

Qua đó, vì giá trị vị trí 2 tính theo đường đất mặt cắt bình quân 8m (1.080.000) thấp hơn giá trị vị trí 1 đường bê tông mặt cắt bình quân 5m (2.622.000 đồng/m²). Nên giá trị vị trí 2 của thửa đất điểm giao này xác định theo đơn giá vị trí 1 đường bê tông mặt cắt bình quân 5m và có giá trị là: 2.622.000 đồng/m².

9.1.1.8. Mặt tiền điểm giao đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m và đường đất mặt cắt bình quân 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m: (Thị trấn Cửa Tùng cũ: Thửa 201 tờ BĐDC số 23 bị ảnh hưởng với diện tích thu hồi là 410,7m²)

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin

*** Thông tin của thửa đất cần định giá**

Thửa đất của hộ Hoàng Thị Tình (Thửa số 201 tờ bản đồ địa chính số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ nay là xã Cửa Tùng)

TSDG là thửa đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tiếp giáp mặt tiền điểm giao đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m và đường đất mặt cắt bình quân 5m, có diện tích 563m², mặt tiền 19,5m, chiều sâu 29m. TSDG nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm xác định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

*** Thông tin của các thửa đất so sánh**

Qua quá trình khảo sát thị trường, Công ty nhận thấy tại khu vực định giá không có trường hợp tài sản nào chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp giáp điểm giao đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m và đường đất mặt cắt bình quân 5m như TSDG nên Công ty đã khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là TSSS4, TSSS5 và TSSS6) tại thị trấn Cửa Tùng cũ đã trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất TSDG, có cơ sở để xây dựng phương án giá đất phù hợp với TSDG.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh TSSS4, TSSS5 và TSSS6. Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Đơn vị tư vấn thu thập từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được cụ thể hóa bằng Quyết định số 2391/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 03/7/2024 sau đó tiến hành sao lục chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để xác nhận tính pháp lý của hồ sơ.

STT	Yếu tố so sánh	TSDG8	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Chủ sử dụng	Hoàng Thị Tình (Tài liệu số 8)	Triệu Quốc Tuấn (Tài liệu số 20)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 21)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 22)
2	Thông tin tài sản	Thửa 201, tờ BĐDC số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ	Lô số 624, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 626, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 627, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)
3	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng cũ. Khu vực dân cư thưa thớt, cách chợ Do và bưu điện chợ Do 520m, cách trường THPT Cửa Tùng 335m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 285m	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km
6	Thời điểm trúng đấu giá		7/2024	7/2024	7/2024
7	Giao thông	Tiếp giáp điểm giao	Tiếp giáp đường nhựa,	Tiếp giáp đường nhựa,	Tiếp giáp đường nhựa,

STT	Yếu tố so sánh	TSDG8	TSSS4	TSSS5	TSSS6
		đường nhựa và đường đất, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 6,5m và 5m	độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
8	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	563m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	- Mặt tiền	19,5m	8m	8m	8m
	- Chiều sâu	29m	38,36m	37,28m	36,73m
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
10	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất
11	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
14	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000

Bước 2: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy tài sản định giá và 03 thửa đất so sánh có 05 yếu tố tương đồng nhau (mục đích sử dụng; quy hoạch; môi trường, an ninh; tình trạng pháp lý; hình thể) và 04 yếu tố khác nhau (vị trí; giao thông; diện tích, kích thước; các yếu tố hạ tầng).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố vị trí:*

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố vị trí 1% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực kém thông thoáng hơn các TSSS nên kém lợi thế hơn).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố độ rộng đường:*

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố độ rộng đường 13% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn TSDG nên lợi thế hơn).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố số mặt đường tiếp giáp:*

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp 2% (Lý do: TSDG tiếp giáp điểm giao hai mặt tiền nên lợi thế hơn các TSSS chỉ tiếp giáp một mặt tiền).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố diện tích:*

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố diện tích 5% (Lý do: TSDG có diện tích lớn hơn các TSSS, hạn chế về thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền:*

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố mặt tiền 5% (Lý do: Các TSSS có kích thước mặt tiền phù hợp với nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều sâu:*

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố chiều sâu 2% (Lý do: Các TSSS có kích thước chiều sâu vượt xa nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn TSDG).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hạ tầng:*

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố hạ tầng 5% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển nên lợi thế hơn các TSSS).

Bước 3: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Những điểm khác nhau			
		Thửa đất định giá	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Diện tích	563m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000
3	Giá đất trúng đấu giá		3.307.023	3.767.815	3.802.776

	(đồng/m ²)				
4. Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
4.1	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng. Khu vực dân cư thưa thớt, cách chợ Do và bưu điện chợ Do 520m, cách trường THPT Cửa Tùng 335m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 285m	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km
	Tỷ lệ %	100%	101%	101%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,99%	-0,99%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-32.740	-37.301	-37.647
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 6,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
	Tỷ lệ %	100%	113%	113%	113%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,5%	-11,5%	-11,5%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-380.308	-433.299	-437.319
4.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp hai mặt đường (đường nhựa 6,5m và	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường

		đường đất 5m)			
	Tỷ lệ %	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		67.463	76.863	77.577
4.3	Diện tích	563m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	Tỷ lệ %	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-157.414	-179.348	-181.012
4.4	Mặt tiền	19,5m	8m	8m	8m
	Tỷ lệ %	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-157.414	-179.348	-181.012
4.5	Chiều sâu	29m	38,36m	37,28m	36,73m
	Tỷ lệ %	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		67.463	76.863	77.577
4.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.7	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.8	Hiện trạng	Khu vực hệ	Khu vực mới	Khu vực mới	Khu vực mới

	các yếu tố hạ tầng	thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		173.949	198.187	200.026
4.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của TSDG theo từng TSSS (đồng/m ²)		2.888.022	3.290.432	3.320.966
6	Giá đất của TSDG (đồng/m ²)	3.166.473			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS		9,64%	-3,77%	-4,65%

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất mức giá là 3.166.000 đồng/m² (đã làm tròn) cho vị trí điểm giao thửa đất ở tiếp giáp mặt tiền điểm giao đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m và đường đất mặt cắt bình quân 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m.

Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

$$= \frac{3.166.000}{2.000.000 + 10\% \times 1.000.000} = 1,51$$

Đơn giá vị trí 2 nội suy theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị là:

$$= \frac{700.000}{2.000.000} \times 3.166.000 = 1.108.000 \text{ đồng/m}^2.$$

VT3, VT4 có giá đất lần lượt là: 823.000 đồng/m², 633.000 đồng/m².

*** Vị trí 2 của thửa đất điểm giao được xác định như sau:**

Căn cứ điểm a, khoản 1.2, mục I, Phụ Lục I sửa đổi, bổ sung phụ lục I kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh ban hành bảng giá các loại đất áp dụng chung trên địa bàn tỉnh Quảng Trị (Ban hành kèm theo Quyết định số: 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/2/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị):

Qua đó, vì giá trị vị trí 2 tính theo đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m (1.108.000) thấp hơn giá trị vị trí 1 đường đất mặt cắt bình quân 5m (2.030.000 đồng/m²). Nên giá trị vị trí 2 của thửa đất điểm giao này xác định theo đơn giá vị trí 1 đường đất mặt cắt bình quân 5m và có giá trị là: 2.030.000 đồng/m².

9.1.1.9. Mặt tiền điểm giao đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m và đường bê tông mặt cắt bình quân 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m: (Thị trấn Cửa Tùng cũ: Thửa 202 tờ BĐDC số 23 bị ảnh hưởng với diện tích thu hồi là 137,8m²)

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin

*** Thông tin của thửa đất cần định giá**

Thửa đất của hộ Nguyễn Trung Kiên (Thửa số 202 tờ bản đồ địa chính số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ nay là xã Cửa Tùng)

TSDG là thửa đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tiếp giáp mặt tiền điểm giao đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m và đường bê tông mặt cắt bình quân 5m, có diện tích 553,3m², mặt tiền 19,09m, chiều sâu 29,33m. TSDG nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm xác định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

*** Thông tin của các thửa đất so sánh**

Qua quá trình khảo sát thị trường, Công ty nhận thấy tại khu vực định giá không có trường hợp tài sản nào chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp giáp điểm giao đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m và đường bê tông mặt cắt bình quân 5m như TSDG nên Công ty đã khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là TSSS4, TSSS5 và TSSS6) tại thị trấn Cửa Tùng cũ đã trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất TSDG, có cơ sở để xây dựng phương án giá đất phù hợp với TSDG.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh TSSS4, TSSS5 và TSSS6. Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Đơn vị tư vấn thu thập từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được cụ thể hóa bằng Quyết định số 2391/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 03/7/2024 sau đó tiến hành sao lục chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để xác nhận tính pháp lý của hồ sơ.

STT	Yếu tố so sánh	TSDG9	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Chủ sử dụng	Nguyễn Trung Kiên (Tài liệu số 9)	Triệu Quốc Tuấn (Tài liệu số 20)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 21)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 22)
2	Thông tin tài	Thửa 202, tờ BĐDC số 23,	Lô số 624, dự án KDC Hòa	Lô số 626, dự án KDC Hòa	Lô số 627, dự án KDC Hòa

STT	Yếu tố so sánh	TSDG9	TSSS4	TSSS5	TSSS6
	sản	thị trấn Cửa Tùng cũ	Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)
3	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng cũ. Khu vực dân cư thưa thớt, cách chợ Do và bưu điện chợ Do 520m, cách trường THPT Cửa Tùng 335m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 285m	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km
6	Thời điểm trúng đấu giá		7/2024	7/2024	7/2024
7	Giao thông	Tiếp giáp điểm giao đường nhựa và đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 6,5m và 5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
8	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	553,3m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	- Mặt tiền	19,09m	8m	8m	8m
	- Chiều sâu	29,33m	38,36m	37,28m	36,73m
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không

STT	Yếu tố so sánh	TSDG9	TSSS4	TSSS5	TSSS6
10	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất
11	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
14	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000

Bước 2: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy tài sản định giá và 03 thửa đất so sánh có 05 yếu tố tương đồng nhau (mục đích sử dụng; quy hoạch; môi trường, an ninh; tình trạng pháp lý; hình thể) và 04 yếu tố khác nhau (vị trí; giao thông; diện tích, kích thước; các yếu tố hạ tầng).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố vị trí:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố vị trí 1% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực kém thông thoáng hơn các TSSS nên kém lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố độ rộng đường:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố độ rộng đường 13% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn TSDG nên lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp 4% (Lý do: TSDG tiếp giáp điểm giao hai mặt tiền nên lợi thế hơn các TSSS chỉ tiếp giáp một mặt tiền).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố diện tích:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố diện tích 5% (Lý do: TSDG có diện tích lớn hơn các TSSS, hạn chế về thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố mặt tiền 5% (Lý do: Các TSSS có kích thước mặt tiền phù hợp với nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều sâu:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố chiều sâu 2% (Lý do: Các TSSS có kích thước chiều sâu vượt xa nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hạ tầng:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố hạ tầng 5% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển nên lợi thế hơn các TSSS).

Bước 3: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Những điểm khác nhau			
		Thửa đất định giá	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Diện tích	553,3m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000
3	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		3.307.023	3.767.815	3.802.776
4. Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
4.1	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng. Khu vực dân cư thưa thớt, cách chợ Do và bưu điện chợ Do 520m, cách trường THPT Cửa Tùng 335m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 285m	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km

	Tỷ lệ %	100%	101%	101%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,99%	-0,99%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-32.740	-37.301	-37.647
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 6,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
	Tỷ lệ %	100%	113%	113%	113%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,5%	-11,5%	-11,5%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-380.308	-433.299	-437.319
4.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp hai mặt đường (đường nhựa 6,5m và đường bê tông 5m)	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ %	100%	96%	96%	96%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	4,17%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		137.903	157.118	158.576
4.3	Diện tích	553,3m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	Tỷ lệ %	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-157.414	-179.348	-181.012
4.4	Mặt tiền	19,09m	8m	8m	8m
	Tỷ lệ %	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%

	chỉnh				
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-157.414	-179.348	-181.012
4.5	Chiều sâu	29,33m	38,36m	37,28m	36,73m
	Tỷ lệ %	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		67.463	76.863	77.577
4.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.7	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		173.949	198.187	200.026
4.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của TSDG theo từng TSSS (đồng/m ²)		2.958.462	3.370.687	3.401.965
6	Giá đất của TSDG (đồng/m ²)	3.243.705			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS		9,64%	-3,77%	-4,65%

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất mức giá là 3.244.000 đồng/m² (đã làm tròn) cho vị trí điểm giao thửa đất ở tiếp giáp mặt tiền điểm giao đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m và đường bê tông mặt cắt bình quân 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m.

Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

$$= \frac{3.244.000}{2.000.000 + 10\% \times 1.500.000} = 1,51$$

Đơn giá vị trí 2 nội suy theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị là:

$$= \frac{700.000}{2.000.000} \times 3.244.000 = 1.135.000 \text{ đồng/m}^2.$$

VT3, VT4 có giá đất lần lượt là: 843.000 đồng/m², 649.000 đồng/m².

*** Vị trí 2 của thửa đất điểm giao được xác định như sau:**

Căn cứ điểm a, khoản 1.2, mục I, Phụ Lục I sửa đổi, bổ sung phụ lục I kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh ban hành bảng giá các loại đất áp dụng chung trên địa bàn tỉnh Quảng Trị (Ban hành kèm theo Quyết định số: 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/2/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị):

Qua đó, vì giá trị vị trí 2 tính theo đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m (1.135.000) thấp hơn giá trị vị trí 1 đường bê tông mặt cắt bình quân 5m (2.622.000 đồng/m²). Nên giá trị vị trí 2 của thửa đất điểm giao này xác định theo đơn giá vị trí 1 đường bê tông mặt cắt bình quân 5m và có giá trị là: 2.622.000 đồng/m².

9.1.1.10. Mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m:

Căn cứ bản đồ thu hồi đất dự án: Tuyến đường bộ ven biển đoạn tuyến qua khu vực cầu Cửa Tùng và Cửa Việt, đối với các thửa 149, 156, 165, 178, 190, 202 tờ BĐDC số 23 thị trấn Cửa Tùng cũ có phần diện tích thu hồi tiếp giáp phần đường bê tông mặt cắt bình quân 5m, để phục vụ công tác GPMB, đơn vị tư vấn giá định các thửa đất trên

chỉ tiếp giáp đường bê tông mặt cắt bình quân 5m để tiến hành xây dựng phương án giá đất từ đó hoàn thiện được phương án giá đất cụ thể đối với các thửa 149, 156, 165, 178, 190, 202 tờ BĐDC số 23 thị trấn Cửa Tùng cũ.

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin

*** Thông tin của thửa đất cần định giá**

Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất của hộ Mai Xuân Sơn (Thửa số 190 tờ bản đồ địa chính số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ nay là xã Cửa Tùng)

TSDG là thửa đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tiếp giáp mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 5m, có diện tích 540m², mặt tiền 28,32m, chiều sâu 19,52m. TSDG nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm xác định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

*** Thông tin của các thửa đất so sánh**

Qua quá trình khảo sát thị trường, Công ty nhận thấy tại khu vực định giá không có trường hợp tài sản nào chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp giáp đường bê tông mặt cắt bình quân 5m như TSDG nên Công ty đã khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là TSSS4, TSSS5 và TSSS6) tại thị trấn Cửa Tùng cũ đã trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất TSDG, có cơ sở để xây dựng phương án giá đất phù hợp với TSDG.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh TSSS4, TSSS5 và TSSS6. Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Đơn vị tư vấn thu thập từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được cụ thể hóa bằng Quyết định số 2391/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 03/7/2024 sau đó tiến hành sao lục chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để xác nhận tính pháp lý của hồ sơ.

STT	Yếu tố so sánh	TSDG10	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Chủ sử dụng	Mai Xuân Sơn (Tài liệu số 10)	Triệu Quốc Tuấn (Tài liệu số 20)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 21)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 22)
2	Thông tin tài sản	Thửa 190, tờ BĐDC số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ	Lô số 624, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 626, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 627, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)
3	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng cũ. Cách chợ Do và bưu điện chợ Do	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt,	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt,	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt,

STT	Yếu tố so sánh	TSDG10	TSSS4	TSSS5	TSSS6
		510m, cách trường THPT Cửa Tùng 320m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 260m	cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km
6	Thời điểm trúng đấu giá		7/2024	7/2024	7/2024
7	Giao thông	Tiếp giáp đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
8	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	540m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	- Mặt tiền	28,32m	8m	8m	8m
	- Chiều sâu	19,52m	38,36m	37,28m	36,73m
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
10	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất
11	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
14	Giá trị thửa		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000

STT	Yếu tố so sánh	TSDG10	TSSS4	TSSS5	TSSS6
	đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)				

Bước 2: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy tài sản định giá và 03 thửa đất so sánh có 05 yếu tố tương đồng nhau (mục đích sử dụng; quy hoạch; môi trường, an ninh; tình trạng pháp lý; hình thể) và 04 yếu tố khác nhau (vị trí; giao thông; diện tích, kích thước; các yếu tố hạ tầng).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố vị trí:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố vị trí 6% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực kém thông thoáng hơn các TSSS nên kém lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố độ rộng đường:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố độ rộng đường 15% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn TSDG nên lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố loại đường:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố loại đường 10% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có kết cấu đường nhựa nên lợi thế hơn kết cấu đường bê tông của TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố diện tích:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố diện tích 6% (Lý do: TSDG có diện tích lớn hơn các TSSS, hạn chế về thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố mặt tiền 5% (Lý do: Các TSSS có kích thước mặt tiền phù hợp với nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều sâu:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố chiều sâu 5% (Lý do: Các TSSS có kích thước chiều sâu vượt xa nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hạ tầng:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố hạ tầng 5% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển nên lợi thế hơn các TSSS).

Bước 3: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Những điểm khác nhau			
		Thửa đất định giá	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Diện tích	540m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²

2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000
3	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		3.307.023	3.767.815	3.802.776
4. Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
4.1	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng. Cách chợ Do và bưu điện chợ Do 510m, cách trường THPT Cửa Tùng 320m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 260m	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,7km
	Tỷ lệ %	100%	106%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-187.178	-213.258	-215.237
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
	Tỷ lệ %	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-431.236	-491.323	-495.882
4.2.2	Loại đường	Đường bê tông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ %	100%	110%	110%	110%

	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-300.608	-342.494	-345.672
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.3	Diện tích	540m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	Tỷ lệ %	100%	106%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-187.178	-213.258	-215.237
4.4	Mặt tiền	28,32m	8m	8m	8m
	Tỷ lệ %	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-157.414	-179.348	-181.012
4.5	Chiều sâu	19,52m	38,36m	37,28m	36,73m
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		173.949	198.187	200.026
4.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.7	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%

	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		173.949	198.187	200.026
4.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của TSĐG theo từng TSSS (đồng/m ²)		2.391.307	2.724.508	2.749.788
6	Giá đất của TSĐG (đồng/m ²)	2.621.868			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSĐG với giá đất ước tính theo TSSS		9,64%	-3,77%	-4,65%

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất mức giá là 2.622.000 đồng/m² (đã làm tròn) cho vị trí 1 các thửa đất ở tiếp giáp mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 5m.

Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

$$= \frac{2.622.000}{1.500.000} = 1,75.$$

Đơn giá vị trí 2 nội suy theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị là:

$$= \frac{525.000}{1.500.000} \times 2.622.000 = 918.000 \text{ đồng/m}^2.$$

VT3, VT4 có giá đất lần lượt là: 682.000 đồng/m², 524.000 đồng/m².

9.1.1.11. Mặt tiền đường đất mặt cắt bình quân 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m:

Căn cứ bản đồ thu hồi đất dự án: Tuyến đường bộ ven biển đoạn tuyến qua khu vực cầu Cửa Tùng và Cửa Việt, đối với các thửa 150, 157, 236, 177, 189, 201 tờ BĐDC số 23 thị trấn Cửa Tùng cũ có phần diện tích thu hồi tiếp giáp phần đường đất mặt cắt bình quân 5m, để phục vụ công tác GPMB, đơn vị tư vấn giả định các thửa đất trên chỉ tiếp giáp đường đất mặt cắt bình quân 5m để tiến hành xây dựng phương án giá đất từ đó hoàn thiện được phương án giá đất cụ thể đối với các thửa 150, 157, 236, 177, 189, 201 tờ BĐDC số 23 thị trấn Cửa Tùng cũ.

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin

*** Thông tin của thửa đất cần định giá**

Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất của hộ Phạm Ngọc Hiếu (Thửa số 157 tờ bản đồ địa chính số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ nay là xã Cửa Tùng)

TSDG là thửa đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tiếp giáp mặt tiền đường đất mặt cắt bình quân 5m, có diện tích 496m², mặt tiền 25,8m, chiều sâu 19,5m. TSDG nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm xác định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

*** Thông tin của các thửa đất so sánh**

Qua quá trình khảo sát thị trường, Công ty nhận thấy tại khu vực định giá không có trường hợp tài sản nào chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp giáp đường đất mặt cắt bình quân 5m như TSDG nên Công ty đã khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là TSSS1, TSSS2 và TSSS3) tại thị trấn Cửa Tùng cũ đã trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất TSDG, có cơ sở để xây dựng phương án giá đất phù hợp với TSDG.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh TSSS1, TSSS2 và TSSS3. Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Đơn vị tư vấn thu thập từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được cụ thể hóa bằng Quyết định số 2391/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 03/7/2024, Quyết định số 2588/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 29/7/2024 sau đó tiến hành sao lục chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để xác nhận tính pháp lý của hồ sơ.

STT	Yếu tố so sánh	TSDG11	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Chủ sử dụng	Phạm Ngọc Hiếu (Tài liệu số 11)	Trần Công Phúc (Tài liệu số 17)	Dương Thị Lệ Hương (Tài liệu số 18)	Lê Thị Kim Oanh (Tài liệu số 19)

STT	Yếu tố so sánh	TSDG11	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2	Thông tin tài sản	Thửa 157, tờ BĐĐC số 23, thị trấn Cửa Tùng cũ	Lô số 1035, dự án Điểm dân cư thôn Tân Hòa	Lô số 1040, dự án Điểm dân cư thôn Tân Hòa	Lô số 1037, dự án Điểm dân cư thôn Tân Hòa
3	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng cũ. Cách chợ Do và bưu điện chợ Do 505m, cách trường THPT Cửa Tùng 290m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 215m	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 230m, cách UBND xã Vĩnh Thái 2,5km	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 260m, cách UBND xã Vĩnh Thái 2,5km	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 240m, cách UBND xã Vĩnh Thái 2,5km
6	Thời điểm trúng đấu giá		7/2024	7/2024	7/2024
7	Giao thông	Tiếp giáp đường đất, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Tiếp giáp điểm giao hai đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m và 8m	Tiếp giáp điểm giao hai đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m và 8m
8	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	496m ²	250,1m ²	217,7m ²	215,8m ²
	- Mặt tiền	25,8m	10m	10m	8,95m
	- Chiều sâu	19,5m	25,03m	22,64m	25,05m
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
9	Tài sản gắn liền với đất	Nhà ở	Không	Không	Không
10	Tình trạng	Có GCN	Có GCN	Có GCN	Có GCN

STT	Yếu tố so sánh	TSDG11	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	pháp lý về quyền sử dụng đất	quyền sử dụng đất	quyền sử dụng đất	quyền sử dụng đất	quyền sử dụng đất
11	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
14	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		505.000.000	490.650.000	486.686.000

Bước 2: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy tài sản định giá và 03 thửa đất so sánh có 05 yếu tố tương đồng nhau (mục đích sử dụng; quy hoạch; môi trường, an ninh; tình trạng pháp lý; hình thể) và 04 yếu tố khác nhau (vị trí; các yếu tố hạ tầng; giao thông; diện tích, kích thước).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố vị trí:*

Tài sản định giá hơn TSSS1, TSSS2, TSSS3 về yếu tố vị trí 22% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực thông thoáng hơn các TSSS nên lợi thế hơn).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố độ rộng đường:*

Tài sản định giá kém TSSS1, TSSS2, TSSS3 về yếu tố độ rộng đường 12% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn TSDG nên lợi thế hơn).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố loại đường:*

Tài sản định giá kém TSSS1, TSSS2, TSSS3 về yếu tố loại đường 15% (Lý do: Các TSSS có kết cấu đường nhựa nên lợi thế hơn kết cấu đường đất của TSDG).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố số mặt đường tiếp giáp:*

Tài sản định giá bằng TSSS1 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp; kém TSSS2, TSSS3 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp 10% (Lý do: TSSS2, TSSS3 tiếp giáp điểm giao hai mặt tiền nên lợi thế hơn TSDG chỉ tiếp giáp một mặt tiền).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố diện tích:*

Tài sản định giá kém TSSS1 về yếu tố diện tích 5%; kém TSSS2, TSSS3 về yếu tố diện tích 6% (Lý do: TSDG có diện tích lớn hơn các TSSS, hạn chế về thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn các TSSS).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền:*

Tài sản định giá kém TSSS1, TSSS2, TSSS3 về yếu tố mặt tiền 5% (Lý do: Các TSSS có kích thước mặt tiền phù hợp với nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- *Về yếu tố chiều sâu:*

Tài sản định giá và các tài sản so sánh có kích thước chiều sâu phù hợp với nhu cầu xây dựng, sử dụng, chuyển nhượng, không có nhiều sự khác biệt về khả năng sinh lợi. Trên cơ sở đó Đơn vị tư vấn không tiến hành điều chỉnh sự khác biệt đối với yếu tố này.

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hạ tầng:*

Tài sản định giá hơn TSSS1, TSSS2, TSSS3 về yếu tố hạ tầng 5% (Lý do: Các TSSS nằm ở khu vực có hệ thống cơ sở hạ tầng chưa được đồng bộ nên kém lợi thế hơn TSDG).

Bước 3: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Những điểm khác nhau			
		Thửa đất định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Diện tích	496m ²	250,1m ²	217,7m ²	215,8m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		505.000.000	490.650.000	486.686.000
3	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		2.019.192	2.253.790	2.255.264
4. Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
4.1	Vị trí	Thuộc khu phố An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng. Cách chợ Do và bưu điện chợ Do 505m, cách trường THPT Cửa Tùng 290m, cách trường	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 230m, cách UBND xã Vĩnh Thái 2,5km	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 260m, cách UBND xã Vĩnh Thái 2,5km	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 240m, cách UBND xã Vĩnh Thái 2,5km

		THCS Cửa Tùng 2 215m			
	Tỷ lệ %	100%	78%	78%	78%
	Tỷ lệ điều chỉnh		28,21%	28,21%	28,21%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		569.614	635.794	636.210
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m
	Tỷ lệ %	100%	112%	112%	112%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,71%	-10,71%	-10,71%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-216.255	-241.381	-241.539
4.2.2	Loại đường	Đường đất	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ %	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-263.303	-293.894	-294.086
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp hai mặt đường (đường 15m và 8m)	Tiếp giáp hai mặt đường (đường 15m và 8m)
	Tỷ lệ %	100%	100%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-204.870	-205.003
4.3	Diện tích	496m ²	250,1m ²	217,7m ²	215,8m ²
	Tỷ lệ %	100%	105%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-96.114	-127.565	-127.648
4.4	Mặt tiền	25,8m	10m	10m	8,95m
	Tỷ lệ %	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%

	chỉnh				
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-96.114	-107.280	-107.351
4.5	Chiều sâu	19,5m	25,03m	22,64m	25,05m
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.7	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		106.209	118.549	118.627
4.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của TSDG theo từng TSSS (đồng/m ²)		2.023.229	2.033.143	2.034.474
6	Giá đất của TSDG (đồng/m ²)	2.030.282			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS		0,35%	-0,14%	-0,21%

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất mức giá là 2.030.000 đồng/m² (đã làm tròn) cho vị trí 1 các thửa đất ở tiếp giáp mặt tiền đường đất mặt cắt bình quân 5m.

Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

$$= \frac{2.030.000}{1.000.000} = 2,03$$

Đơn giá vị trí 2 nội suy theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị là:

$$= \frac{350.000}{1.000.000} \times 2.030.000 = 711.000 \text{ đồng/m}^2.$$

VT3, VT4 có giá đất lần lượt là: 528.000 đồng/m², 406.000 đồng/m².

9.1.2. Xã Vĩnh Giang cũ

9.1.2.1. Mặt tiền đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m thuộc khoảng từ 5m đến 8m: (Xã Vĩnh Giang cũ: Thửa 119 tờ BĐDC số 5 bị ảnh hưởng với diện tích thu hồi là 356m²)

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin

*** Thông tin của thửa đất cần định giá**

Thửa đất của hộ Nguyễn Thành Toàn (Thửa số 119 tờ bản đồ địa chính số 5, xã Vĩnh Giang cũ nay là xã Cửa Tùng)

TSDG là thửa đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tiếp giáp mặt tiền đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m, có diện tích 701m², mặt tiền 33,3m, chiều sâu 21,34m. TSDG nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm xác định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

*** Thông tin của các thửa đất so sánh**

Qua quá trình khảo sát thị trường, Công ty nhận thấy tại khu vực định giá không có trường hợp tài sản nào chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp giáp đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m như TSDG nên Công ty đã khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là TSSS4, TSSS5 và TSSS6) tại

thị trấn Cửa Tùng cũ đã trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất TSDG, có cơ sở để xây dựng phương án giá đất phù hợp với TSDG.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh TSSS4, TSSS5 và TSSS6. Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Đơn vị tư vấn thu thập từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được cụ thể hóa bằng Quyết định số 2391/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 03/7/2024 sau đó tiến hành sao lục chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để xác nhận tính pháp lý của hồ sơ.

STT	Yếu tố so sánh	TSDG12	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Chủ sử dụng	Nguyễn Thành Toàn (Tài liệu số 12)	Triệu Quốc Tuấn (Tài liệu số 20)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 21)	Triệu Quang Phong (Tài liệu số 22)
2	Thông tin tài sản	Thửa 119, tờ BĐĐC số 5, xã Vĩnh Giang cũ	Lô số 624, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 626, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)	Lô số 627, dự án KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ)
3	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Vị trí	Thuộc thôn Tân An, xã Vĩnh Giang cũ. Khu vực dân cư thưa thớt, giáp ranh thị trấn Cửa Tùng cũ, cách Bru điện và Chợ Do 535m, cách trường THPT Cửa Tùng 365m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 315m	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng cũ 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km
6	Thời điểm trúng đấu giá		7/2024	7/2024	7/2024
7	Giao thông	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 6,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m

STT	Yếu tố so sánh	TSDG12	TSSS4	TSSS5	TSSS6
8	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	701m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	- Mặt tiền	33,30m	8m	8m	8m
	- Chiều sâu	21,34m	38,36m	37,28m	36,73m
	- Hình thể	Hình thang	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
10	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất
11	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
14	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000

Bước 2: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy tài sản định giá và 03 thửa đất so sánh có 04 yếu tố tương đồng nhau (mục đích sử dụng; quy hoạch; môi trường, an ninh; tình trạng pháp lý) và 05 yếu tố khác nhau (vị trí; giao thông; diện tích, kích thước; các yếu tố hạ tầng; hình thể).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố vị trí:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố vị trí 9% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực kém thông thoáng hơn các TSSS nên kém lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố độ rộng đường:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố độ rộng đường 13% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn TSDG nên lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố diện tích:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố diện tích 6% (Lý do: TSDG có diện tích lớn hơn các TSSS, hạn chế về thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn TSSS).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố mặt tiền 7% (Lý do: Các TSSS có kích thước mặt tiền phù hợp với nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều sâu:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố chiều sâu 5% (Lý do: Các TSSS có kích thước chiều sâu vượt xa nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hình thể:

Tài sản định giá kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố hình thể 3% (Lý do: Các TSSS có hình thể dạng chữ nhật có lợi thế về xây dựng, sử dụng, chuyển nhượng so với TSDG có hình thể dạng hình thang).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hạ tầng:

Tài sản định giá hơn TSSS4, TSSS5, TSSS6 về yếu tố hạ tầng 5% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển nên lợi thế hơn các TSSS).

Bước 3: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Những điểm khác nhau			
		Thửa đất định giá	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Diện tích	701m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		1.007.650.000	1.115.650.000	1.109.650.000
3	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		3.307.023	3.767.815	3.802.776
4. Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
4.1	Vị trí	Thuộc thôn Tân An, xã Vĩnh Giang. Khu vực dân cư thưa thớt,	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu	Thuộc KDC Hòa Lý Hải (Bắc Hòa Lý cũ). Khu vực mới được đầu

		giáp ranh thị trấn Cửa Tùng, cách Bưu điện và Chợ Do 535m, cách trường THPT Cửa Tùng 365m, cách trường THCS Cửa Tùng 2 315m	tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km	tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km	tư cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, cách UBND thị trấn Cửa Tùng 175m, cách trường THCS Cửa Tùng 500m, cách TSDG 1,8km
	Tỷ lệ %	100%	109%	109%	109%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-8,26%	-8,26%	-8,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-273.160	-311.222	-314.109
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 6,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 17,5m
	Tỷ lệ %	100%	113%	113%	113%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,5%	-11,5%	-11,5%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-380.308	-433.299	-437.319
4.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.3	Diện tích	701m ²	304,7m ²	296,1m ²	291,8m ²
	Tỷ lệ %	100%	106%	106%	106%

	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-187.178	-213.258	-215.237
4.4	Mặt tiền	33,30m	8m	8m	8m
	Tỷ lệ %	100%	107%	107%	107%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-6,54%	-6,54%	-6,54%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-216.279	-246.415	-248.702
4.5	Chiều sâu	21,34m	38,36m	37,28m	36,73m
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		173.949	198.187	200.026
4.6	Hình thể	Hình thang	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ %	100%	103%	103%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%	-2,91%	-2,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-96.234	-109.643	-110.661
4.7	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh		173.949	198.187	200.026

	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		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của TSDG theo từng TSSS (đồng/m ²)		2.501.762	2.850.352	2.876.800
6	Giá đất của TSDG (đồng/m ²)	2.742.971			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS		9,64%	-3,77%	-4,65%

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất mức giá là 2.743.000 đồng/m² (đã làm tròn) cho vị trí 1 thửa đất ở tiếp giáp mặt tiền đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m thuộc khoảng từ 5m đến 8m.

Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

$$= \frac{2.743.000}{300.000} = 9,14$$

Đơn giá vị trí 2 nội suy theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị là:

$$= \frac{180.000}{300.000} \times 2.743.000 = 1.646.000 \text{ đồng/m}^2.$$

VT3, VT4 có giá đất lần lượt là: 960.000 đồng/m², 686.000 đồng/m².

9.1.2.2. Mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 6m thuộc khoảng từ 5m đến 8m: (Xã Vĩnh Giang cũ: Thửa 216, 232, 322, 340 tờ BĐDC số 10 bị ảnh hưởng với diện tích thu hồi là 1.550m²)

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin

*** Thông tin của thửa đất cần định giá**

Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất của hộ Lê Hữu Bá (Thửa số 216 tờ bản đồ địa chính số 10, xã Vĩnh Giang cũ nay là xã Cửa Tùng)

TSDG là thửa đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tiếp giáp mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 6m, có diện tích 1.173m², mặt tiền 26,04m, chiều sâu 47,01m. TSDG nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm xác định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

*** Thông tin của các thửa đất so sánh**

Qua quá trình khảo sát thị trường, Công ty nhận thấy tại khu vực định giá không có trường hợp tài sản nào chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp giáp đường bê tông mặt cắt bình quân 6m như TSDG nên Công ty đã khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là TSSS7, TSSS8 và TSSS9) tại xã Vĩnh Hòa cũ đã trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất TSDG, có cơ sở để xây dựng phương án giá đất phù hợp với TSDG.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh TSSS7, TSSS8 và TSSS9. Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Đơn vị tư vấn thu thập từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được cụ thể hóa bằng Quyết định số 669/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 09/4/2024, Quyết định số 2391/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 03/7/2024 sau đó tiến hành sao lục chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để xác nhận tính pháp lý của hồ sơ.

STT	Yếu tố so sánh	TSDG13	TSSS7	TSSS8	TSSS9
1	Chủ sử dụng	Lê Hữu Bá (Tài liệu số 13)	Lê Dũng (Tài liệu số 23)	Trần Thị Hòe (Tài liệu số 24)	Trần Thị Hòe (Tài liệu số 25)
2	Thông tin tài sản	Thửa 216, tờ BĐDC số 10, xã Vĩnh Giang cũ	Lô số 1219, dự án Các khu dân cư nhỏ lẻ tại xã Vĩnh Hòa cũ	Lô số 2097, dự án Các khu dân cư nhỏ lẻ tại xã Vĩnh Hòa cũ	Lô số 2098, dự án Các khu dân cư nhỏ lẻ tại xã Vĩnh Hòa cũ
3	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Vị trí	Thuộc thôn Di Loan, xã Vĩnh Giang cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Giang cũ 1,8km, cách trạm y tế xã Vĩnh Giang cũ 1,8km, cách cầu Cửa Tùng 830m,	Thuộc thôn Hòa Bình, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa 50m, cách trường TH&THCS Vĩnh Hòa 120m	Thuộc thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Hòa 820m, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa 2km	Thuộc thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Hòa 820m, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa 2km

STT	Yếu tố so sánh	TSDG13	TSSS7	TSSS8	TSSS9
		cách nhà văn hóa thôn Di Loan 200m			
6	Thời điểm trúng đấu giá		4/2024	7/2024	7/2024
7	Giao thông	Tiếp giáp đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 6m	Tiếp giáp điểm giao đường nhựa và đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m và 8m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m
8	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	1.173m ²	208,5m ²	198m ²	198m ²
	- Mặt tiền	26,04m	10,52m	9m	9m
	- Chiều sâu	47,01m	22,18m	22m	22m
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
9	Tài sản gắn liền với đất	Nhà ở	Không	Không	Không
10	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất
11	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
14	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất		281.779.000	276.000.000	291.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSDG13	TSSS7	TSSS8	TSSS9
	trúng đầu giá (đồng)				

Bước 2: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy tài sản định giá và 03 thửa đất so sánh có 06 yếu tố tương đồng nhau (mục đích sử dụng; quy hoạch; môi trường, an ninh; tình trạng pháp lý; các yếu tố hạ tầng; hình thể) và 03 yếu tố khác nhau (vị trí; giao thông; diện tích, kích thước).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố vị trí:

Tài sản định giá hơn TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố vị trí 30% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực tập trung dân cư, khu vực thuận tiện kết nối các khu vực trung tâm tại thị trấn Cửa Tùng cũ nên lợi thế hơn các TSSS).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố độ rộng đường:

Tài sản định giá kém TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố độ rộng đường 11% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn TSDG nên lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố loại đường:

Tài sản định giá kém TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố loại đường 5% (Lý do: TSDG tiếp giáp đường giao thông có kết cấu đường bê tông nên kém lợi thế hơn kết cấu đường nhựa của các TSSS).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

Tài sản định giá kém TSSS7 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp 10%; bằng TSSS8, TSSS9 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp (Lý do: TSSS7 tiếp giáp điểm giao hai mặt tiền nên lợi thế hơn TSDG chỉ tiếp giáp một mặt tiền).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố diện tích:

Tài sản định giá kém TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố diện tích 6% (Lý do: TSDG có diện tích lớn hơn các TSSS, hạn chế về thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn TSSS).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền:

Tài sản định giá kém TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố mặt tiền 6% (Lý do: Các TSSS có kích thước mặt tiền phù hợp với nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều sâu:

Tài sản định giá kém TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố chiều sâu 6% (Lý do: TSDG có kích thước chiều sâu vượt xa nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn các TSSS).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hạ tầng:

Tài sản định giá hơn TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố hạ tầng 13% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển nên lợi thế hơn các TSSS).

Bước 3: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Những điểm khác nhau			
		Thửa đất định giá	TSSS7	TSSS8	TSSS9
1	Diện tích	1.173m ²	208,5m ²	198m ²	198m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		281.779.000	276.000.000	291.000.000
3	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		1.351.458	1.393.939	1.469.697
4. Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
4.1	Vị trí	Thuộc thôn Di Loan, xã Vĩnh Giang. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Giang 1,8km, cách trạm y tế xã Vĩnh Giang 1,8km, cách cầu Cửa Tùng 830m, cách nhà văn hóa thôn Di Loan 200m	Thuộc thôn Hòa Bình, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa 50m, cách trường TH&THCS Vĩnh Hòa 120m	Thuộc thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Hòa 820m, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa 2km	Thuộc thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Hòa 820m, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa 2km
	Tỷ lệ %	100%	70%	70%	70%
	Tỷ lệ điều chỉnh		42,86%	42,86%	42,86%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		579.235	597.442	629.912
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 6m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m
	Tỷ lệ %	100%	111%	111%	111%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,91%	-9,91%	-9,91%
	Mức điều chỉnh		-133.929	-138.139	-145.647

	(đồng/m ²)				
4.2.2	Loại đường	Đường bê tông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ %	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-64.329	-66.351	-69.958
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp hai mặt đường (đường 15m và 8m)	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ %	100%	110%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-122.848	0	0
4.3	Diện tích	1.173m ²	208,5m ²	198m ²	198m ²
	Tỷ lệ %	100%	106%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-76.493	-78.897	-83.185
4.4	Mặt tiền	26,04m	10,52m	9m	9m
	Tỷ lệ %	100%	106%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-76.493	-78.897	-83.185
4.5	Chiều sâu	47,01m	22,18m	22m	22m
	Tỷ lệ %	100%	106%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-76.493	-78.897	-83.185
4.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0

	chỉnh (đồng/m ²)				
4.7	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ
	Tỷ lệ %	100%	87%	87%	87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,94%	14,94%	14,94%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		201.908	208.254	219.573
4.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của TSDG theo từng TSSS (đồng/m ²)		1.582.016	1.758.454	1.854.022
6	Giá đất của TSDG (đồng/m ²)	1.731.497			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS		9,45%	-1,53%	-6,61%

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất mức giá là 1.731.000 đồng/m² (đã làm tròn) cho vị trí 1 các thửa đất ở tiếp giáp mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 6m.

Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

$$= \frac{1.731.000}{300.000} = 5,77$$

Đơn giá vị trí 2 nội suy theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị là:

$$= \frac{180.000}{300.000} \times 1.731.000 = 1.039.000 \text{ đồng/m}^2.$$

VT3, VT4 có giá đất lần lượt là: 606.000 đồng/m², 433.000 đồng/m².

9.1.2.3. Mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 6m thuộc khoảng từ 5m đến 8m và 4,5m thuộc khoảng từ 3m đến 5m: (Xã Vĩnh Giang cũ: Thửa 248, 281, 302, 359 tờ BĐDC số 10 bị ảnh hưởng với diện tích thu hồi là 1.723m²)

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin

*** Thông tin của thửa đất cần định giá**

Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất của hộ Lê Quang Vinh (Thửa số 302 tờ bản đồ địa chính số 10, xã Vĩnh Giang cũ nay là xã Cửa Tùng)

TSDG là thửa đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tiếp giáp mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 6m và 4,5m, có diện tích 1.190m², mặt tiền 24,23m, chiều sâu 50,09m. TSDG nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm xác định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

*** Thông tin của các thửa đất so sánh**

Qua quá trình khảo sát thị trường, Công ty nhận thấy tại khu vực định giá không có trường hợp tài sản nào chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp giáp điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 6m và 4,5m như TSDG nên Công ty đã khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là TSSS7, TSSS8 và TSSS9) tại xã Vĩnh Hòa cũ đã trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất TSDG, có cơ sở để xây dựng phương án giá đất phù hợp với TSDG.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh TSSS7, TSSS8 và TSSS9. Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Đơn vị tư vấn thu thập từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được cụ thể hóa bằng Quyết định số 669/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 09/4/2024, Quyết định số 2391/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 03/7/2024 sau đó tiến hành sao lục chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để xác nhận tính pháp lý của hồ sơ.

STT	Yếu tố so sánh	TSDG14	TSSS7	TSSS8	TSSS9
1	Chủ sử dụng	Lê Quang Vinh (Tài liệu số 14)	Lê Dũng (Tài liệu số 23)	Trần Thị Hòe (Tài liệu số 24)	Trần Thị Hòe (Tài liệu số 25)
2	Thông tin tài sản	Thửa 302, tờ BĐDC số 10, xã Vĩnh	Lô số 1219, dự án Các khu dân cư	Lô số 2097, dự án Các khu dân cư	Lô số 2098, dự án Các khu dân cư

STT	Yếu tố so sánh	TSDG14	TSSS7	TSSS8	TSSS9
		Giang cũ	nhỏ lẻ tại xã Vĩnh Hòa cũ	nhỏ lẻ tại xã Vĩnh Hòa cũ	nhỏ lẻ tại xã Vĩnh Hòa cũ
3	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Vị trí	Thuộc thôn Di Loan, xã Vĩnh Giang cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Giang cũ 1,8km, cách trạm y tế xã Vĩnh Giang cũ 1,8km, cách cầu Cửa Tùng 860m, cách nhà văn hóa thôn Di Loan 95m	Thuộc thôn Hòa Bình, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa 50m, cách trường TH&THCS Vĩnh Hòa 120m	Thuộc thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Hòa 820m, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa 2km	Thuộc thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Hòa 820m, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa 2km
6	Thời điểm trúng đấu giá		4/2024	7/2024	7/2024
7	Giao thông	Tiếp giáp điểm giao hai đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 6m và 4,5m	Tiếp giáp điểm giao đường nhựa và đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m và 8m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m
8	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	1.190m ²	208,5m ²	198m ²	198m ²
	- Mặt tiền	24,23m	10,52m	9m	9m
	- Chiều sâu	50,09m	22,18m	22m	22m
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
9	Tài sản gắn	Nhà ở	Không	Không	Không

STT	Yếu tố so sánh	TSDG14	TSSS7	TSSS8	TSSS9
	liên với đất				
10	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất
11	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
14	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		281.779.000	276.000.000	291.000.000

Bước 2: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy tài sản định giá và 03 thửa đất so sánh có 06 yếu tố tương đồng nhau (mục đích sử dụng; quy hoạch; môi trường, an ninh; tình trạng pháp lý; các yếu tố hạ tầng; hình thể) và 03 yếu tố khác nhau (vị trí; giao thông; diện tích, kích thước).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố vị trí:*

Tài sản định giá hơn TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố vị trí 30% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực tập trung dân cư, khu vực thuận tiện kết nối các khu vực trung tâm tại thị trấn Cửa Tùng cũ nên lợi thế hơn các TSSS).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố độ rộng đường:*

Tài sản định giá kém TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố độ rộng đường 11% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn TSDG nên lợi thế hơn).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố loại đường:*

Tài sản định giá kém TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố loại đường 5% (Lý do: TSDG tiếp giáp đường giao thông có kết cấu đường bê tông nên kém lợi thế hơn kết cấu đường nhựa của các TSSS).

- *Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố số mặt đường tiếp giáp:*

Tài sản định giá kém TSSS7 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp 6%; hơn TSSS8, TSSS9 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp 4% (Lý do: TSSS7, TSDG tiếp giáp điểm giao hai mặt tiền nên lợi thế hơn TSSS8, TSSS9 chỉ tiếp giáp một mặt tiền).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố diện tích:

Tài sản định giá kém TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố diện tích 6% (Lý do: TSDG có diện tích lớn hơn các TSSS, hạn chế về thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn các TSSS).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền:

Tài sản định giá kém TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố mặt tiền 6% (Lý do: Các TSSS có kích thước mặt tiền phù hợp với nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều sâu:

Tài sản định giá kém TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố chiều sâu 6% (Lý do: Các TSSS có kích thước chiều sâu vượt xa nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hạ tầng:

Tài sản định giá hơn TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố hạ tầng 15% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển nên lợi thế hơn các TSSS).

Bước 3: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Những điểm khác nhau			
		Thửa đất định giá	TSSS7	TSSS8	TSSS9
1	Diện tích	1.190m ²	208,5m ²	198m ²	198m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		281.779.000	276.000.000	291.000.000
3	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		1.351.458	1.393.939	1.469.697

4. Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh

4.1	Vị trí	Thuộc thôn Di Loan, xã Vĩnh Giang. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Giang 1,8km, cách trạm y tế xã Vĩnh	Thuộc thôn Hòa Bình, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa 50m, cách trường TH&THCS	Thuộc thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Hòa 820m, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa	Thuộc thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Hòa 820m, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa
-----	--------	--	---	--	--

		Giang 1,8km, cách cầu Cửa Tùng 860m, cách nhà văn hóa thôn Di Loan 95m	Vĩnh Hòa 120m	2km	2km
	Tỷ lệ %	100%	70%	70%	70%
	Tỷ lệ điều chỉnh		42,86%	42,86%	42,86%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		579.235	597.442	629.912
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 6m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m
	Tỷ lệ %	100%	111%	111%	111%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,91%	-9,91%	-9,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-133.929	-138.139	-145.647
4.2.2	Loại đường	Đường bê tông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ %	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-64.329	-66.351	-69.958
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp hai mặt đường (đường bê tông 6m và 4,5m)	Tiếp giáp hai mặt đường (đường 15m và 8m)	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ %	100%	106%	96%	96%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	4,17%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-76.493	58.127	61.286
4.3	Diện tích	1.190m ²	208,5m ²	198m ²	198m ²
	Tỷ lệ %	100%	106%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh		-76.493	-78.897	-83.185

	chỉnh (đồng/m ²)				
4.4	Mặt tiền	24,23m	10,52m	9m	9m
	Tỷ lệ %	100%	106%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-76.493	-78.897	-83.185
4.5	Chiều sâu	50,09m	22,18m	22m	22m
	Tỷ lệ %	100%	106%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-76.493	-78.897	-83.185
4.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.7	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ
	Tỷ lệ %	100%	85%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		238.532	246.030	259.402
4.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt

	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của TSDG theo từng TSSS (đồng/m ²)		1.664.995	1.854.357	1.955.137
6	Giá đất của TSDG (đồng/m ²)	1.824.830			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS		9,60%	-1,59%	-6,66%

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất mức giá là 1.825.000 đồng/m² (đã làm tròn) cho vị trí 1 các thửa đất ở tiếp giáp mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 6m thuộc khoảng từ 5m đến 8m và 4,5m thuộc khoảng từ 3m đến 5m.

Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

$$= \frac{1.825.000}{300.000} = 6,08$$

Đơn giá vị trí 2 nội suy theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị là:

$$= \frac{180.000}{300.000} \times 1.825.000 = 1.095.000 \text{ đồng/m}^2.$$

VT3, VT4 có giá đất lần lượt là: 639.000 đồng/m², 456.000 đồng/m².

9.1.2.4. Mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 4,5m thuộc khoảng từ 3m đến 5m và 2,5m thuộc khoảng dưới 3m: (Xã Vĩnh Giang cũ: Thửa 399, 426, 451 tờ BĐDC số 10 bị ảnh hưởng với diện tích thu hồi là 958m²)

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin

*** Thông tin của thửa đất cần định giá**

Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất của hộ Lê Hải Vân (Thửa số 399 tờ bản đồ địa chính số 10, xã Vĩnh Giang cũ nay là xã Cửa Tùng)

TSDG là thửa đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tiếp giáp mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 4,5m và 2,5m, có diện tích 703m², mặt tiền 29,77m, chiều sâu 23,35m. TSDG nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm xác định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

*** Thông tin của các thửa đất so sánh**

Qua quá trình khảo sát thị trường, Công ty nhận thấy tại khu vực định giá không có trường hợp tài sản nào chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp giáp điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 4,5m và 2,5m như TSDG nên Công ty đã khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là TSSS7, TSSS8 và TSSS9) tại xã Vĩnh Hòa cũ đã trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất TSDG, có cơ sở để xây dựng phương án giá đất phù hợp với TSDG.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh TSSS7, TSSS8 và TSSS9. Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Đơn vị tư vấn thu thập từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được cụ thể hóa bằng Quyết định số 669/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 09/4/2024, Quyết định số 2391/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 03/7/2024 sau đó tiến hành sao lục chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để xác nhận tính pháp lý của hồ sơ.

STT	Yếu tố so sánh	TSDG15	TSSS7	TSSS8	TSSS9
1	Chủ sử dụng	Lê Hải Vân (Tài liệu số 15)	Lê Dũng (Tài liệu số 23)	Trần Thị Hòe (Tài liệu số 24)	Trần Thị Hòe (Tài liệu số 25)
2	Thông tin tài sản	Thửa 399, tờ BĐDC số 10, xã Vĩnh Giang cũ	Lô số 1219, dự án Các khu dân cư nhỏ lẻ tại xã Vĩnh Hòa	Lô số 2097, dự án Các khu dân cư nhỏ lẻ tại xã Vĩnh Hòa	Lô số 2098, dự án Các khu dân cư nhỏ lẻ tại xã Vĩnh Hòa
3	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Vị trí	Thuộc thôn Di Loan, xã Vĩnh Giang cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Giang cũ 1,7km, cách trạm y tế xã Vĩnh Giang cũ 1,7km, cách cầu Cửa Tùng 950m, cách nhà văn hóa thôn Di Loan 35m	Thuộc thôn Hòa Bình, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa 50m, cách trường TH&THCS Vĩnh Hòa 120m	Thuộc thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Hòa 820m, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa 2km	Thuộc thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Hòa 820m, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa 2km
6	Thời điểm		4/2024	7/2024	7/2024

STT	Yếu tố so sánh	TSDG15	TSSS7	TSSS8	TSSS9
	trúng đấu giá				
7	Giao thông	Tiếp giáp điểm giao hai đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 4,5m và 2,5m	Tiếp giáp điểm giao đường nhựa và đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m và 8m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m
8	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	703m ²	208,5m ²	198m ²	198m ²
	- Mặt tiền	29,77m	10,52m	9m	9m
	- Chiều sâu	23,35m	22,18m	22m	22m
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
10	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất
11	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
14	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		281.779.000	276.000.000	291.000.000

Bước 2: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy tài sản định giá và 03 thửa đất so sánh có 06 yếu tố tương đồng nhau (mục đích sử dụng; quy hoạch; môi trường, an ninh; tình trạng pháp lý; các yếu tố hạ tầng; hình thể) và 03 yếu tố khác nhau (vị trí; giao thông; diện tích, kích thước).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố vị trí:

Tài sản định giá hơn TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố vị trí 29% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực tập trung dân cư, khu vực thuận tiện kết nối các khu vực trung tâm tại thị trấn Cửa Tùng cũ nên lợi thế hơn các TSSS).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố độ rộng đường:

Tài sản định giá kém TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố độ rộng đường 13% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn TSDG nên lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố loại đường:

Tài sản định giá kém TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố loại đường 5% (Lý do: TSDG tiếp giáp đường giao thông có kết cấu đường bê tông nên kém lợi thế hơn kết cấu đường nhựa của các TSSS).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

Tài sản định giá kém TSSS7 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp 8%; hơn TSSS8, TSSS9 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp 2% (Lý do: TSSS7, TSDG tiếp giáp điểm giao hai mặt tiền nên lợi thế hơn TSSS8, TSSS9 chỉ tiếp giáp một mặt tiền).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố diện tích:

Tài sản định giá kém TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố diện tích 6% (Lý do: TSDG có diện tích lớn hơn các TSSS, hạn chế về thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn TSSS).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền:

Tài sản định giá kém TSSS7, TSSS8, TSSS9 về yếu tố mặt tiền 6% (Lý do: Các TSSS có kích thước mặt tiền phù hợp với nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- Về yếu tố chiều sâu:

Tài sản định giá và các TSSS có kích thước chiều sâu phù hợp với nhu cầu xây dựng, sử dụng, chuyển nhượng, không có nhiều sự khác biệt về khả năng sinh lợi. Trên cơ sở đó Đơn vị tư vấn không tiến hành điều chỉnh sự khác biệt đối với yếu tố này.

Bước 3: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Những điểm khác nhau			
		Thửa đất định giá	TSSS7	TSSS8	TSSS9
1	Diện tích	703m ²	208,5m ²	198m ²	198m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		281.779.000	276.000.000	291.000.000

3	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m²)		1.351.458	1.393.939	1.469.697
4. Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
4.1	Vị trí	Thuộc thôn Di Loan, xã Vĩnh Giang. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Giang 1,7km, cách trạm y tế xã Vĩnh Giang 1,7km, cách cầu Cửa Tùng 950m, cách nhà văn hóa thôn Di Loan 35m	Thuộc thôn Hòa Bình, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa 50m, cách trường TH&THCS Vĩnh Hòa 120m	Thuộc thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Hòa 820m, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa 2km	Thuộc thôn Linh Đơn, xã Vĩnh Hòa cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Hòa 820m, cách sân vận động xã Vĩnh Hòa 2km
	Tỷ lệ %	100%	71%	71%	71%
	Tỷ lệ điều chỉnh		40,85%	40,85%	40,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		552.071	569.424	600.371
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 4,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m
	Tỷ lệ %	100%	113%	113%	113%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,5%	-11,5%	-11,5%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-155.418	-160.303	-169.015
4.2.2	Loại đường	Đường bê tông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ %	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-64.329	-66.351	-69.958
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp hai mặt đường	Tiếp giáp hai mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt

		(đường bê tông 4,5m và 2,5m)	(đường 15m và 8m)		đường
	Tỷ lệ %	100%	108%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-100.143	28.436	29.982
4.3	Diện tích	703m ²	208,5m ²	198m ²	198m ²
	Tỷ lệ %	100%	106%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-76.493	-78.897	-83.185
4.4	Mặt tiền	29,77m	10,52m	9m	9m
	Tỷ lệ %	100%	106%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-76.493	-78.897	-83.185
4.5	Chiều sâu	23,35m	22,18m	22m	22m
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.7	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

4.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của TSDG theo từng TSSS (đồng/m ²)		1.430.653	1.607.351	1.694.707
6	Giá đất của TSDG (đồng/m ²)	1.577.570			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS		10,27%	-1,85%	-6,91%

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất mức giá là 1.578.000 đồng/m² (đã làm tròn) cho vị trí 1 các thửa đất ở tiếp giáp mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 4,5m thuộc khoảng từ 3m đến 5m và 2,5m thuộc khoảng dưới 3m.

Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

$$= \frac{1.578.000}{180.000} = 8,77$$

Đơn giá vị trí 2 nội suy theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị là:

$$= \frac{105.000}{180.000} \times 1.578.000 = 921.000 \text{ đồng/m}^2.$$

VT3 có giá đất là: 658.000 đồng/m².

9.1.2.5. Mặt tiền điểm giao đoạn đường rải nhựa từ ngã ba đường ĐT 574 đi UBND xã Vĩnh Giang cũ đến giáp địa phận thị trấn Cửa Tùng cũ và đường bê tông 4m thuộc khoảng từ 3m đến 5m, điểm giao đoạn đường rải nhựa từ ngã ba đường ĐT 574 đi UBND xã Vĩnh Giang cũ đến giáp địa phận thị trấn Cửa Tùng cũ và đường bê tông 4,5m thuộc khoảng từ 3m đến 5m: (Xã Vĩnh Giang cũ: Thửa 496, 515 tờ BĐDC số 10 bị ảnh hưởng với diện tích thu hồi là 397m²)

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin

*** Thông tin của thửa đất cần định giá**

Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất của hộ Mai Văn Chiến (Thửa số 515 tờ bản đồ địa chính số 10, xã Vĩnh Giang cũ nay là xã Cửa Tùng)

Lý do chọn TSDG:

- Thửa đất còn lại có cùng vị trí, điều kiện cơ sở hạ tầng, khả năng sinh lợi như TSDG.

TSDG là thửa đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tiếp giáp mặt tiền điểm giao đoạn đường rải nhựa từ ngã ba đường ĐT 574 đi UBND xã Vĩnh Giang cũ đến giáp địa phận thị trấn Cửa Tùng cũ và đường bê tông 4m, có diện tích 883m², mặt tiền 26,83m, chiều sâu 34,23m. TSDG nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm xác định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

*** Thông tin của các thửa đất so sánh**

Qua quá trình khảo sát thị trường, Công ty nhận thấy tại khu vực định giá không có trường hợp tài sản nào chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp giáp điểm giao đoạn đường rải nhựa từ ngã ba đường ĐT 574 đi UBND xã Vĩnh Giang cũ đến giáp địa phận thị trấn Cửa Tùng cũ và đường bê tông 4m, 4,5m như TSDG và thửa đất còn lại trên tuyến thu hồi nên Công ty đã khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là TSSS1, TSSS2 và TSSS3) tại xã Vĩnh Thái cũ đã trúng đấu giá thành công trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất TSDG, có cơ sở để xây dựng phương án giá đất phù hợp với TSDG.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh TSSS1, TSSS2 và TSSS3. Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Đơn vị tư vấn thu thập từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được cụ thể hóa bằng Quyết định số 2391/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 03/7/2024, Quyết định số 2588/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 29/7/2024 sau đó tiến hành sao lục chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính để xác nhận tính pháp lý của hồ sơ.

STT	Yếu tố so sánh	TSDG16	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Chủ sử dụng	Mai Văn Chiến (Tài liệu số 16)	Trần Công Phúc (Tài liệu số 17)	Dương Thị Lệ Hương (Tài liệu số 18)	Lê Thị Kim Oanh (Tài liệu số 19)
2	Thông tin tài	Thửa 515, tờ	Lô số 1035,	Lô số 1040,	Lô số 1037,

STT	Yếu tố so sánh	TSDG16	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	sản	BĐDC số 10, xã Vĩnh Giang cũ	dự án Điểm dân cư thôn Tân Hòa	dự án Điểm dân cư thôn Tân Hòa	dự án Điểm dân cư thôn Tân Hòa
3	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Vị trí	Thuộc thôn Di Loan, xã Vĩnh Giang cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Giang cũ 1,7km, cách trạm y tế xã Vĩnh Giang cũ 1,7km, cách cầu Cửa Tùng 1km, cách nhà văn hóa thôn Di Loan 30m	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 230m, cách UBND xã Vĩnh Thái 2,5km	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 260m, cách UBND xã Vĩnh Thái 2,5km	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 240m, cách UBND xã Vĩnh Thái 2,5km
6	Thời điểm trúng đấu giá		7/2024	7/2024	7/2024
7	Giao thông	Tiếp giáp điểm giao đường nhựa và đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 11m và 4m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Tiếp giáp điểm giao hai đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m và 8m	Tiếp giáp điểm giao hai đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m và 8m
8	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	883m ²	250,1m ²	217,7m ²	215,8m ²
	- Mặt tiền	26,83m	10m	10m	8,95m
	- Chiều sâu	34,23m	25,03m	22,64m	25,05m
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
9	Tài sản gắn	Nhà ở	Không	Không	Không

STT	Yếu tố so sánh	TSDG16	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	liền với đất				
10	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất
11	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
14	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		505.000.000	490.650.000	486.686.000

Bước 2: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy tài sản định giá và 03 thửa đất so sánh có 05 yếu tố tương đồng nhau (mục đích sử dụng; quy hoạch; môi trường, an ninh; tình trạng pháp lý; hình thể) và 04 yếu tố khác nhau (vị trí; giao thông; diện tích, kích thước; các yếu tố hạ tầng).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố vị trí:

Tài sản định giá hơn TSSS1, TSSS2, TSSS3 về yếu tố vị trí 29% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực tập trung dân cư, khu vực thuận tiện kết nối các khu vực trung tâm tại thị trấn Cửa Tùng cũ nên lợi thế hơn các TSSS).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố độ rộng đường:

Tài sản định giá kém TSSS1, TSSS2, TSSS3 về yếu tố độ rộng đường 5% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn TSDG nên lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

Tài sản định giá hơn TSSS1 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp 4%; kém TSSS2, TSSS3 về yếu tố số mặt đường tiếp giáp 5% (Lý do: TSSS2, TSSS3 tiếp giáp điểm giao hai mặt tiền có độ rộng đường lớn hơn nên lợi thế hơn TSDG. Đối với TSSS1 chỉ tiếp giáp một mặt tiền nên kém lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố diện tích:

Tài sản định giá kém TSSS1, TSSS2, TSSS3 về yếu tố diện tích 6% (Lý do: TSDG có diện tích lớn hơn các TSSS, hạn chế về thị hiếu, chuyển nhượng nên kém lợi thế hơn các TSSS).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền:

Tài sản định giá kém TSSS1, TSSS2, TSSS3 về yếu tố mặt tiền 6% (Lý do: Các TSSS có kích thước mặt tiền phù hợp với nhu cầu thị hiếu, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều sâu:

Tài sản định giá kém TSSS1, TSSS2, TSSS3 về yếu tố chiều sâu 3% (Lý do: Các TSSS có kích thước chiều sâu phù hợp với nhu cầu xây dựng, sử dụng, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hạ tầng:

Tài sản định giá hơn TSSS1, TSSS2, TSSS3 về yếu tố hạ tầng 13% (Lý do: Các TSSS nằm ở khu vực có hệ thống cơ sở hạ tầng chưa được đồng bộ nên kém lợi thế hơn TSDG).

Bước 3: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Những điểm khác nhau			
		Thửa đất định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Diện tích	883m ²	250,1m ²	217,7m ²	215,8m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		505.000.000	490.650.000	486.686.000
3	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		2.019.192	2.253.790	2.255.264
4. Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
4.1	Vị trí	Thuộc thôn Di Loan, xã Vĩnh Giang. Khu vực tập trung dân cư, cách UBND xã Vĩnh Giang 1,7km, cách trạm y tế xã Vĩnh Giang 1,7km, cách cầu Cửa Tùng 1km,	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 230m, cách UBND xã Vĩnh Thái 2,5km	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 260m, cách UBND xã Vĩnh Thái 2,5km	Thuộc thôn Tân Hòa, xã Vĩnh Thái cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách nhà văn hóa thôn Tân Hòa 240m, cách UBND xã Vĩnh Thái 2,5km

		cách nhà văn hóa thôn Di Loan 30m			
	Tỷ lệ %	100%	71%	71%	71%
	Tỷ lệ điều chỉnh		40,85%	40,85%	40,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		824.840	920.673	921.275
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 11m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15m
	Tỷ lệ %	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-96.114	-107.280	-107.351
4.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp hai mặt đường (đường nhựa 11m và đường bê tông 4m)	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp hai mặt đường (đường 15m và 8m)	Tiếp giáp hai mặt đường (đường 15m và 8m)
	Tỷ lệ %	100%	96%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		84.200	-107.280	-107.351
4.3	Diện tích	883m ²	250,1m ²	217,7m ²	215,8m ²
	Tỷ lệ %	100%	106%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-114.286	-127.565	-127.648
4.4	Mặt tiền	26,83m	10m	10m	8,95m

	Tỷ lệ %	100%	106%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-114.286	-127.565	-127.648
4.5	Chiều sâu	34,23m	25,03m	22,64m	25,05m
	Tỷ lệ %	100%	103%	103%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%	-2,91%	-2,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-58.758	-65.585	-65.628
4.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.7	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
	Tỷ lệ %	100%	87%	87%	87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,94%	14,94%	14,94%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		301.667	336.716	336.936
4.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%

	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của TSDG theo từng TSSS (đồng/m ²)		2.846.455	2.975.904	2.977.849
6	Giá đất của TSDG (đồng/m ²)	2.933.403			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS		3,05%	-1,43%	-1,49%

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất mức giá là 2.933.000 đồng/m² (đã làm tròn) cho vị trí 1 các thửa đất ở tiếp giáp mặt tiền điểm giao đoạn đường rải nhựa từ ngã ba đường ĐT 574 đi UBND xã Vĩnh Giang cũ đến giáp địa phận thị trấn Cửa Tùng cũ và đường bê tông 4m, 4,5m thuộc khoảng từ 3m đến 5m.

Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

$$= \frac{2.933.000}{600.000} = 4,89$$

Đơn giá vị trí 2 nội suy theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị là:

$$= \frac{360.000}{600.000} \times 2.933.000 = 1.760.000 \text{ đồng/m}^2.$$

VT3, VT4 có giá đất lần lượt là: 1.027.000 đồng/m², 733.000 đồng/m².

9.2. Đất tín ngưỡng

9.2.1. Xã Vĩnh Giang cũ

9.2.1.1. Mặt tiền đường đất mặt cắt bình quân 3m thuộc khoảng từ 3m đến 5m
(Xã Vĩnh Giang cũ: Thửa 913 tờ BĐDC số 10 với diện tích thu hồi là: 110m²)

Căn cứ mục 7 phần II của phụ lục I, Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh: Đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo, đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng quy định tại khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai 2024 được xây dựng tại vị trí, khu vực nào thì giá đất được xác định theo giá đất ở tại vị trí, khu vực đó.

Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn giá định thửa đất tín ngưỡng là đất ở để so sánh với các tài sản so sánh. Lựa chọn các thửa đất ở có vị trí và khu vực tương ứng để làm tài sản so sánh cho TSDG.

Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin

*** Thông tin của thửa đất cần định giá**

Thửa đất Mộ làng (Thửa số 913 tờ bản đồ địa chính số 10, xã Vĩnh Giang cũ nay là xã Cửa Tùng)

TSDG có thời hạn sử dụng lâu dài tiếp giáp đường đất mặt cắt bình quân 3m, có diện tích 160m², mặt tiền 8,59m, chiều sâu 16,31m. TSDG nằm trong khu vực hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm xác định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

*** Thông tin của các thửa đất so sánh**

Qua quá trình khảo sát thị trường, Công ty nhận thấy tại khu vực định giá không có trường hợp tài sản nào chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tiếp giáp đường đất mặt cắt bình quân 3m như TSDG nên Công ty đã khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở (kí hiệu là TSSS10, TSSS11 và TSSS12) tại xã Vĩnh Sơn đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất thành công trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá, có đặc điểm tương tự với thửa đất TSDG, có cơ sở để xây dựng phương án giá đất phù hợp với TSDG.

Tiến hành thu thập các thông tin của 03 thửa đất so sánh TSSS10, TSSS11 và TSSS12. Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Đơn vị tư vấn thu thập từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được cụ thể hóa bằng Quyết định số 282/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 01/02/2024, Quyết định số 669/QĐ-UBND của UBND huyện Vĩnh Linh ngày 09/4/2024.

STT	Yếu tố so sánh	TSDG17	TSSS10	TSSS11	TSSS12
1	Chủ sử dụng	Mộ làng	Nguyễn Văn Thời (Tài liệu số 26)	Đặng Quốc Cường (Tài liệu số 27)	Đặng Quốc Cường (Tài liệu số 28)
2	Thông tin tài sản	Thửa 913, tờ BĐDC số 10, xã Vĩnh Giang cũ	Lô số 1962, Điểm dân cư khu vực 1, thôn Tiên An	Lô số 2330, Điểm dân cư khu vực 1, thôn Tiên An	Lô số 2306, Điểm dân cư khu vực 1, thôn Tiên An
3	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
5	Vị trí	Thuộc thôn Di Loan, xã Vĩnh Giang cũ. Khu vực dân cư thưa thớt, nằm giữa khu vực sản xuất nông nghiệp, cách nhà văn hóa thôn Di Loan 80m	Thuộc thôn Tiên An, xã Vĩnh Sơn cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách trường TH&THCS Vĩnh Sơn 70m, cách sân vận động xã 225m, cách UBND xã	Thuộc thôn Tiên An, xã Vĩnh Sơn cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách trường TH&THCS Vĩnh Sơn 85m, cách sân vận động xã 260m, cách UBND xã	Thuộc thôn Tiên An, xã Vĩnh Sơn cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách trường TH&THCS Vĩnh Sơn 95m, cách sân vận động xã 275m, cách UBND xã

STT	Yếu tố so sánh	TSDG17	TSSS10	TSSS11	TSSS12
			285m	315m	330m
6	Thời điểm trúng đấu giá		2/2024	4/2024	4/2024
7	Giao thông	Tiếp giáp đường đất, độ rộng đường (bao gồm cả vía hè) là 3m	Tiếp giáp đường đá dăm, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 6m	Tiếp giáp điểm giao hai đường đá dăm, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 6m	Tiếp giáp đường đá dăm, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 6m
8	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	160m ²	311,7m ²	319,2m ²	326,2m ²
	- Mặt tiền	8,59m	12,99m	13,58m	13,60m
	- Chiều sâu	16,31m	23,99m	23,98m	23,99m
	- Hình thể	Hình đa giác	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
9	Tài sản gắn liền với đất	Mộ	Đất trống	Đất trống	Đất trống
10	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có hồ sơ đo đạc thu hồi đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất	Có GCN quyền sử dụng đất
11	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng khác	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
14	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất trúng đấu giá (đồng)		177.100.000	205.600.000	186.800.000

Bước 2: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

Kết quả phân tích cho thấy tài sản định giá và 03 thửa đất so sánh có 04 yếu tố tương đồng nhau (quy hoạch; các yếu tố hạ tầng; môi trường, an ninh; tình trạng pháp lý) và 04 yếu tố khác nhau (vị trí; giao thông; diện tích, kích thước; hình thể).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố vị trí:

Tài sản định giá hơn TSSS10, TSSS11, TSSS12 về yếu tố vị trí 30% (Lý do: TSDG nằm ở khu vực dễ dàng kết nối các khu vực tâm của thị trấn Cửa Tùng cũ nên lợi thế hơn các TSSS).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố độ rộng đường:

Tài sản định giá kém TSSS10, TSSS11, TSSS12 về yếu tố độ rộng đường 4% (Lý do: Các TSSS tiếp giáp đường giao thông có độ rộng đường lớn hơn TSDG nên lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

Tài sản định giá bằng TSSS10, TSSS12 về yếu tố số mặt tiền tiếp giáp; kém TSSS11 về yếu tố số mặt tiền tiếp giáp 8% (Lý do: TSSS11 tiếp giáp điểm giao hai mặt tiền nên lợi thế hơn TSDG chỉ tiếp giáp một mặt tiền).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố diện tích:

Tài sản định giá hơn TSSS10, TSSS11, TSSS12 về yếu tố diện tích 4% (Lý do: Các TSSS có diện tích lớn hơn so với TSDG hạn chế về chuyển nhượng, thị hiếu nên kém lợi thế hơn).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền:

Tài sản định giá hơn TSSS10, TSSS11, TSSS12 về yếu tố mặt tiền 5% (Lý do: TSDG có kích thước mặt tiền phù hợp với nhu cầu xây dựng, sử dụng, chuyển nhượng nên lợi thế hơn các TSSS).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố chiều sâu:

Tài sản định giá kém TSSS10, TSSS11, TSSS12 về yếu tố chiều sâu 2% (Lý do: Các TSSS có kích thước chiều sâu phù hợp với nhu cầu xây dựng, sử dụng, chuyển nhượng nên lợi thế hơn TSDG).

- Điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về yếu tố hình thể:

Tài sản định giá kém TSSS10, TSSS11, TSSS12 về yếu tố hình thể 5% (Lý do: TSDG có hình thể đa giác kém lợi thế hơn các TSSS có hình thể chữ nhật về xây dựng, sử dụng, chuyển nhượng).

Bước 3: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Những điểm khác nhau			
		Thửa đất định giá	TSSS10	TSSS11	TSSS12
1	Diện tích	160m ²	311,7m ²	319,2m ²	326,2m ²
2	Giá trị quyền sử dụng đất trúng đấu giá (đồng)		177.100.000	205.600.000	186.800.000
3	Giá đất trúng		568.175	644.110	572.655

	đầu	giá			
	(đồng/m ²)				
4. Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
4.1	Vị trí	Thuộc thôn Di Loan, xã Vĩnh Giang. Khu vực dân cư thưa thớt, nằm giữa khu vực sản xuất nông nghiệp, cách nhà văn hóa thôn Di Loan 80m	Thuộc thôn Tiên An, xã Vĩnh Sơn cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách trường TH&THCS Vĩnh Sơn 70m, cách sân vận động xã 225m, cách UBND xã 285m	Thuộc thôn Tiên An, xã Vĩnh Sơn cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách trường TH&THCS Vĩnh Sơn 85m, cách sân vận động xã 260m, cách UBND xã 315m	Thuộc thôn Tiên An, xã Vĩnh Sơn cũ. Khu vực tập trung dân cư, cách trường TH&THCS Vĩnh Sơn 95m, cách sân vận động xã 275m, cách UBND xã 330m
	Tỷ lệ %	100%	70%	70%	70%
	Tỷ lệ điều chỉnh		42,86%	42,86%	42,86%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		243.520	276.066	245.440
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 3m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 6m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 6m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 6m
	Tỷ lệ %	100%	104%	104%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-21.875	-24.798	-22.047
4.2.2	Loại đường	Đường đất	Đường đất	Đường đất	Đường đất
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp hai mặt đường (hai đường 6m)	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ %	100%	100%	108%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	-7,41%	0%

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-47.729	0
4.3	Diện tích	160m ²	311,7m ²	319,2m ²	326,2m ²
	Tỷ lệ %	100%	96%	96%	96%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	4,17%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		23.693	26.859	23.880
4.4	Mặt tiền	8,59m	12,99m	13,58m	13,60m
	Tỷ lệ %	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		29.886	33.880	30.122
4.5	Chiều sâu	16,31m	23,99m	23,98m	23,99m
	Tỷ lệ %	100%	102%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-11.136	-12.625	-11.224
4.6	Hình thể	Hình đa giác	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ %	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-27.045	-30.660	-27.258
4.7	Quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch	Không có quy hoạch
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa được đồng bộ	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa	Khu vực mới được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống cấp thoát điện, cấp thoát nước chưa

			được đồng bộ	được đồng bộ	được đồng bộ
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ %	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của TSDG theo từng TSSS (đồng/m ²)		805.218	865.103	811.568
6	Giá đất của TSDG (đồng/m ²)	827.296			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS		2,74%	-4,37%	1,94%

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất mức giá là 827.000 đồng/m² (đã làm tròn) cho vị trí 1 thửa đất tiếp giáp đường đất mặt cắt bình quân 3m.

Hệ số chênh lệch giữa giá thị trường và giá theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị:

$$\frac{827.000}{75.000} = 11,03$$

Đối với khu vực tiếp giáp đường đất mặt cắt bình quân 3m được xác định theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh có giá đất là 75.000 đồng/m² thuộc VT4 – Khu vực 5 tại xã đồng bằng là vị trí thấp nhất đối với Khu vực 5.

Đối với các khu vực 1, 2, 3, 4, 5 xã đồng bằng tại Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh đang được xây dựng với tỷ lệ như sau:

Đơn vị tính: đồng/m²

Vị trí	Khu vực 1	Khu vực 2	Khu vực 3	Khu vực 4	Khu vực 5	Tỷ lệ (%)
1	3.000.000	2.000.000	1.000.000	600.000	300.000	100%
2	1.800.000	1.200.000	600.000	360.000	180.000	60%
3	1.050.000	700.000	350.000	210.000	105.000	35%

4	750.000	500.000	250.000	150.000	75.000	25%
---	---------	---------	---------	---------	--------	-----

Vậy, để thuận tiện cho công tác GPMB đơn vị tư vấn đề xuất xây dựng VT2, VT3, VT4 của thửa đất tiếp giáp đường đất mặt cắt bình quân 3m tương đồng theo tỷ lệ nội suy từ VT2, VT3, VT4 của các Khu vực 1, 2, 3, 4, 5 xã đồng bằng tại Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh với tỷ lệ như sau:

Vị trí	Tỷ lệ nội suy	Đơn giá theo thửa đất nội suy (đồng/m ²)	Đơn giá đất cụ thể nội suy (đồng/m ²)
1	100%	75.000	827.000
2	60%	45.000	496.000
3	35%	26.250	289.000
4	25%	18.750	207.000

9.3. Đất nông nghiệp

Trong khu đất thu hồi để thực hiện dự án: Tuyến đường bộ ven biển đoạn tuyến qua khu vực cầu Cửa Tùng và Cửa Việt, địa điểm tại xã Vĩnh Giang, thị trấn Cửa Tùng, huyện Vĩnh Linh (nay là xã Cửa Tùng, tỉnh Quảng Trị) có 143 thửa đất nông nghiệp thu hồi cần định giá với 03 loại đất là đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản như sau:

- Đất trồng cây lâu năm (CLN) gồm có 01 thửa với diện tích thu hồi là 70 m²
- Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác gồm có 142 thửa với diện tích thu hồi là 23.272 m², trong đó:

- + Đất trồng lúa (LUK) gồm có 61 thửa với diện tích thu hồi là 12.659 m²

- + Đất trồng cây hàng năm khác (HNK) gồm có 81 thửa với diện tích thu hồi là 10.613 m²

Căn cứ Điều 158 Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 quy định về nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất;

Căn cứ theo quy định tại điểm b Khoản 1 và điểm b Khoản 2 Điều 5 Nghị định 71/NĐ-CP quy định về giá đất, việc thu thập thông tin về thu nhập và chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp tại các cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn:

- Thông tin về thu nhập:

- + Năng suất, giá bán: Đơn vị tư vấn đã thu thập được năng suất, giá bán một số sản phẩm nông nghiệp chủ yếu từ Chi cục thống kê TK khu vực Vĩnh Linh – Cồn Cỏ (Có tài liệu đính kèm).

- Thông tin về chi phí:

- + Các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất: Căn cứ Điều 1 Nghị quyết 107/2020/QH14 về việc kéo dài thời hạn miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp được quy định tại Nghị quyết 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 đã được sửa đổi bởi Nghị quyết 28/2016/QH14 ngày 11/11/2016. Theo đó, kéo dài thời hạn miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp đến hết ngày 31/12/2025. Các đối tượng miễn thuế cụ thể như sau:

- Miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp phục vụ nghiên cứu, sản xuất thử nghiệm; diện tích đất trồng cây hàng năm có ít nhất một vụ lúa trong năm; diện tích làm muối.

- Miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ nghèo.

- Miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp cho các đối tượng sau đây:

+ Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, bao gồm các đất được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển quyền sử dụng đất;

+ Hộ gia đình, cá nhân là thành viên hợp tác xã sản xuất nông nghiệp, nông trường viên, lâm trường viên đã nhận đất giao khoán ổn định của hợp tác xã, nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh để sản xuất nông nghiệp theo quy định của pháp luật;

+ Hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp góp quyền sử dụng đất nông nghiệp của mình để thành lập hợp tác xã sản xuất nông nghiệp theo quy định của Luật hợp tác xã.

- Miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp đối với diện tích đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội – nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp và các đơn vị khác đang trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp.

Đối với diện tích đất nông nghiệp mà Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội – nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp và các đơn vị khác đang quản lý nhưng không trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà giao cho tổ chức, cá nhân khác nhận thầu theo hợp đồng để sản xuất nông nghiệp thì thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai; trong thời gian Nhà nước chưa thu hồi đất thì phải nộp 100% thuế sử dụng đất nông nghiệp.

Khu vực khảo sát thuộc đối tượng đất của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp. Do đó, đối với chi phí liên quan đến thuế sử dụng đất nông nghiệp là không có số liệu.

+ Về định mức chi phí: Trong quá trình thu thập thông tin từ các cơ quan quản lý, Đơn vị tư vấn nhận thấy hiện nay chưa có định mức cụ thể về sử dụng đất nông nghiệp tại các thửa đất, khu đất định giá.

+ Về đơn giá (vật tư và công lao động): Không thu thập được vì đơn giá thay đổi theo thời giá thị trường.

Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn nhận thấy nguồn số liệu từ các cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn chưa đầy đủ để xác định thu nhập và chi phí. Do đó, Đơn vị tư vấn khảo sát thu thập thông tin về chi phí và thu nhập thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

Căn cứ khoản 4, Điều 5, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất, quy định về trình tự nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập: “Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh (sau đây gọi là ngân hàng thương mại nhà nước) của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá”.

Mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm được Công ty tham khảo thông tin từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Trị.

TT	Ngân Hàng	7/2022-6/2023	7/2023-6/2024	7/2024-6/2025
1	TMCP Đầu tư và Phát triển	5,54%	7,41%	4,99%

	Việt Nam			
--	----------	--	--	--

9.3.1. Xã Vĩnh Giang cũ

9.3.1.1. Đất trồng cây lâu năm (CLN)

Trong khu đất thu hồi có 1 thửa đất trồng cây lâu năm (CLN) ảnh hưởng với diện tích thu hồi là 70 m² cần định giá thuộc tờ BĐDC số 10, xã Vĩnh Giang cũ.

Qua khảo sát, phân tích đơn vị tư vấn lựa chọn 3 thửa đất CLN làm đại diện cho các thửa đất CLN là thửa số 1248, 355, 746 tờ BĐDC số 9, xã Vĩnh Giang cũ có khoảng cách gần nhất đến khu vực định giá để thu thập thông tin (*Theo quy định tại điểm b Khoản 1 và điểm b Khoản 2 Điều 5 Nghị định 71/NĐ-CP quy định về giá đất*) làm căn cứ tính toán doanh thu, chi phí (áp dụng cho 1.000m²) nhằm mục đích thu thập được các thông tin có các đặc điểm tương đồng với thửa đất, khu đất cần định giá để cho ra kết quả chính xác nhất. Thông tin về thu nhập và chi phí Đơn vị tư vấn điều tra trực tiếp từ người dân, báo giá vật tư phân bón từ nhà phân phối trên địa bàn, sau đó đối chiếu lại với các thông tin mà Đơn vị tư vấn đã thu thập được từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn. Ngoài ra Đơn vị tư vấn có đối chiếu với các quy trình canh tác thu thập được từ các nguồn thông tin trên các trang báo, tạp chí liên quan đến nông nghiệp để kiểm chứng, tính toán thu nhập và chi phí (áp dụng cho 1.000m²).

Lý do chọn các thửa đất thu thập số liệu:

+ Các thửa đất số 1248, 355, 746 tờ BĐDC số 9, xã Vĩnh Giang cũ có cùng mục đích sử dụng đất, hiện trạng đang trồng tiêu, có năng suất ổn định, có đủ cơ sở để xây dựng phương án giá đất.

+ Các thửa đất số 1248, 355, 746 tờ BĐDC số 9, xã Vĩnh Giang cũ cùng thuộc địa phận xã Cửa Tùng, có vị trí tương đồng, có khoảng cách đến địa bàn tiêu thụ phù hợp.

+ Các thửa đất này có cùng điều kiện canh tác với các thửa đất cần định giá được lập phiếu điều tra bằng phương pháp thu nhập như sau:

Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024	Bình quân 3 năm
Thửa 1248, tờ bản đồ địa chính số 9 (áp dụng 1.000 m²)					
Sản lượng Tiêu thu hoạch cả năm	Kg	80	100	134,0	104,7
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	70.000	80.000	170.000	106.667
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	%/năm	5,54	7,41	4,99	5,98
Thửa 355, tờ bản đồ địa chính số 9 (áp dụng 1.000 m²)					
Sản lượng Tiêu thu hoạch cả năm	Kg	80	100	134,0	104,7
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	70.000	80.000	170.000	106.667
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân VNĐ kỳ hạn 12	%/năm	5,54	7,41	4,99	5,98

Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024	Bình quân 3 năm
tháng tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ					
Thửa 746, tờ bản đồ địa chính số 9 (áp dụng 1.000 m²)					
Sản lượng Tiêu thu hoạch cả năm	Kg	80	100	134,0	104,7
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	70.000	80.000	170.000	106.667
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	%/năm	5,54	7,41	4,99	5,98

Thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất bình quân năm thu thập 03 thửa đất cùng mục đích sử dụng đất, trồng cây Tiêu từ số liệu Chi cục thống kê TK khu vực Vĩnh Linh – Cồn Cỏ và điều tra, khảo sát thực tế như sau:

Nội dung	Đơn vị tính	Thửa đất 1	Thửa đất 2	Thửa đất 3
Sản lượng Tiêu /năm	kg	104,7	104,7	104,7
Sản lượng Tiêu bình quân/năm	kg	104,7		
Giá bán	đồng/kg	106.667	106.667	106.667
Giá bán bình quân	đồng/kg	106.667		
Thông tin thửa đất	Kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)	Chăm sóc, thu hoạch, 01 năm (thời kỳ khai thác)		
Thửa đất số 1248	32.911.400	7.176.000		
Thửa đất số 355	33.304.700	7.145.333		
Thửa đất số 746	34.153.300	7.160.800		
Bình quân	33.456.467	7.160.711		

Mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm Công ty tham khảo thông tin tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Quảng Trị (ngân hàng BIDV) để áp dụng với mức lãi suất bình quân của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là 5,98% năm (kỳ hạn 12 tháng).

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm từ bán Tiêu là:
 $104,7 \text{ kg} \times 106.667 \text{ đồng/kg} = 11.168.035 \text{ đồng/năm}$
- Chi phí bình quân một năm:
 $7.160.711 \text{ đồng/năm}$
- Thu nhập ròng một năm từ bán Tiêu:
 $11.168.035 \text{ đồng} - 7.160.711 \text{ đồng} = 4.007.324 \text{ đồng/năm}$

- Giá trị thửa đất và vườn cây cần định giá:

$$\begin{array}{rcl} \text{Giá trị của} & & \\ \text{thửa đất và} & \frac{4.007.324}{5,98} \times 100 & = 67.012.103 \text{ đồng} \\ \text{vườn cây} & & \end{array}$$

- Giá trị thửa đất cần định giá:

$$67.012.103 \text{ đồng} - 33.456.467 \text{ đồng} = 33.555.637 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\begin{array}{rcl} \text{Giá đất của} & & \\ \text{thửa đất cần} & \frac{33.555.637}{1.000 \text{ m}^2} & = 33.556 \text{ đồng/m}^2 \text{ (làm tròn)} \\ \text{định giá} & & \end{array}$$

Sau khi phân tích, tính toán Công ty đề xuất giá đất trồng cây lâu năm (CLN) cần định giá là 33.556 đồng/m² đối với các thửa đất bị ảnh hưởng bởi dự án (vị trí 2, xã đồng bằng).

9.3.1.2. Đất trồng cây hàng năm gồm đất lúa và đất trồng cây hàng năm khác:

Trong khu đất thu hồi có 61 thửa đất trồng lúa (LUK) ảnh hưởng bởi dự án với diện tích thu hồi là 12.659 m² và 81 thửa đất trồng cây hàng năm khác (HNK) ảnh hưởng bởi dự án với diện tích thu hồi là 10.613 m² cần định giá thuộc tờ BĐDC số 5, 10, 15 xã Vĩnh Giang cũ.

Căn cứ Phụ lục I Nguyên tắc chung và bảng giá các loại đất áp dụng chung trên địa bàn toàn tỉnh kèm theo Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị, các thửa đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm đều thuộc địa phận xã Vĩnh Giang cũ (nay là xã Cửa Tùng) cùng là VT1 – xã đồng bằng. Qua khảo sát, thu thập các thông tin các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp và thu nhập và chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp thực tế tại khu vực thu hồi cần định giá, Đơn vị tư vấn nhận thấy các thửa đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác thu hồi cần định giá có cùng điều kiện sản xuất và tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng giá đất nên đề xuất các thửa đất này sẽ có chung một đơn giá để tạo điều kiện cho công tác GPMB trong dự án.

Đơn vị tư vấn khảo sát 3 thửa đất LUK làm đại diện cho các thửa đất LUK là thửa số 853, 877, 169 tờ BĐDC số 10 xã Vĩnh Giang cũ có khoảng cách gần nhất đến khu vực định giá để thu thập thông tin (*Theo quy định tại điểm b Khoản 1 và điểm b Khoản 2 Điều 5 Nghị định 71/NĐ-CP quy định về giá đất*) làm căn cứ tính toán doanh thu, chi phí (áp dụng cho 1 sào 500m²) nhằm mục đích thu thập được các thông tin có các đặc điểm tương đồng với thửa đất, khu đất cần định giá để cho ra kết quả chính xác nhất. Thông tin về thu nhập và chi phí Đơn vị tư vấn điều tra trực tiếp từ người dân, báo giá vật tư phân bón từ nhà phân phối trên địa bàn, sau đó đối chiếu lại với các thông tin mà Đơn vị tư vấn đã thu thập được từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn và các thông tin trên các trang mạng, tạp chí internet.

Lý do chọn các thửa đất thu thập số liệu:

+ Các thửa đất số 853, 877, 169 tờ BĐDC số 10 xã Vĩnh Giang cũ có cùng mục đích sử dụng như các thửa đất định giá, thời điểm thu thập thông tin canh tác lúa với năng suất ổn định, có đủ cơ sở để xây dựng phương án giá đất.

+ Các thửa đất số 853, 877, 169 tờ BĐDC số 10 xã Vĩnh Giang cũ, có vị trí tương đồng, có khoảng cách đến địa bàn tiêu thụ phù hợp.

+ Các thửa đất này có cùng điều kiện canh tác với các thửa đất đất cần định giá được lập phiếu điều tra bằng phương pháp thu nhập như sau:

Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024	Bình quân 3 năm
Thửa 853, tờ bản đồ địa chính số 10 (áp dụng 500m²)					
Sản lượng lúa thu hoạch cả năm	Kg	504	566	574	548
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	8.600	9.600	10.000	9.400
Tổng thu nhập/năm	đồng	4.334.400	5.433.600	5.740.000	5.169.333
Chi phí sản xuất/năm	đồng	4.119.200	3.860.000	3.901.200	3.960.133
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	%/năm	5,54	7,41	4,99	5,98
Thửa 877, tờ bản đồ địa chính số 10 (áp dụng 500m²)					
Sản lượng lúa thu hoạch cả năm	Kg	504	566	574	548
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	8.600	9.600	10.000	9.400
Tổng thu nhập/năm	đồng	4.334.400	5.433.600	5.740.000	5.169.333
Chi phí sản xuất/năm	đồng	4.109.600	3.902.400	3.881.600	3.964.533
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	%/năm	5,54	7,41	4,99	5,98
Thửa 169, tờ bản đồ địa chính số 10 (áp dụng 500m²)					
Sản lượng lúa thu hoạch cả năm	Kg	504	566	574	548
Giá bán bình quân các năm	đồng/kg	8.600	9.600	10.000	9.400
Tổng thu nhập/năm	đồng	4.334.400	5.433.600	5.740.000	5.169.333
Chi phí sản xuất/năm	đồng	4.191.200	3.936.400	4.442.800	4.190.133
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	%/năm	5,54	7,41	4,99	5,98

Mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm Công ty tham khảo thông tin tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Quảng Trị (ngân hàng BIDV) để áp dụng với mức lãi suất bình quân 3 năm là 5,98% năm (kỳ hạn 12 tháng).

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập ròng bình quân một năm của các thửa (tính cho 500m²):

+ Thửa 853: 5.169.333 đồng – 3.960.133 đồng = 1.209.200 đồng

+ Thửa 877: 5.169.333 đồng – 3.964.533 đồng = 1.204.800 đồng

+ Thửa 169: 5.169.333 đồng – 4.190.133 đồng = 979.200 đồng

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm là:

$$\frac{5,54\% + 7,41\% + 4,99\%}{3} = 5,98\%$$

- Giá trị 500m² của các thửa đất cần định giá là:

Giá trị của thửa đất 853	$\frac{1.209.200 \text{ đồng}}{5,98}$	x 100	= 20.220.736 đồng
Giá trị của thửa đất 877	$\frac{1.204.800 \text{ đồng}}{5,98}$	x 100	= 20.147.157 đồng
Giá trị của thửa đất 169	$\frac{979.200 \text{ đồng}}{5,98}$	x 100	= 16.374.582 đồng

- Giá trị bình quân của các thửa đất cần định giá:

$$\frac{20.220.736 + 20.147.157 + 16.374.582}{3} = 18.914.158 \text{ đồng}$$

- Giá đất bình quân các thửa đất cần định giá đối với đất trồng lúa là:

$$\frac{\text{Giá đất của các thửa đất cần định giá} \quad 18.914.158 \text{ đồng}}{500 \text{ m}^2} = 37.828 \text{ đồng/m}^2$$

Sau khi phân tích, tính toán Công ty xác định giá đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác cần định giá là 37.828 đồng/m² chênh lệch so với giá đất được quy định tại Quyết định số: 04/2025/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Trị là 0,93 lần. Căn cứ theo Khoản 8 Điều 158 Luật đất đai 2024: *Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất như phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp hệ số điều chỉnh để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất*. Để thuận tiện cho công tác GPMB, Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác sẽ có giá là 40.500 đồng/m² đối với các thửa đất bị ảnh hưởng bởi dự án (vị trí 1, xã đồng bằng).

9.4. Kết quả xác định giá đất

Qua quá trình điều tra, khảo sát, tính toán, Công ty đề xuất mức giá đất cụ thể các thửa đất bị thu hồi xây dựng dự án: Tuyến đường bộ ven biển đoạn tuyến qua khu vực cầu Cửa Tùng và Cửa Việt, địa điểm: Xã Cửa Tùng, tỉnh Quảng Trị như sau:

Đơn vị tính: Đồng/m²

TT	Loại đất	Vị trí	Giá đất theo Quyết định số 04/2025/Q Đ-UBND ngày 14/02/2025	Giá đất theo kết quả định giá cụ thể	Hệ số chênh lệch	Phạm vi áp dụng
I. Đất ở						
A. Thị trấn Cửa Tùng cũ						
1	Mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 3,8m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m	1	1.500.000	3.010.000	2,01	Thửa 262, 46, 276 tờ BĐĐC số 23 thị trấn Cửa Tùng cũ
		2	525.000	1.054.000		
		3	390.000	783.000		
		4	300.000	602.000		
2	Mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m	1	2.000.000	3.362.000	1,68	Thửa 393, 435 tờ BĐĐC số 23 thị trấn Cửa Tùng cũ
		2	700.000	1.177.000		
		3	520.000	874.000		
		4	400.000	672.000		
3	Mặt tiền điểm giao đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m và đường đất mặt cắt bình quân 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m	1 – điểm giao	2.100.000	3.488.000	1,66	Thửa 150 tờ BĐĐC số 23 thị trấn Cửa Tùng cũ
		1 – đường đất 5m	1.000.000	2.030.000	2,03	
		2	700.000	1.221.000	1,74	
		3	520.000	907.000		
		4	400.000	698.000		
4	Mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m và 3,8m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m	1 – điểm giao	2.150.000	3.568.000	1,66	Thửa 436, 277 tờ BĐĐC số 23 thị trấn Cửa Tùng cũ
		1 – đường bê tông 3,8m	1.500.000	3.010.000	2,01	
		2	700.000	1.249.000	1,78	
		3	520.000	928.000		
		4	400.000	714.000		

5	Mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m và 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m	1 – điểm giao	2.150.000	3.853.000	1,79	Thửa 149 tờ BĐĐC số 23 thị trấn Cửa Tùng cũ
		1 – đường bê tông 5m	1.500.000	2.622.000	1,75	
		2	700.000	1.349.000	1,93	
		3	520.000	1.002.000		
		4	400.000	771.000		
6	Mặt tiền điểm giao hai đường đất mặt cắt bình quân 8m thuộc khoảng từ 8m đến dưới 15m và 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m	1 – điểm giao	2.100.000	2.971.000	1,41	Thửa 157, 236, 177, 189 tờ BĐĐC số 23 thị trấn Cửa Tùng cũ
		1 – đường đất 5m	1.000.000	2.030.000	2,03	
		2	700.000	1.040.000	1,49	
		3	520.000	772.000		
		4	400.000	594.000		
7	Mặt tiền điểm giao đường đất mặt cắt bình quân 8m thuộc khoảng từ 8m đến dưới 15m và đường bê tông mặt cắt bình quân 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m	1 – điểm giao	2.150.000	3.085.000	1,43	Thửa 156, 165, 178, 190 tờ BĐĐC số 23 thị trấn Cửa Tùng cũ
		1 – đường bê tông 5m	1.500.000	2.622.000	1,75	
		2	700.000	1.080.000	1,54	
		3	520.000	802.000		
		4	400.000	617.000		
8	Mặt tiền điểm giao đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m và đường đất mặt cắt bình quân 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m	1 – điểm giao	2.100.000	3.166.000	1,51	Thửa 201 tờ BĐĐC số 23 thị trấn Cửa Tùng cũ
		1 – đường đất 5m	1.000.000	2.030.000	2,03	
		2	700.000	1.108.000	1,58	
		3	520.000	823.000		
		4	400.000	633.000		

9	Mặt tiền điểm giao đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m thuộc khoảng từ 6m đến dưới 8m và đường bê tông mặt cắt bình quân 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m	1 – điểm giao	2.150.000	3.244.000	1,51	Thửa 202 tờ BĐĐC số 23 thị trấn Cửa Tùng cũ
		1 – đường bê tông 5m	1.500.000	2.622.000	1,75	
		2	700.000	1.135.000	1,62	
		3	520.000	843.000		
		4	400.000	649.000		
10	Mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m	1	1.500.000	2.622.000	1,75	Các thửa đất bị ảnh hưởng bởi dự án
		2	525.000	918.000		
		3	390.000	682.000		
		4	300.000	524.000		
11	Mặt tiền đường đất mặt cắt bình quân 5m thuộc khoảng từ 3m đến dưới 6m	1	1.000.000	2.030.000	2,03	Các thửa đất bị ảnh hưởng bởi dự án
		2	350.000	711.000		
		3	260.000	528.000		
		4	200.000	406.000		
B. Xã Vĩnh Giang cũ						
1	Mặt tiền đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m thuộc khoảng từ 5m đến 8m	1	300.000	2.743.000	9,14	Thửa 119 tờ BĐĐC số 5 xã Vĩnh Giang cũ
		2	180.000	1.646.000		
		3	105.000	960.000		
		4	75.000	686.000		
2	Mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 6m thuộc khoảng từ 5m đến 8m	1	300.000	1.731.000	5,77	Thửa 216, 232, 322, 340 tờ BĐĐC số 10 xã Vĩnh Giang cũ
		2	180.000	1.039.000		
		3	105.000	606.000		
		4	75.000	433.000		
3	Mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 6m thuộc khoảng từ	1	300.000	1.825.000	6,08	Thửa 248, 281, 302, 359 tờ BĐĐC số 10 xã Vĩnh Giang cũ
		2	180.000	1.095.000		
		3	105.000	639.000		

	5m đến 8m và 4,5m thuộc khoảng từ 3m đến 5m	4	75.000	456.000		
4	Mặt tiền điểm giao hai đường bê tông mặt cắt bình quân 4,5m thuộc khoảng từ 3m đến 5m và 2,5m thuộc khoảng dưới 3m	1	180.000	1.578.000	8,77	Thửa 399, 426, 451 tờ BĐĐC số 10 xã Vĩnh Giang cũ
		2	105.000	921.000		
		3	75.000	658.000		
5	Mặt tiền điểm giao đoạn đường rải nhựa từ ngã ba đường ĐT 574 đi UBND xã Vĩnh Giang cũ đến giáp địa phận thị trấn Cửa Tùng cũ và đường bê tông 4m, 4,5m thuộc khoảng từ 3m đến 5m	1	600.000	2.933.000	4,89	Thửa 496, 515 tờ BĐĐC số 10 xã Vĩnh Giang cũ
		2	360.000	1.760.000		
		3	210.000	1.027.000		
		4	150.000	733.000		
II. Đất tín ngưỡng (TIN)						
1	Mặt tiền đường đất mặt cắt bình quân 3m thuộc khoảng từ 3m đến 5m	1	75.000	827.000	11,03	Thửa 913 tờ BĐĐC số 10 xã Vĩnh Giang cũ
		2	-	496.000		
		3	-	289.000		
		4	-	207.000		
III. Đất nông nghiệp (HNK; LUK; CLN; đất vườn, ao)						
1	Đất trồng cây hàng năm gồm đất lúa (LUK) và đất trồng cây hàng năm khác (HNK) (Xã đồng bằng)	1	40.500	40.500	1,00	Các thửa đất ảnh hưởng dự án (bao gồm áp dụng đất nông nghiệp vườn, ao đang sử dụng quy định tại Điều 17 Quyết định 14/2024/QĐ-UBND ngày

						14/8/2024 của UBND tỉnh Quảng Trị)
2	Đất trồng cây lâu năm (Xã đồng bằng)	2	33.556	33.556	1,00	Các thửa đất bị ảnh hưởng bởi dự án

Đơn vị tư vấn tiến hành so sánh, đối chiếu phương án giá đất đang xây dựng với các khu vực giá đất có điều kiện tương đồng khu vực bị ảnh hưởng bởi dự án trên địa bàn các khu vực lân cận để có cơ sở hoàn thiện phương án giá đất như sau:

TT	Khu vực đất ở giá đất đang xây dựng	Vị trí	Giá đất cụ thể	Giá đất cụ thể tại các dự án đã phê duyệt trên địa bàn huyện Vĩnh Linh
I. Thị trấn Cửa Tùng cũ				
1	Mặt tiền đường nhựa 574	1	13.699.000	- Đường nhựa ĐT 574, thị trấn Cửa Tùng cũ: 13.711.000 đồng/m ² (QĐ 3356/QĐ-UBND ngày 29/12/2023) - Quốc lộ 9D, thị trấn Cửa Tùng cũ: 11.056.000 đồng/m ² (QĐ 1685/QĐ-UBND ngày 06/7/2021) - Đường Huyền Trân Công Chúa, thị trấn Hồ Xá: 10.066.000 đồng/m ² (QĐ 2910/QĐ-UBND ngày 14/11/2022) - Đường Phạm Văn Đồng, thị trấn Hồ Xá: 8.031.000 đồng/m ² (QĐ 2910/QĐ-UBND ngày 14/11/2022) Đường Quốc lộ 9D, thị trấn Bến Quan: 6.268.000 đồng/m ² (QĐ 2745/QĐ-UBND ngày 17/11/2023)
2	Mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 3,8m	1	3.010.000	- Đường bê tông mặt cắt bình quân 3,5m, xã Kim Thạch: 1.306.000 đồng/m ² (QĐ 3356/QĐ-UBND ngày 29/12/2023)
3	Mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 7,5m	1	3.362.000	- Đường liên thôn, liên xã trên 8m, xã Vĩnh Khê: 1.748.000 đồng/m ² (QĐ 2775/QĐ-UBND ngày 28/10/2022)
4	Mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 5m	1	2.622.000	- Đường bê tông mặt cắt bình quân 5,5m, xã Vĩnh Thái: 1.352.000 đồng/m ² (QĐ 3356/QĐ-UBND ngày 29/12/2023) - Đường bê tông 4 – 8m, xã Vĩnh Hà: 1.800.000 đồng/m ² (QĐ 2775/QĐ-UBND ngày 28/10/2022)

5	Mặt tiền đường đất mặt cắt bình quân 5m	1	2.030.000	- Đường đất mặt cắt bình quân 5,5m, xã Vĩnh Thái: 1.126.000 đồng/m ² (QĐ 3356/QĐ-UBND ngày 29/12/2023)
6	Mặt tiền điểm giao hai đường đất mặt cắt bình quân 8m và 5m	1 – điểm giao	2.971.000	- Điểm giao hai đường đất mặt cắt bình quân 7m và 5m, TT Cửa Tùng: 1.755.000 (QĐ 3356/QĐ-UBND ngày 29/12/2023)
II. Xã Vĩnh Giang cũ				
1	Mặt tiền đường nhựa mặt cắt bình quân 6,5m	1	2.743.000	- Đường liên thôn, liên xã 4 – 8m, xã Vĩnh Khê: 924.000 đồng/m ² (QĐ 2775/QĐ-UBND ngày 28/10/2022) - Đất ở nông thôn KV5, xã Vĩnh Long: 968.000 đồng/m ² (QĐ 2796/QĐ-UBND ngày 31/10/2022)
2	Mặt tiền đường bê tông mặt cắt bình quân 6m	1	1.731.000	- Đường bê tông mặt cắt bình quân 5,5m: 1.352.000 đồng/m ² (QĐ 3356/QĐ-UBND ngày 29/12/2023)

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

- Phương án định giá đất cụ thể trên làm cơ sở để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng thuộc dự án: Tuyến đường bộ ven biển đoạn tuyến qua khu vực cầu Cửa Tùng và Cửa Việt, địa điểm: Xã Cửa Tùng, tỉnh Quảng Trị.

- Mức giá trên được xác định theo phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập phù hợp với giá thị trường làm cơ sở thực hiện công tác giải phóng mặt bằng của công trình.

11. Những điều kiện và hạn chế kèm theo kết quả định giá:

*** Những điều loại trừ của kết quả định giá:**

- Kết quả định giá trên chỉ được sử dụng cho một mục đích duy nhất là xác định giá đất cụ thể phục vụ mục đích tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Tuyến đường bộ ven biển đoạn tuyến qua khu vực cầu Cửa Tùng và Cửa Việt, địa điểm: Xã Vĩnh Giang cũ, thị trấn Cửa Tùng cũ, huyện Vĩnh Linh cũ nay là xã Cửa Tùng, tỉnh Quảng Trị.

- Kết quả định giá nêu trên là mức giá đề tư vấn cho khách hàng và bên liên quan xem xét và quyết định giá đất theo quy định Pháp luật;

- Trong các trường hợp có khiếu nại về kết quả định giá, Công ty TNHH MTV Khảo sát và Đo đạc Bình Nguyên chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của Chứng thư định giá đất đã nêu;

- Số liệu về diện tích và vị trí của các thửa đất, Công ty TNHH MTV Khảo sát và Đo đạc Bình Nguyên Căn cứ các thông báo thu hồi đất số: 181/TB-UBND ngày 06/5/2025 của UBND huyện Vĩnh Linh để thực hiện dự án: Tuyến đường bộ ven biển đoạn tuyến qua khu vực cầu Cửa Tùng và Cửa Việt, địa điểm: Xã Vĩnh Giang cũ, thị trấn Cửa Tùng cũ, huyện Vĩnh Linh cũ nay là xã Cửa Tùng, tỉnh Quảng Trị.

*** Những hạn chế kèm kết quả định giá**

Mức giá trên được xác định theo phương pháp so sánh và thu nhập trong điều kiện hạn chế những thông tin mà Đơn vị tư vấn thu thập được tại thời điểm định giá. Mức giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm định giá với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Phù hợp với hiện trạng cơ sở hạ tầng tại thời điểm định giá. Trong trường hợp các chính sách của Nhà Nước, hiện trạng cơ sở hạ tầng thay đổi có thể làm cho các mức giá nêu trên thay đổi.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Trần Quang Hợp

GIÁM ĐỐC



Phan Đức Minh