

Số: 006/CT-DGD

Vĩnh Long, ngày 10 tháng 3 năm 2026

## CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Phong Thạnh

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

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

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

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

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

Căn cứ Hợp đồng số 02/2026/HĐ-GĐ.KV3 ngày 23/01/2026 được ký kết giữa phòng Kinh tế xã Phong Thạnh với Trung tâm Phát triển quỹ đất về việc thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể.

### 1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể bổ sung để làm cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình Đường dây mạch 2 từ Trạm 220kV Trà Vinh 2 – Trạm 110kV Cầu Kè (đoạn qua địa bàn xã Phong Thạnh).

### 2. Thời điểm định giá đất

Thời điểm định giá đất ngày 05 tháng 02 năm 2026.

### **3. Cơ sở định giá đất**

Căn cứ Quyết định 3969/QĐ- BNNMT ngày 25/9/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính nội bộ mới ban hành; sửa đổi, bổ sung lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Căn cứ Nghị Quyết số 275/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Vĩnh Long về Thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất trong năm 2026 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long;

Căn cứ Nghị Quyết số 39/NQ-HĐND ngày 22/12/2025 của HĐND tỉnh Vĩnh Long về việc ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long;

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

Căn cứ Quyết định số 2722/QĐ-EVN SPC ngày 16/12/2020 của Tổng Công ty Điện lực miền Nam về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình: Đường dây mạch 2 từ trạm 220kV Trà Vinh 2 – trạm 110kV Cầu Kè (đoạn qua địa bàn huyện Cầu Kè);

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-EVN SPC ngày 01/02/2024 của Tổng Công ty Điện lực miền Nam về việc phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi (điều chỉnh thời gian thực hiện dự án; Phương án đền bù, giải phóng mặt bằng, tái định cư; Nhóm dự án) Công trình: Đường dây mạch 2 từ trạm 220kV Trà Vinh 2 – trạm 110kV Cầu Kè (đoạn qua địa bàn huyện Cầu Kè);

Căn cứ Quyết định số 1148/QĐ-UBND ngày 16/5/2025 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (cấp lần đầu);

Căn cứ Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND xã Phong Thạnh về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư công trình Đường dây mạch 2 từ trạm 220kV Trà Vinh 2 – trạm 110kV Cầu Kè, trên địa bàn xã Phong Thạnh;

Căn cứ Công văn số 01/HĐBT ngày 12/01/2026 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xã Phong Thạnh về việc đề xuất giao thực hiện công tác tư vấn xác định giá đất cụ thể bổ sung thực hiện công trình Đường dây mạch 2 từ

Trạm 220kV Trà Vinh 2 – Trạm 110kV Cầu Kè (đoạn qua địa bàn xã Phong Thạnh);

Căn cứ Quyết định số 146/QĐ-UBND ngày 19/01/2026 của UBND xã Phong Thạnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất xã Phong Thạnh;

Căn cứ Trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 2075, tờ bản đồ số 43 do Công ty Cổ phần Tư vấn Dịch vụ Đo đạc và Bản đồ Tấn Phát cung cấp.

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

#### **4. Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá**

a) Vị trí, địa điểm:

- Vị trí, địa điểm: công trình Đường dây mạch 2 từ Trạm 220kV Trà Vinh 2 – Trạm 110kV Cầu Kè (đoạn qua địa bàn xã Phong Thạnh) được thực hiện tại ấp Cả Chương, xã Phong Thạnh, tỉnh Vĩnh Long. Cách trung tâm xã khoảng 5km. Thông tin thửa đất thu hồi bổ sung như sau:

+ Thửa đất số 2075, tờ bản đồ số 43, (trụ 156) nằm trong khu vực sản xuất nông nghiệp đang canh tác trồng lúa, dứa, chanh.

+ Diện tích: 8,4m<sup>2</sup>.

+ Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm.

+ Hiện trạng sử dụng đất: thửa đất có cây tạp.

b) Nhà: Không thực hiện định giá nhà trên đất.

c) Tài sản khác gắn liền với đất: Không thực hiện định giá tài sản gắn liền với đất.

#### **5. Phương pháp định giá đất**

Áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể.

#### **6. Kết quả xác định giá đất**

<b>Thông tin thửa đất/Vị trí</b>	<b>Đơn giá đất theo Nghị Quyết số 39/NQ-HĐND ngày 22/12/2025 của HĐND tỉnh Vĩnh Long (đ/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Đơn giá đất cụ thể (đ/m<sup>2</sup>)</b>
- Thửa đất số 2075, tờ bản đồ số 43, xã Phong Thạnh. - Diện tích: 8,4m <sup>2</sup> . - Loại đất: đất trồng cây lâu năm. - Vị trí 5 (vị trí còn lại)	130.000	141.000

**\* Những điều kiện kèm theo kết quả định giá đất**

- Kết quả xác định giá đất để thực hiện cho một mục đích xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình. Mức giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất sẽ phụ thuộc vào thẩm quyền phê duyệt của cơ quan quản lý nhà nước theo quy định.

- Cơ sở pháp lý liên quan đến các thông tin về thửa đất định giá do khách hàng cung cấp tại thời điểm và địa điểm định giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất không có trách nhiệm kiểm tra những bản sao của các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của thửa đất so với bản gốc.

- Thời hạn có hiệu lực của Chứng thư định giá đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất cung cấp được xác định trong khoảng thời gian không quá 6 (sáu) tháng kể từ ngày ký.

- Chứng thư được phát hành thành 06 bản chính: Cấp cho khách hàng 05 bản và Trung tâm Phát triển quỹ đất lưu 01 bản./.

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**



**Kim Khánh Nguyễn**  
Chứng chỉ ĐGD số: 08820122

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Hứa Tiến Phúc**  
Giấy chứng nhận số: RE2500019



**Châu Minh Sang**  
Chứng chỉ ĐGD số: 10770122

Vĩnh Long, ngày 10 tháng 3 năm 2026

**BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**  
(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 006/CT-ĐGD ngày 10 tháng 3 năm 2026)

**1. Thừa đất, khu đất cần định giá**

Thừa đất định giá tọa lạc tại ấp Cả Chương, xã Phong Thạnh, tỉnh Vĩnh Long. Cách trung tâm xã khoảng 5km.

**2. Mục đích định giá đất**

Xác định giá đất cụ thể bổ sung để làm cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình Đường dây mạch 2 từ Trạm 220kV Trà Vinh 2 – Trạm 110kV Cầu Kè (đoạn qua địa bàn xã Phong Thạnh).

**3. Thời điểm định giá đất**

Thời điểm định giá đất ngày 05 tháng 02 năm 2026.

**4. Căn cứ định giá đất**

**a) Căn cứ pháp lý để định giá đất**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Nghị Quyết số 275/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Vĩnh Long về Thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất trong năm 2026 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long;

Căn cứ Nghị Quyết số 39/NQ-HĐND ngày 22/12/2025 của HĐND tỉnh Vĩnh Long về việc ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long;

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

Căn cứ Hợp đồng số 02/2026/HĐ-GĐ.KV3 ngày 23/01/2026 được ký kết giữa phòng Kinh tế xã Phong Thạnh với Trung tâm Phát triển quỹ đất về việc thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể;

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

#### **b) Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá**

Căn cứ Quyết định số 2722/QĐ-EVN SPC ngày 16/12/2020 của Tổng Công ty Điện lực miền Nam về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình: Đường dây mạch 2 từ trạm 220kV Trà Vinh 2 – trạm 110kV Cầu Kè (đoạn qua địa bàn huyện Cầu Kè);

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-EVN SPC ngày 01/02/2024 của Tổng Công ty Điện lực miền Nam về việc phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi (điều chỉnh thời gian thực hiện dự án; Phương án đền bù, giải phóng mặt bằng, tái định cư; Nhóm dự án) Công trình: Đường dây mạch 2 từ trạm 220kV Trà Vinh 2 – trạm 110kV Cầu Kè (đoạn qua địa bàn huyện Cầu Kè);

Căn cứ Quyết định số 1148/QĐ-UBND ngày 16/5/2025 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (cấp lần đầu);

Căn cứ Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND xã Phong Thạnh về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư công trình Đường dây mạch 2 từ trạm 220kV Trà Vinh 2 – trạm 110kV Cầu Kè, trên địa bàn xã Phong Thạnh;

Căn cứ Công văn số 01/HĐBT ngày 12/01/2026 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xã Phong Thạnh về việc đề xuất giao thực hiện công tác tư

vấn xác định giá đất cụ thể bổ sung thực hiện công trình Đường dây mạch 2 từ Trạm 220kV Trà Vinh 2 – Trạm 110kV Cầu Kè (đoạn qua địa bàn xã Phong Thạnh);

Căn cứ Quyết định số 146/QĐ-UBND ngày 19/01/2026 của UBND xã Phong Thạnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất xã Phong Thạnh;

Căn cứ Trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 2075, tờ bản đồ số 43 do Công ty Cổ phần Tư vấn Dịch vụ Đo đạc và Bản đồ Tấn Phát cung cấp.

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

- Vị trí, địa điểm: công trình Đường dây mạch 2 từ Trạm 220kV Trà Vinh 2 – Trạm 110kV Cầu Kè (đoạn qua địa bàn xã Phong Thạnh) được thực hiện tại ấp Cả Chương, xã Phong Thạnh, tỉnh Vĩnh Long. Cách trung tâm xã khoảng 5km. Thông tin thửa đất thu hồi bổ sung như sau:

+ Thửa đất số 2075, tờ bản đồ số 43, (trụ 156) nằm trong khu vực sản xuất nông nghiệp đang canh tác trồng lúa, dứa, chanh.

+ Diện tích: 8,4m<sup>2</sup>.

+ Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm.

+ Hiện trạng sử dụng đất: thửa đất có cây tạp.

- Vị trí: Căn cứ Nghị Quyết số 39/NQ-HĐND ngày 22/12/2025 của HĐND tỉnh Vĩnh Long về việc ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Tại Điều 5 về xác định khu vực, vị trí đối với đất nông nghiệp, thửa đất định giá thuộc vị trí sau:

Loại đất/ Vị trí	Đơn giá đất theo Nghị Quyết số 39/NQ-HĐND ngày 22/12/2025 của HĐND tỉnh Vĩnh Long (đ/m <sup>2</sup> )
Đất trồng cây lâu năm, vị trí 5 (vị trí còn lại)	130.000

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

Thửa đất định giá thuộc địa bàn xã Phong Thạnh, dân cư chủ yếu sản xuất thuần nông nghiệp (*trồng lúa và cây ăn quả*). Khu vực dân cư chưa tập trung, người dân sinh sống ổn định, vị trí cách khá xa trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí, giá đất giao dịch trên thị trường có sự biến động tăng nhưng ở mức tương đối, chưa có yếu tố gây tăng giá đột biến tại địa điểm định

giá. Tình hình kinh tế, xã hội tại địa phương phản ánh đúng mức biến động giá đất thị trường tại thời điểm định giá.

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

### **7.1. Đánh giá tình hình, nhận xét chung về mức biến động giá đất**

Xã Phong Thạnh có thế mạnh về sản xuất nông nghiệp. Mô hình xây dựng xã nông thôn mới, nông thôn thôn mới nâng cao (Phong Thạnh) nhiều công trình hạ tầng về giao thông, thủy lợi... được đầu tư và đưa vào sử dụng. Qua đó, góp phần thực hiện chuyển đổi cơ cấu sản xuất và nâng cao giá trị hàng hóa nông sản của nông dân và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần. Tình hình biến động đất đai và chuyển nhượng trên địa bàn xã trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất tương đối nhiều, chủ yếu là đất nông nghiệp nằm dọc hai bên tuyến đường nhựa, bê tông liên xã, liên ấp, các kênh, rạch thuận lợi cho việc dẫn nước vào phục vụ sản xuất.

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

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

Căn cứ quy định về thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất tại Điều 158 Luật Đất đai ngày 18/01/2024; căn cứ quy định về khảo sát thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá tại Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Trên cơ sở các quy định hiện hành và kết quả tổng hợp điều tra, khảo sát, đánh giá tác động kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến mức giá đất tại địa phương, đơn vị tư vấn đã lựa chọn các thửa đất có các điều kiện khá tương đồng với thửa đất định giá, thông tin cụ thể như sau:

#### **Đất trồng cây lâu năm, vị trí 5 (vị trí còn lại)**

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
1	Mục đích sử dụng	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm		
2	Thời điểm chuyển nhượng		Ngày 19/8/2025	Ngày 05/5/2025	Ngày 05/5/2025

Stt	Đặc điểm thửa đất	Thửa đất định giá	Thửa đất so sánh		
			TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
3	Thông tin thửa đất		Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 28, ấp Cả Chương, xã Phong Thạnh	Thửa đất số 2293, tờ bản đồ số 43, ấp Cả Chương, xã Phong Thạnh	Thửa đất số 2292, tờ bản đồ số 43, ấp Cả Chương, xã Phong Thạnh
4	Vị trí, địa điểm	Vị trí 5 (vị trí còn lại)	Vị trí 5 (vị trí còn lại)	Vị trí 5 (vị trí còn lại)	Vị trí 5 (vị trí còn lại)
5	Giao thông	Không giáp đường	Hiện trạng giáp kênh	Không giáp đường	Không giáp đường
6	Diện tích (m <sup>2</sup> )	8,4	679,6	2.069,2	1.747,8
7	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất		
8	Địa hình	Thấp	Thấp	Thấp	Thấp
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt		
10	Giá trị thửa đất chuyên nhượng (đồng)		100.000.000	300.000.000	250.000.000
11	Giá đất chuyên nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )		147.145	144.984	143.037

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

### 8.1. Nguyên tắc xác định giá đất

Theo các nguyên tắc được quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai ngày 18/01/2024.

### 8.2. Phương pháp định giá đất

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

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

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

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

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

+ Điều chỉnh mức giá đất do yếu tố khác nhau về giao thông: Thửa đất định giá (không giáp đường) tương đồng TĐSS 02, 03; kém TĐSS 01 là 10% (hiện trạng giáp kênh).

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS 01 là:

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

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

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
1	Diện tích (m <sup>2</sup> )	8,4	679,6	2.069,2	1.747,8
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		100.000.000	300.000.000	250.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m <sup>2</sup> )		147.145	144.984	143.037
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				

Stt	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS 01	TĐSS 02	TĐSS 03
4.1	<b>Giao thông</b>	Không giáp đường	Hiện trạng giáp kênh	Không giáp đường	Không giáp đường
	Tỷ lệ (%)	100	110	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09	-	-
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-13.376	-	-
5	<b>Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		<b>133.770</b>	<b>144.984</b>	<b>143.037</b>
	<b>Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m<sup>2</sup>)</b>	<b>140.597</b>			
	<b>Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)</b>		5,10	-3,03	-1,71

## 9.2. Kết quả xác định giá đất

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất: Tại khoản 8 Điều 4 quy định về việc xác định giá đất theo phương pháp so sánh: “...*Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%*”. Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình Đường dây mạch 2 từ Trạm 220kV Trà Vinh 2 – Trạm 110kV Cầu Kè (đoạn qua địa bàn xã Phong Thạnh) đối với từng loại đất tương ứng với từng vị trí đất cụ thể như sau:

**Đất trồng cây lâu năm, vị trí 5 (vị trí còn lại)**

$$\frac{(133.770 + 144.984 + 143.037) \text{ đồng/m}^2}{3} = 140.597 \text{ đồng/m}^2$$

**Làm tròn: 141.000 đ/m<sup>2</sup>**

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất định giá so với giá đất ước tính theo 03 TĐSS lần lượt là: 5,10%, -3,03% và -1,71%, không vượt quá 15% theo quy định.

**\* Kết quả xác định giá đất cụ thể**

Thông tin thửa đất/Vị trí	Đơn giá đất theo Nghị Quyết số 39/NQ-HĐND ngày 22/12/2025 của HĐND tỉnh Vĩnh Long (đ/m <sup>2</sup> )	Đơn giá đất cụ thể (đ/m <sup>2</sup> )
- Thửa đất số 2075, tờ bản đồ số 43, xã Phong Thạnh. - Diện tích: 8,4m <sup>2</sup> . - Loại đất: đất trồng cây lâu năm. - Vị trí 5 (vị trí còn lại)	130.000	141.000

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

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

Việc đầu tư công trình Đường dây mạch 2 từ Trạm 220kV Trà Vinh 2 – Trạm 110kV Cầu Kè (đoạn qua địa bàn xã Phong Thạnh) nhằm nâng cao khả năng truyền tải điện, đáp ứng nhu cầu phụ tải ngày càng tăng của khu vực, giảm thiểu nguy cơ xảy ra sự cố mất điện, nâng cao độ tin cậy và an toàn, giải phóng công suất các nguồn năng lượng tái tạo trên địa bàn tỉnh hòa vào hệ thống lưới điện quốc gia. Góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

Nhìn chung, giá đất đề xuất có mức giá giao dịch trên thị trường đối với đất nông nghiệp biến động tăng nhưng ở mức tương đối so với Bảng giá đất hiện hành, phản ánh đúng tiềm năng, điều kiện kinh tế tại khu vực định giá. Phản ánh đúng điều kiện, tiềm năng và cơ hội phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực nói riêng và trên địa bàn xã nói chung./.

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**



**Kim Khánh Nguyên**  
*Chứng chỉ ĐGD số: 08820122*

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Hứa Tiên Phúc**  
*Giấy chứng nhận số: RE2500019*



**Châu Minh Sang**  
*Chứng chỉ ĐGD số: 10770122*