

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu
hồi đất thực hiện xây dựng công trình: Đường QL.279 đi bản
Mánh Đanh, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng

Điện Biên, năm 2025

MỤC LỤC

I. Khu đất cần định giá.....	2
II. Mục đích định giá đất.....	2
III. Thời điểm định giá đất.....	2
IV. Căn cứ định giá đất.....	2
1. Căn cứ pháp lý để định giá đất.....	2
2. Căn cứ pháp lý của khu đất cần định giá	3
3. Các căn cứ pháp lý khác.....	3
V. Các thông tin về khu đất cần định giá.....	5
VI. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của khu đất cần định giá.....	8
VII. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất	9
VIII. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất.....	12
1. Cơ sở lựa chọn phương pháp định giá đất	12
2. Phương pháp thu nhập.....	13
3. Phương pháp so sánh.....	13
IX. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng	13
1. Nội dung thực hiện.....	13
2. Nguyên tắc định giá đất.....	14
3. Trình tự và cách thức thực hiện định giá.....	14
4. Kết quả xác định giá đất.....	19
4.1. Bảng tổng hợp giá đất theo bảng giá đất.....	19
4.2. Tổng hợp kết quả định giá đất.....	20
4.3. Một số thông tin thị trường sử dụng để định giá đất nông nghiệp.....	21
4.4. Xác định giá đất cụ thể theo giá thị trường của các thửa đất.....	24
4.4.1. Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ)	24
4.4.2. Đất trồng lúa nước còn lại.....	34
4.4.3. Đất bằng trồng cây hàng năm khác	44
4.4.4. Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác	51
4.4.5. Đất trồng cây lâu năm	58
4.4.7. Đất ở tại đô thị.....	75
4.4.8. Đất ở tại nông thôn.....	85
X. Các điều kiện kèm theo mức giá và một số lưu ý đối với kết quả định giá.....	133
XI. Những hạn chế của kết quả định giá đất	133

Điện Biên, ngày 30 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 13/CT- ĐGD ngày 30/10/2025)

Thông tin về doanh nghiệp định giá

Tên công ty: Công ty Cổ phần Tư vấn Đất đai và Môi Trường Việt Nam.

Địa chỉ: Số nhà 68, tổ dân phố 9, phường Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

Điện thoại: 0933381555

Thông tin về khách hàng

Khách hàng yêu cầu: Phòng Kinh tế xã Mường Ảng.

Địa chỉ: Bản Hón, xã Mường Ảng, tỉnh Điện Biên.

I. Khu đất cần định giá

- Khu đất định giá: Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ), đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ), đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn trên địa bàn xã Mường Ảng để thực hiện công trình Đường từ QL.279 đi bản Mánh Đanh, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng, tỉnh Điện Biên (nay là xã Mường Ảng, tỉnh Điện Biên).

- Địa điểm: Bản Hón, bản Hón Sáng, bản Cói Bánh, bản Kéo, bản Co En, bản Hua Ná, bản Mánh Đanh thuộc xã Mường Ảng, tỉnh Điện Biên.

II. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình Đường từ QL.279 đi bản Mánh Đanh, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng.

III. Thời điểm định giá đất

Tại thời điểm định giá đất tháng 10 năm 2025.

IV. Căn cứ định giá đất

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

- 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;

- Nghị Quyết số 1661/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Điện Biên năm 2025;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/07/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai được đính chính bởi Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT về việc đính chính nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/ 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;
- Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Điện Biên ban hành bảng giá đất và quy định áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024;
- Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh Điện Biên sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên ban hành Bảng giá đất và quy định áp dụng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

- Nghị quyết số 12/NQ-HĐND ngày 29/6/2021 về chủ trương đầu tư dự án: Đường từ QL.279 đi bản Mánh Đanh, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng;
- Quyết định số 1255/QĐ-UBND ngày 10/08/2023 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án Đường từ QL.279 đi bản Mánh Đanh, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng;
- Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 10/03/2025 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Mường Ảng;
- Thông báo số 35/TB-UBND ngày 17/5/2024 của UBND huyện Mường Ảng về việc thu hồi đất để thực hiện giải phóng mặt bằng xây dựng công trình Đường từ QL.279 đi bản Mánh Đanh, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng;

- Kế hoạch số 63/KH-UBND ngày 09/4/2025 của UBND huyện Mường Ảng về việc bổ sung thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm bổ sung để thực hiện giải phóng mặt bằng xây dựng công trình Đường QL.279 đi bản Mánh Đanh, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng;

- Kế hoạch số 28/KH-UBND ngày 18/4/2025 của UBND huyện Mường Ảng về việc thu hồi đất bổ sung để thực hiện giải phóng mặt bằng xây dựng công trình: Đường từ QL.279 đi bản Mánh Đanh, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng;

- Thông báo số 04/TB-UBND ngày 24/7/2025 của UBND xã Mường Ảng về việc gia hạn thời gian thực hiện Thông báo thu hồi đất để thực hiện Dự án Đường từ QL.279 đi bản Mánh Đanh, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng;

Mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024 công trình Đường từ QL.279 đi bản Mánh Đanh, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng (tờ số 1 – thị trấn Mường Ảng và tờ số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 – xã Ảng Cang; tỷ lệ 1:1000).

3. Các căn cứ pháp lý khác

- Quyết định số 37/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Điện Biên ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên;

- Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của UBND tỉnh Điện Biên ban hành quy định chi tiết một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh điện biên theo quy định của nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của chính phủ quy định về giá đất;

- Văn bản số 26/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 22/10/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực I cơ sở 2 về việc cung cấp thông tin theo công văn số 674/UBND-KT ngày 7/10/2025 của UBND xã Mường Ảng;

- Văn bản của các ngân hàng cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân từ quý II/2022 đến hết quý III/2025: Văn bản số 1809/BIDV.ĐB-QLNB ngày 16/10/2025 của Ngân hàng Đầu tư & phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; Văn bản số 408/CNĐB-TCTH ngày 20/10/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; văn bản số 1625/NHNo.ĐB-KH&QLRR ngày 27/10/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Điện Biên;

- Một số thông tin, tài liệu thu thập được: Kết quả điều tra về thu nhập, chi phí,... trong 03 năm: 2022, 2023, 2024. Kết quả khảo sát thông tin thị trường tại thời điểm điều tra;

- Thông báo số 61/TB-HĐTĐGDCT ngày 29/10/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Mường Ảng về Kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể

làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường từ QL.279 đi bản Mánh Đanh, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng;

- Văn bản số 45/CV-KT ngày 29/10/2025 của phòng Kinh tế xã Mường Ảng về việc đề nghị hoàn thiện hồ sơ, chứng thư định giá đất dự án Đường từ QL.279 đi bản Mánh Đanh, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng.

- Hợp đồng tư vấn xác định giá đất số 11/2025/HĐTV-ĐGD ngày 16 tháng 10 năm 2025 giữa Phòng Kinh tế xã Mường Ảng và Công ty Cổ phần Tư vấn Đất đai và Môi trường Việt Nam về việc thực hiện gói thầu: Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường từ QL.279 đi bản Mánh Đanh, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng.

V. Các thông tin về khu đất cần định giá

- Địa điểm khu đất cần định giá: Bản Hón, bản Hón Sáng, bản Cói Bánh, bản Kéo, bản Co En, bản Hua Ná, bản Mánh Đanh xã Mường Ảng (ở Thị trấn Mường Ảng và xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.

- Ranh giới, vị trí: Khu đất cần định giá được thể hiện theo Mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024 công trình Đường từ QL.279 đi bản Mánh Đanh, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng (tờ số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 tỷ lệ 1:1000).

- Mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ), đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ), đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn.

- Diện tích khu đất cần định giá đất là:

Bảng 01: Diện tích khu đất cần định giá đất

STT	Nội dung	Diện tích khu đất cần định giá (m ²)
I	Xã Mường Ảng	
1	Đất nông nghiệp	
1.1	Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ)	8.851,20
1.2	Đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ)	6.373,30
1.3	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	5.811,30
1.4	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác	1.942,90
1.5	Đất trồng cây lâu năm	4.744,60
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	4.145,70

2	<i>Đất phi nông nghiệp</i>	
2.1	Đất ở tại đô thị	143,8
2.2	Đất ở tại nông thôn	9.450,60
	Tổng	41.463,40

- Vị trí các thửa đất cần định giá:

Bảng 02: Vị trí đất

STT	Loại đất	Vị trí theo Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Điện Biên và Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh Điện Biên	
		Nhóm vùng/xã; Tên đường, đoạn đường	Vị trí đất
1	<i>Đất nông nghiệp</i>		
1.1	Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ)	Các xã Búng Lao, Ảng Cang, Ảng Nưa, Ảng Tở	Vị trí 1
1.2	Đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ)		Vị trí 1
1.3	Đất bằng trồng cây hàng năm khác		Vị trí 1
1.4	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác		Vị trí 1
1.5	Đất trồng cây lâu năm		Vị trí 1
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản		Vị trí 1
2	<i>Đất phi nông nghiệp</i>		
2.1	Đất ở tại đô thị	Đoạn từ ngã tư đường giao nhau với đường 42 m đến đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón	
	- Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường		Vị trí 1
	- Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường		Vị trí 1
2.2	Đất ở tại nông thôn		
2.2.1	Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến ngã ba đường rẽ vào bản Huổi Sứa (đến hết biên đất gia đình ông Lù Văn Hùng, vợ Lù Thị Cương), (đối diện biên đất gia đình ông Lù Văn Inh, vợ là Lù Thị Hoa).	Xã Ảng Cang/Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná	
	- Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường		Vị trí 1
	- Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường		Vị trí 1
2.2.2	Đoạn đường từ ngã ba đường rẽ vào bản Huổi Sứa (hết biên đất gia đình ông Lù Văn Hùng, vợ Lù Thị Cương), đối diện biên đất gia đình ông Lù Văn Inh, vợ là Lù Thị Hoa) đến ngã ba đường rẽ đi bản Hua Nguống (đối diện hết đất nhà ông Lù Văn Doan, vợ Quàng Thị Bình)	Xã Ảng Cang/Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná	
	- Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường		Vị trí 1
	- Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường		Vị trí 1
2.2.3	Đoạn đường từ ngã ba đường rẽ đi bản Hua Nguống (đối diện hết đất nhà ông Lù Văn Doan, vợ Quàng Thị Bình) đến hết ranh giới bản Hua Ná	Xã Ảng Cang/Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná	
	- Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường		Vị trí 1
	- Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường		Vị trí 1

2.2.4	Đoạn đường từ ngã ba nhà bà Lù Thị Tại giáp nhà ông Lù Văn Hội bản Hón Sáng đến ngã ba nhà ông Lù Văn Ánh bản Huổi Súa	Đoạn đường từ ngã ba nhà ông Lù Văn Hội bản Hón Sáng đến ngã ba nhà ông Lù Văn Ánh bản Huổi Súa	Vị trí 1
2.2.5	Các bản vùng thấp/ Ven trục đường dân sinh nội xã (liên bản)		Vị trí 1

Ghi chú: *Đoạn đường từ ngã ba nhà bà Lù Thị Tại giáp nhà ông Lù Văn Hội bản Hón Sáng đến ngã ba nhà ông Lù Văn Ánh bản Huổi Súa* có tên đường trong bảng giá đất theo Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh Điện Biên là *Đoạn đường từ ngã ba nhà ông Lù Văn Hội bản Hón Sáng đến ngã ba nhà ông Lù Văn Ánh bản Huổi Súa*. Qua kết quả điều tra cho thấy bà Lù Thị Tại và ông Lù Văn Hội là 2 chị em ruột, các thửa đất của hộ gia đình bà Lù Thị Tại và ông Lù Văn Hội trước thời điểm đo đạc bản đồ địa chính năm 2012 có chủ sử dụng là bố, mẹ ruột của bà Lù Thị Tại, ông Lù Văn Hội. Sau thời điểm năm 2012, bố, mẹ ruột của bà Lù Thị Tại, ông Lù Văn Hội đã tặng cho 2 con với thông tin thể hiện trong tờ bản đồ địa chính số 44 năm 2013 là: bà Lù Thị Tại được quyền sử dụng thửa số 10, 18 (là thửa đất số 56, tờ số 01, thuộc Mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024 phục vụ thu hồi, giải phóng mặt bằng của dự án), thửa của bà Lù Thị Tại ở đầu tuyến đường trong bảng giá đất nêu trên và ông Lù Văn Hội được quyền sử dụng thửa đất tiếp giáp với thửa đất nhà bà Lù Thị Tại là thửa số 28 (thửa đất số 57, tờ số 01, thuộc Mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024 phục vụ thu hồi, giải phóng mặt bằng của dự án). Nay, do thửa đất của nhà bà Lù Thị Tại và ông Lù Văn Hội đều cần phải thu hồi 1 phần để thực hiện dự án, nên đơn vị tư vấn ghi tuyến đường có các vị trí đất cần xác định giá là *Đoạn đường từ ngã ba nhà bà Lù Thị Tại giáp nhà ông Lù Văn Hội bản Hón Sáng đến ngã ba nhà ông Lù Văn Ánh bản Huổi Súa*.

- Tài sản bị ảnh hưởng: Các thửa đất bị thu hồi của công trình Đường từ QL.279 đi bản Mánh Đanh, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng trên địa bàn xã Mường Ảng thuộc nhóm đất nông nghiệp (Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ), đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ), đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản) và đất phi nông nghiệp (đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn).

- Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng tuyến đường từ QL.279 đi bản Mánh Đanh, xã Ảng Cang nhằm kết nối xã Ảng Cang với trung tâm huyện Mường Ảng và hình thành mạng lưới giao thông liên hoàn, đồng bộ trong khu vực để đáp ứng nhu

cầu đi lại, giao lưu kinh tế, văn hóa của Nhân dân, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội khu vực của huyện Mường Ảng và khu vực phụ cận.

- Thực trạng dự án: Dự án đã đã được phê duyệt chủ trương đầu tư dự án, phê duyệt dự án; UBND huyện Mường Ảng đã ban hành thông báo thu hồi đất, kế hoạch thu hồi đất, UBND xã Mường Ảng đã thông báo gia hạn thời gian thực hiện thông báo thu hồi đất; dự án đang thực hiện công tác kiểm đếm, lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

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

Theo Nghị quyết 1661/NQQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xã Mường Ảng được thành lập mới bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của thị trấn Mường Ảng, xã Ảng Nưa và xã Ảng Cang của huyện Mường Ảng cũ. Xã Mường Ảng phía Bắc giáp xã Nà Tấu, phía Nam giáp xã Mường Lạn, xã Pu Nhi, phía Đông giáp xã Búng Lao, phía Tây giáp xã Mường Phăng. Xã có địa hình tương đối phức tạp, địa hình thấp dần từ Bắc xuống Nam và nghiêng dần từ Tây sang Đông, xen lẫn các dãy núi cao là các thung lũng hẹp, khá bằng phẳng, trải dọc theo các sông, suối trên địa bàn. Khí hậu xã Mường Ảng là khí hậu nhiệt đới núi cao, có hai mùa rõ rệt là mùa khô và mùa mưa. Xã có Quốc lộ 279 chạy qua có điều kiện giao thông kết nối thông suốt với trung tâm hành chính kinh tế của tỉnh Điện Biên, kết nối với tỉnh Sơn La. Trong những năm gần đây, một số công trình dự án đã và đang được triển khai thực hiện trên địa bàn xã góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an ninh trật tự cho địa bàn xã bao gồm: Dự án đầu tư xây dựng công trình Cải tạo nâng cấp vỉa hè và hạ tầng kỹ thuật đường nội thị (QL279) qua thị trấn Mường Ảng, Kè bảo vệ khu dân cư và công trình hạ tầng kỹ thuật suối Tin Tộc huyện Mường Ảng, Dự án xây dựng trụ sở làm việc Công an xã Ảng Nưa, Hồ chứa nước Ảng Cang,.. Đồng thời một số dự án sắp được đưa vào thực hiện trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn xã gồm: Đấu giá lô C3-HT54 TDP 8 thị trấn Mường Ảng (LK10 cũ), Đấu giá QSD đất lô C3-HT56 tổ dân phố 7 thị trấn Mường Ảng (LK4 cũ), Đấu giá lô C3-LK37B tổ dân phố 7 thị trấn Mường Ảng (LK6.2 cũ), Đấu giá Khu đất tại chợ cũ thị trấn Mường Ảng (C3-DV03A-B), Điểm quảng bá, giới thiệu sản phẩm hoa quả sạch và các sản phẩm OCOP,... Những điều kiện trên có tác động đến thị trường bất động sản theo xu hướng làm gia tăng giá trị quyền sử dụng đất trên địa bàn xã.

Căn cứ theo kết quả khảo sát về các giao dịch chuyển nhượng thành công quyền sử dụng đất, về thu nhập, chi phí của các loại đất trên địa bàn xã Mường Ảng và các xã khác để xác định giá đất cụ thể của các loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ), đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ), đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn.

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

Qua quá trình điều tra, khảo sát, kết quả số lượng phiếu điều tra như sau:

Bảng 03: Bảng tổng hợp phiếu điều tra đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ), đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ), đất nuôi trồng thủy sản

STT	Nội dung	Tổng số phiếu	Giá điều tra (Đồng/m ² /năm)		
			Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ) – Vị trí 1	3			
1.1	Thửa đất định giá số 1	1			
-	Thu nhập		8.774	9.724	10.273
-	Chi phí		6.907	7.050	7.363
1.2	Thửa đất định giá số 2	1			
-	Thu nhập		8.834	9.683	10.210
-	Chi phí		6.970	7.041	7.265
1.3	Thửa đất định giá số 3	1			
-	Thu nhập		8.648	9.607	10.169
-	Chi phí		6.832	6.946	7.201
2	Đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ) – Vị trí 1	3			
2.1	Thửa đất định giá số 1	1			
-	Thu nhập		6.094	6.616	7.060
-	Chi phí		4.622	4.885	5.184
2.2	Thửa đất định giá số 2	1			
-	Thu nhập		6.149	6.536	6.935
-	Chi phí		4.620	4.837	5.083
2.3	Thửa đất định giá số 3	1			
-	Thu nhập		6.340	6.766	7.207
-	Chi phí		4.830	5.065	5.337
3	Đất nuôi trồng thủy sản – Vị trí 1	3			
3.1	Thửa đất định giá số 1	1			
-	Thu nhập		34.694	42.722	47.747

STT	Nội dung	Tổng số phiếu	Giá điều tra (Đồng/m ² /năm)		
			Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
-	Chi phí		33.509	40.761	44.799
3.2	<i>Thửa đất định giá số 2</i>	<i>1</i>			
-	Thu nhập		34.941	40.088	45.147
-	Chi phí		33.532	38.068	42.480
3.3	<i>Thửa đất định giá số 3</i>	<i>1</i>			
-	Thu nhập		34.709	40.027	45.646
-	Chi phí		33.558	38.136	42.591

Bảng 04: Bảng tổng hợp phiếu điều tra đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn

STT	Nội dung	Tổng số phiếu	Giá điều tra (Đồng/m ²)		
			TDSS1	TDSS2	TDSS3
1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác - Vị trí 1	3	40.506	35.388	39.325
2	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác - Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường	3	20.823	23.099	18.890
3	Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 1	3	40.121	41.566	33.774
4	Đất ở tại đô thị				
4.1	Đoạn từ ngã tư đường giao nhau với đường 42 m đến đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón - Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường - Vị trí 1	3	5.221.871	5.337.701	5.200.431
5	Đất ở tại nông thôn				
5.1	Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến ngã ba đường rẽ vào bản Huổi Sứa (đến hết biên đất gia đình ông Lù Văn Hùng, vợ Lù Thị Cương), (đối diện biên đất gia đình ông Lù Văn Inh, vợ là Lù Thị Hoa) - Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường - Vị trí 1	3	1.481.797	1.562.046	1.336.561
5.2	Đoạn đường từ ngã ba đường rẽ vào bản Huổi Sứa (hết biên đất gia đình ông Lù Văn Hùng, vợ Lù Thị Cương), đối diện biên đất gia đình ông Lù Văn Inh, vợ là Lù Thị Hoa) đến ngã ba đường rẽ đi bản Hua Nguống (đối diện hết đất nhà ông Lù văn Doan, vợ Quảng Thị Bình) - Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường - Vị trí 1	3	926.567	1.113.818	860.054
5.3	Đoạn đường từ ngã ba đường rẽ đi bản Hua Nguống (đối diện hết đất nhà ông Lù văn Doan, vợ Quảng Thị Bình) đến hết ranh giới bản Hua Ná - Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường - Vị trí 1	3	695.718	917.801	760.607
5.4	Đoạn đường từ ngã ba nhà bà Lù Thị Tại giáp nhà ông Lù Văn Hội bản Hón Sáng đến ngã ba nhà ông Lù Văn Ánh bản Huổi Sứa - Vị trí 1	3	483.919	577.964	492.366
5.5	Các bản vùng thấp/ Ven trục đường dân sinh nội xã (liên bản) - Vị trí 1	3	401.329	385.808	323.148

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

1. Cơ sở lựa chọn phương pháp định giá đất

- Căn cứ Điểm e, Khoản 1, Điều 160, Luật Đất đai năm 2024 giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

- Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực I cơ sở 2 cung cấp trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, đơn vị tổng hợp để lựa chọn phương pháp định giá đất như sau:

+ Đối với đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn: Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực I Cơ sở 2 cung cấp và các hồ sơ chuyển nhượng đơn vị tư vấn thu thập được, các loại đất trên có trên 03 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ thành công có đặc điểm tương đồng với các thửa đất cần định giá trên địa bàn các xã Mường Ảng, Búng Lao, Nà Tấu, Mường Lạn, Mường Phăng, Núa Ngam trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, có đặc điểm tương đồng với các thửa đất và thỏa mãn điều kiện giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh không vượt quá 15%. Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai năm 2024 quy định về Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất *“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”*. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp so sánh làm căn cứ xác định giá đất.

+ Đối với đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ), đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ), đất nuôi trồng thủy sản: Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực I cơ sở 2 cung cấp, các loại đất trên không có đủ 03 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ thành công có đặc điểm tương đồng với các thửa đất cần định giá trên. Trong khi đó các thửa đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ), đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ), đất nuôi trồng thủy sản xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất. Căn cứ Điểm b, Khoản 6, Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định về trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất: *“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”. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp thu nhập làm căn cứ xác định giá đất.

2. Phương pháp thu nhập

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

3. Phương pháp so sánh

Khái niệm: Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.

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

1. Nội dung thực hiện

- Xác định đơn giá đất đối với các thửa đất tại mục V nêu trên theo quy định của pháp luật về định giá.

- Điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trúng đấu giá thực tế trên thị trường theo khu vực, tuyến đường, vị trí, vùng giáp ranh đối với đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn trên địa bàn các xã.

+ Phân tích, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng giá đất đối với đất ở như: Vị trí, địa điểm; điều kiện về giao thông; điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; diện tích, kích thước, hình thể; các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng; hiện trạng môi trường, an ninh; thời hạn sử dụng đất; các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù

hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương;...

+ Phân tích, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng giá đất đối với đất nông nghiệp như: Năng suất cây trồng; vị trí, đặc điểm thửa đất; điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm; thời hạn sử dụng đất;...

- Xác định đơn giá quyền sử dụng đất theo phương pháp thu nhập đối với đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ), đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ) và đất nuôi trồng thủy sản: Điều tra, khảo sát thu nhập, chi phí 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.

2. Nguyên tắc định giá đất

Theo Khoản 1, Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự; thủ tục định giá đất;
- c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất; Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

3. Trình tự và cách thức thực hiện định giá

Bước 1: Khảo sát và xác định thửa đất cần định giá

Khu đất cần xác định giá đất được xác định bởi Phòng Kinh tế xã Mường Ảng. Các loại đất cần định giá đất là khu đất cần thu hồi thực hiện công trình Đường từ QL.279 đi bản Mánh Đanh, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng (nay là xã Mường Ảng, tỉnh Điện Biên).

Bước 2: Khảo sát, thu thập thông tin

a) Đối với các loại đất được xác định theo phương pháp so sánh

** Khảo sát, thu thập thông tin về khu đất cần định giá:*

- Mục đích định giá đất.
- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp:
 - + Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;
 - + Điều kiện về giao thông: Độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
 - + Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
 - + Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;

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

+ Hiện trạng môi trường, an ninh;

+ Thời hạn sử dụng đất;

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

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp:

+ Năng suất cây trồng, vật nuôi.

+ Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm.

+ Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình.

+ Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

+ Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất: Điều kiện canh tác, tưới tiêu, thổ nhưỡng.

** Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh:*

- 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, bao gồm:

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

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

+ Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

- Thông tin đầu vào để định giá 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.

- 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.

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

+ 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 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;

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

+ Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

- 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:

+ 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:

Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng QSDĐ	Giá trị xây dựng mới tại thời điểm chuyển nhượng QSDĐ	Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng QSDĐ
	=	-

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 các loại đất được xác định theo phương pháp thu nhập

- Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá: Thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp áp dụng phương pháp thu nhập được thu thập tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn. Đối với đất trồng cây lâu năm thu thập về thu nhập tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá.

- Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí của khu đất cần định giá, bao gồm:

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất 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 5, Nghị định 71/2024-NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

- Đối với đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ), đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ), đất nuôi trồng thủy sản thu thập về thu nhập và chi phí 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.

- 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”.

Bước 3: Thu thập các phiếu điều tra của các loại đất cần định giá

- Tổ định giá phối hợp với phòng Kinh tế xã Mường Ảng tiến hành khảo sát thông tin về thu nhập và chi phí của Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ) đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ), đất nuôi trồng thủy sản trên địa bàn xã Mường Ảng và các xã lân cận.

- Đối với đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn: Điều tra tối thiểu 03 thửa đất so sánh có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đã hoàn thành 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 trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước.

- Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ), đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ), đất nuôi trồng thủy sản: Thu thập các phiếu điều tra về thu nhập, chi phí trong thời gian 03 năm liên tục liền kề trước thời điểm định giá.

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

** Đối với các thửa đất xác định theo phương pháp so sánh:*

- Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP 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:

+ 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.

+ 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.

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

- 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 với thửa đất, khu đất cần định giá và thực hiện như sau:

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

- 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 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; 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%.

** Đối với các loại đất nông nghiệp xác định theo phương pháp thu nhập:*

Đối với các loại đất nông nghiệp xác định theo phương pháp thu nhập được quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ được nhóm thành một nhóm tài sản.

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

$$\begin{array}{l} \text{Thu nhập ròng} \\ \text{bình quân năm} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Thu nhập bình} \\ \text{quân năm} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Chi phí bình} \\ \text{quân năm} \end{array}$$

- Xác định giá trị của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị QSDĐ của} \\ \text{thửa đất cần định giá} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Thu nhập ròng bình quân năm} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân} \end{array}}$$

+ Thu nhập bình quân năm là trung bình cộng thu nhập từ việc hoạt động sản xuất, sử dụng đất liên tục trong thời gian 01 năm.

+ Chi phí bình quân năm là trung bình cộng chi phí sử dụng để phục vụ

hoạt động sản xuất, sử dụng đất trong thời gian 01 năm.

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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

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

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

4. Kết quả xác định giá đất

4.1. Bảng tổng hợp giá đất theo bảng giá đất

Giá đất được căn cứ theo Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Điện Biên và Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh Điện Biên như sau:

Bảng 05: Bảng tổng hợp giá đất theo bảng giá tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Điện Biên và Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh Điện Biên

STT	Nội dung	Đơn giá theo Bảng giá đất (đồng/m ²)
I	Xã Mường Ảng	
1	Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ) – Vị trí 1	40.000
2	Đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ) – Vị trí 1	29.000
3	Đất bằng trồng cây hàng năm khác – Vị trí 1	31.000
4	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác – Vị trí 1	19.000
5	Đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1	36.000
6	Đất nuôi trồng thủy sản – Vị trí 1	36.000
7	Đất ở tại đô thị	
7.1	Đoạn từ ngã tư đường giao nhau với đường 42 m đến đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón - Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường – Vị trí 1	3.850.000
7.2	Đoạn từ ngã tư đường giao nhau với đường 42 m đến đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón - Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường – Vị trí 1	4.043.000
8	Đất ở tại nông thôn	
8.1	Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến ngã ba đường rẽ vào bản Huổi Sứa (đến hết biên đất gia đình ông Lù Văn Hùng, vợ Lù Thị Cường), (đối diện biên đất gia đình ông Lù Văn Inh, vợ là Lù Thị Hoa) – Vị trí 1	
	- Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường	770.000
	- Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường	805.500

STT	Nội dung	Đơn giá theo Bảng giá đất (đồng/m ²)
8.2	Đoạn đường từ ngã ba đường rẽ vào bản Huổi Súa (hết biên đất gia đình ông Lù Văn Hùng, vợ Lù Thị Cương), đối diện biên đất gia đình ông Lù Văn Inh, vợ là Lù Thị Hoa) đến ngã ba đường rẽ đi bản Hua Nguông (đối diện hết đất nhà ông Lù Văn Doan, vợ Quàng Thị Bình) – Vị trí 1	
	- Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường	770.000
	- Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường	805.500
8.3	Đoạn đường từ ngã ba đường rẽ đi bản Hua Nguông (đối diện hết đất nhà ông Lù Văn Doan, vợ Quàng Thị Bình) đến hết ranh giới bản Hua Ná – Vị trí 1	
	- Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường	770.000
	- Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường	805.500
8.4	Đoạn đường từ ngã ba nhà bà Lù Thị Tại giáp nhà ông Lù Văn Hội bản Hón Sáng đến ngã ba nhà ông Lù Văn Ánh bản Huổi Súa – Vị trí 1	495.000
8.5	Các bản vùng thấp/ Ven trục đường dân sinh nội xã (liên bản) – Vị trí 1	154.000

4.2. Tổng hợp kết quả định giá đất

Bảng 06: Tổng hợp kết quả định giá đất

STT	Nội dung	Đơn giá theo Bảng giá đất (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
I	Xã Mường Ảng		
1	Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ) - Vị trí 1	40.000	44.000
2	Đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ) – Vị trí 1	29.000	30.000
3	Đất bằng trồng cây hàng năm khác – Vị trí 1	31.000	38.400
4	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác – Vị trí 1	19.000	20.900
5	Đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1	36.000	38.500
6	Đất nuôi trồng thủy sản – Vị trí 1	36.000	36.000
7	Đất ở tại đô thị - Vị trí 1		
7.1	Đoạn từ ngã tư đường giao nhau với đường 42 m đến đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón - Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường – Vị trí 1	3.850.000	5.253.000
7.2	Đoạn từ ngã tư đường giao nhau với đường 42 m đến đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón - Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường – Vị trí 1	4.043.000	5.516.000
8	Đất ở tại nông thôn		

STT	Nội dung	Đơn giá theo Bảng giá đất (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
8.1	Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến ngã ba đường rẽ vào bản Huổi Súa (đến hết biên đất gia đình ông Lù Văn Hùng, vợ Lù Thị Cương), (đối diện biên đất gia đình ông Lù Văn Inh, vợ là Lù Thị Hoa) – Vị trí 1		
	- Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường	770.000	1.460.000
	- Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường	805.500	1.533.000
8.2	Đoạn đường từ ngã ba đường rẽ vào bản Huổi Súa (hết biên đất gia đình ông Lù Văn Hùng, vợ Lù Thị Cương), đối diện biên đất gia đình ông Lù Văn Inh, vợ là Lù Thị Hoa) đến ngã ba đường rẽ đi bản Hua Nguống (đối diện hết đất nhà ông Lù văn Doan, vợ Quàng Thị Bình) – Vị trí 1		
	- Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường	770.000	967.000
	- Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường	805.500	1.015.000
8.3	Đoạn đường từ ngã ba đường rẽ đi bản Hua Nguống (đối diện hết đất nhà ông Lù văn Doan, vợ Quàng Thị Bình) đến hết ranh giới bản Hua Ná – Vị trí 1		
	- Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường	770.000	791.000
	- Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường	805.500	831.000
8.4	Đoạn đường từ ngã ba nhà bà Lù Thị Tại giáp nhà ông Lù Văn Hội bản Hón Sáng đến ngã ba nhà ông Lù Văn Ánh bản Huổi Súa – Vị trí 1	495.000	518.000
8.5	Các bản vùng thấp/ Ven trục đường dân sinh nội xã (liên bản) – Vị trí 1	154.000	371.000

4.3. Một số thông tin thị trường sử dụng để định giá đất nông nghiệp

Phương pháp thu nhập được áp dụng để xác định đơn giá đất nông nghiệp có sử dụng một số tiêu chí chung như sau:

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm

Căn cứ các văn bản: Văn bản số 1809/BIDV.ĐB-QLNB ngày 16/10/2025 của Ngân hàng Đầu tư & phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; Văn bản số 408/CNDB-TCTH ngày 20/10/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; văn bản số 1625/NHNo.ĐB-KH&QLRR ngày 27/10/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Điện Biên, lãi suất tiền gửi tiết kiệm của loại tiền gửi VND kỳ hạn 12 tháng từ Quý IV/2022 đến quý III/2025 cụ thể như sau:

Bảng 07: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm

STT	Ngân hàng	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng (%)												
		Năm 2022	Năm 2023					Năm 2024				Năm 2025		
		Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	
1	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên	7,4	7,3	6,60	5,70	5,00	4,80	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	
2	Ngân hàng Đầu tư & phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên	6,14	6,97	7,61	7,77	7,52	6,40	5,35	5,00	4,85	4,83	4,92	4,93	
3	Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Điện Biên	7,11	7,35	6,98	6,04	5,26	4,85	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của các Ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% cổ phần		6,88	7,21	7,06	6,50	5,93	5,35	4,92	4,80	4,75	4,74	4,77	4,78	
Lãi suất tiết kiệm bình quân từ quý IV/2022 - quý III/2025 (%)		5,64												

Căn cứ khoản 4, Điều 5 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP “*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*”. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân là **5,64%/năm**.

- Chi phí nhân công:

Qua thu thập thông tin, tổ công tác nhận thấy các hộ không có thống kê về nhân công do toàn bộ nhân công để sản xuất đều là nhân công nhàn rỗi, hiệu quả làm việc không tính trên ngày, mỗi ngày chỉ một vài giờ làm việc và hiệu suất không cao. Do đó, việc sử dụng giá nhân công thuê ngoài không phản ánh đúng thực trạng hiện nay của người nông dân sản xuất trên địa bàn vì thực trạng hiện nay là tự làm trên dạng “lấy công làm lãi”, tận dụng thời gian nhàn rỗi.

Tổ công tác ước tính đơn giá nhân công dựa trên các văn bản quy định hiện hành, ước tính điều chỉnh để phù hợp với thực tế, cụ thể:

Đơn giá nhân công = Lương tối thiểu vùng/26 ngày.

Tham khảo các Nghị định về mức lương tối thiểu vùng có quy định “*Mức lương tính theo tháng trả cho người lao động chưa qua đào tạo làm công việc giản đơn nhất trong điều kiện lao động bình thường, bảo đảm đủ thời giờ làm việc bình thường trong tháng và hoàn thành định mức lao động hoặc công việc đã thỏa thuận không được thấp hơn mức lương tối thiểu vùng*”.

Xã Mường Ảng thuộc vùng IV, có mức lương tối thiểu cụ thể như sau:

- Ước tính đơn giá nhân công 2022 dựa trên Nghị định số 90/2019/NĐ-CP ngày 15/11/2019 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động, đơn giá tiền lương cơ bản là 3.070.000 đồng/tháng và Nghị định số 38/2022/NĐ-CP ngày 12/6/2022 của Chính phủ Quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động, đơn giá tiền lương cơ bản là 3.250.000 đồng/tháng.

Đơn giá tiền lương cơ bản trung bình năm 2022 là:

$(3.430.000 \text{ đồng/tháng} + 3.640.000 \text{ đồng/tháng}) : 2 = 3.535.000 \text{ đồng/tháng}$.

$3.535.000 \text{ đồng} / 26 \text{ ngày} = 135.962 \text{ đồng/ngày}$.

- Ước tính đơn giá nhân công năm 2023 dựa trên Nghị định số 38/2022/NĐ-CP ngày 12/6/2022 của Chính phủ Quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động. Đơn giá tiền lương cơ bản là 3.640.000 đồng/tháng.

$3.640.000 \text{ đồng} / 26 \text{ ngày} = 140.000 \text{ đồng/ngày}$.

- Ước tính đơn giá nhân công 2024 dựa trên Nghị định số 38/2022/NĐ-CP ngày 12/6/2022 của Chính phủ Quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người

lao động làm việc theo hợp đồng lao động, đơn giá tiền lương cơ bản là 3.640.000 đồng/tháng và Nghị định số 74/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động, đơn giá tiền lương cơ bản là 3.860.000 đồng/tháng.

Đơn giá tiền lương cơ bản trung bình năm 2024 là:

$(3.640.000 \text{ đồng/tháng} + 3.860.000 \text{ đồng/tháng}) : 2 = 3.750.000 \text{ đồng/tháng}.$

$3.750.000 \text{ đồng/26 ngày} = 144.231 \text{ đồng/ngày}.$

Các chế độ phụ cấp lương không xét đến do không phù hợp với đặc thù công việc làm nông nghiệp của người nông dân.

- **Giá bán và giá giống:** Tham khảo giá cả từ báo cáo tình hình giá cả thị trường các tháng của Sở Tài chính, giá cả thị trường và thông tin phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình sản xuất nông nghiệp thuộc khu vực cần xác định giá đất trên địa bàn xã Mường Ảng.

- **Giá thành vật tư:** Tham khảo giá cả từ báo cáo tình hình giá cả thị trường các tháng của Sở Tài chính, giá cả thị trường và từ thông tin phỏng vấn trực tiếp các cửa hàng vật tư nông nghiệp và các hộ gia đình thuộc khu vực cần xác định giá đất trên địa bàn xã Mường Ảng.

4.4. Xác định giá đất cụ thể theo giá thị trường của các thửa đất

4.4.1. Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ)

Qua quá trình khảo sát thực tế tại khu đất định giá, tổ định giá nhận thấy đa phần các hộ gia đình trên địa bàn xã Mường Ảng gieo trồng giống lúa Bắc thơm số 7, Đài Thơm. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn 2 giống lúa được trồng trên địa bàn xã làm đại diện để tính toán.

Phương pháp thu nhập được áp dụng để xác định đơn giá đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ), cụ thể như sau:

- Thu nhập bình quân một năm trong 3 năm từ 2022 - 2024.
- Thu nhập hàng năm của thửa đất = Sản lượng lúa thu hoạch trên tổng diện tích đất (kg/năm) x đơn giá lúa theo giá thị trường (đồng/kg).
- + Sản lượng lúa thu hoạch căn cứ vào số liệu năng suất phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình tại xã Ảng Càng .
- + Đơn giá lúa căn cứ vào số liệu giá bán phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình.
- Tổng chi phí sản xuất bao gồm tổng chi phí vật chất và chi phí lao động.
- Thu nhập ròng bình quân năm = thu nhập bình quân năm - chi phí bình quân năm.
- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân: 5,64% (bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ

hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá).

a) Hộ ông Lò Văn Nội, bà Lò Thị Phương, thửa số 3, tờ bản đồ số 1, đất có diện tích 406,2 m², địa chỉ: Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng, tỉnh Điện Biên (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ)

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra tại xã (thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Sản lượng thu hoạch lúa Bắc Thơm số 7	Kg/vụ	165	168	171
2	Đơn giá bán lúa Bắc Thơm số 7	Đồng/kg	12.000	12.500	13.000
3	Sản lượng thu hoạch lúa Đài thơm	Kg/vụ	144	148	150
4	Đơn giá bán lúa Đài thơm	Đồng/kg	11.000	12.500	13.000
5	Tổng thu nhập	Đồng/năm	3.564.000	3.950.000	4.173.000
6	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	2.805.612	2.863.832	2.990.755
7	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 của 03 năm liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%	5,64		

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{3.564.000 + 3.950.000 + 4.173.000}{3} = 3.895.667 \text{ đồng.}$$

$$\frac{2.805.612 + 2.863.832 + 2.990.755}{3} = \frac{2.886.733}{3.895.667 \text{ đồng.}}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$3.895.667 \text{ đồng} : 406,2 \text{ m}^2 = 9.591 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm).}$$

- Chi phí bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$2.886.733 \text{ đồng} : 406,2 \text{ m}^2 = 7.107 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm)}$$

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
1	Diện tích thửa đất	m ²			406,2			406,2			406,2		
2	Thu nhập bình quân 1 năm	Đồng/năm			3.564.000			3.950.000			4.173.000	3.895.667	
2.1	Thu nhập vụ lúa 01				1.980.000			2.100.000			2.223.000		
-	Sản lượng thu hoạch lúa Bắc thơm số 7	Kg/vụ			165			168			171		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá thóc tẻ Bắc thơm số 7	Đồng/kg			12.000			12.500			13.000		
2.2	Thu nhập vụ lúa 02				1.584.000			1.850.000			1.950.000		
-	Sản lượng thu hoạch lúa Đài thơm	Kg/vụ			144			148			150		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá thóc Đài thơm	Đồng/kg			11.000			12.500			13.000		
3	Chi phí bình quân 1 năm	Đồng/năm			2.805.612			2.863.832			2.990.755	2.886.733	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			1.225.618			1.238.832			1.315.757		
-	Giống lúa Bắc thơm số 7	Kg/vụ	2,8	32.500	91.000	2,9	33.250	96.425	3,0	35.000	105.000		Tham khảo Định mức kinh tế kỹ thuật áp dụng trong thực hiện các hoạt động khuyến nông, chương trình, dự án phát triển sản xuất nông lâm nghiệp, thủy sản trên địa bàn tỉnh Điện Biên: QĐ số 23/2022/QĐ-UBND ngày 19/7/2022, QĐ số 11/2024/QĐ-UBND ngày 24/04/2024 của UBND tỉnh Điện Biên; Báo cáo tình hình giá cả thị trường các tháng của Sở Tài chính năm 2022 -2024 và phỏng vấn trực tiếp hộ gia đình
-	Giống lúa Đài thơm	Kg/vụ	3,2	32.500	104.000	3,3	33.250	109.725	3,4	35.000	119.000		
-	Phân NPK Lâm Thao - Mã 5.10.3	Kg/2 vụ	34,5	7.605	262.373	35,5	7.282	258.511	37,0	7.527	278.499		
-	Đạm Urê Hà Bắc	Kg/2 vụ	7,0	17.158	120.106	7,1	12.912	91.675	7,3	12.912	94.258		
-	Thuốc trừ sâu	Bình/2 vụ	2,7	30.022	81.060	2,7	21.326	57.581	2,8	22.500	63.000		
-	Thuốc trừ bệnh	Lọ/2 vụ	2,9	25.000	72.500	3,0	30.000	90.000	3,1	30.000	93.000		
-	Thuốc trừ cỏ	Kg/2 vụ	0,1	90.792	9.079	0,1	91.146	9.115	0,1	70.000	7.000		
-	Thuốc trừ ốc	Gói/2 vụ	0,1	55.000	5.500	0,1	58.000	5.800	0,1	60.000	6.000		
-	Chi phí thuê máy cày, bừa, xe vận chuyển,	Đồng/2 vụ			480.000			520.000			550.000		

	vật dụng nông nghiệp												
3.2	Chi phí lao động	Đồng			1.579.994			1.625.000			1.674.998		
-	Làm đất, gieo mạ, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc,...	Công/2 vụ	13,0	121.538	1.579.994	13,0	125.000	1.625.000	13,0	128.846	1.674.998		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập ròng bình quân một năm	Đồng			758.388			1.086.168			1.182.245	1.008.934	
5	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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%									5,64		Văn bản số 1809/BIDV.ĐB-QLNB ngày 16/10/2025 của Ngân hàng Đầu tư & phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; Văn bản số 408/CNĐB-TCTH ngày 20/10/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; văn bản số 1625/NHNo.ĐB-KH&QLRR ngày 27/10/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Điện Biên.
6	Giá trị thửa đất	Đồng										17.888.898	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m ²										44.040	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²										44.000	

b) Hộ ông Tòng Văn Nội, bà Lò Thị Tóng, thửa số 7, tờ bản đồ số 4, đất có diện tích 467,3 m², địa chỉ: Bản Cỏi Bánh, xã Mường Ảng, tỉnh Điện Biên (xã Ảng Càng, huyện Mường Ảng cũ)

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra tại xã (thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Sản lượng thu hoạch lúa Bắc Thơm số 7	Kg/vụ	190	192	194
2	Đơn giá bán lúa Bắc Thơm số 7	Đồng/kg	12.000	12.500	13.000
3	Sản lượng thu hoạch lúa Đài thơm	Kg/vụ	168	170	173
4	Đơn giá bán lúa Đài thơm	Đồng/kg	11.000	12.500	13.000
5	Tổng thu nhập	Đồng/năm	4.128.000	4.525.000	4.771.000
6	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	3.256.989	3.290.310	3.394.903
7	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 của 03 năm liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%	5,64		

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{4.128.000 + 4.525.000 + 4.771.000}{3} = 4.474.667 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{3.256.989 + 3.290.310 + 3.394.903}{3} = 3.314.067 \text{ đồng.}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$4.474.667 \text{ đồng} : 467,3 \text{ m}^2 = 9.576 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm).}$$

- Chi phí bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$3.314.067 \text{ đồng} : 467,3 \text{ m}^2 = 7.092 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm).}$$

STT	Nội dung	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			TĐĐG	Nguồn thông tin
		Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
1	Diện tích thửa đất			467,3			467,3			467,3		
2	Thu nhập bình quân 1 năm			4.128.000			4.525.000			4.771.000	4.474.667	
2.1	Thu nhập vụ lúa 01			2.280.000			2.400.000			2.522.000		
-	Sản lượng thu hoạch lúa Bắc thơm số 7			190			192			194		Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá thóc tẻ Bắc thơm số 7			12.000			12.500			13.000		
2.2	Thu nhập vụ lúa 02			1.848.000			2.125.000			2.249.000		
-	Sản lượng thu hoạch lúa Đài thơm			168			170			173		Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá thóc Đài thơm			11.000			12.500			13.000		
3	Chi phí bình quân 1 năm			3.256.989			3.290.310			3.394.903	3.314.067	
3.1	Chi phí vật chất			1.433.919			1.415.310			1.462.213		
-	Giống lúa Bắc thơm số 7	3,3	32.500	107.250	3,4	33.250	113.050	3,4	35.000	119.000		Tham khảo Định mức kinh tế kỹ thuật áp dụng trong thực hiện các hoạt động khuyến nông, chương trình, dự án phát triển sản xuất nông lâm nghiệp, thủy sản trên địa bàn tỉnh Điện Biên: QĐ số 23/2022/QĐ-UBND ngày 19/7/2022, QĐ số 11/2024/QĐ-UBND ngày 24/04/2024 của UBND tỉnh Điện Biên; Báo cáo tình hình giá cả thị trường các tháng của Sở Tài chính năm 2022 -2024 và phỏng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Giống lúa Đài thơm	3,7	32.500	120.250	3,9	33.250	129.675	3,9	35.000	136.500		
-	Phân NPK Lâm Thao - Mã 5.10.3	42,1	7.605	320.171	43,5	7.282	316.767	44,2	7.527	332.693		
-	Đạm Urê Hà Bắc	7,9	17.158	135.548	8,2	12.912	105.878	8,3	12.912	107.170		
-	Thuốc trừ sâu	3,2	30.022	96.071	3,2	21.326	68.245	3,3	22.500	74.250		
-	Thuốc trừ bệnh	3,4	25.000	85.000	3,4	30.000	102.000	3,5	30.000	105.000		
	Thuốc trừ cỏ	0,1	90.792	9.079	0,1	91.146	9.115	0,1	70.000	7.000		
-	Thuốc trừ ốc	0,01	55.000	550	0,01	58.000	580	0,01	60.000	600		
-	Chi phí thuê máy cày, bừa, xe vận chuyển, vật dụng nông nghiệp			560.000			570.000			580.000		
3.2	Chi phí lao động			1.823.070			1.875.000			1.932.690		Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Làm đất, gieo mạ, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc,...	15,0	121.538	1.823.070	15,0	125.000	1.875.000	15,0	128.846	1.932.690		
4	Thu nhập ròng bình quân một năm			871.011			1.234.690			1.376.097	1.160.599	

5	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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá										5,64	Văn bản số 1809/BIDV.ĐB-QLNB ngày 16/10/2025 của Ngân hàng Đầu tư & phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; Văn bản số 408/CNĐB-TCTH ngày 20/10/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; văn bản số 1625/NHNo.ĐB-KH&QLRR ngày 27/10/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Điện Biên.
6	Giá trị thửa đất										20.578.005	
7	Đơn giá định giá										44.036	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)										44.000	

c) Hộ ông Lương Văn Hoàn, thửa số 33, tờ bản đồ 4, đất có diện tích 1169,7 m², địa chỉ: Bản Cói Bánh, xã Mường Ảng, tỉnh Điện Biên (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ).

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra tại xã (thực tế điều tra) như sau:

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Sản lượng thu hoạch lúa Bắc Thơm số 7	Kg/vụ	468	477	485
2	Đơn giá bán lúa Bắc Thơm số 7	Đồng/kg	12.000	12.500	13.000
3	Sản lượng thu hoạch lúa Đài thơm	Kg/vụ	409	422	430
4	Đơn giá bán lúa Đài thơm	Đồng/kg	11.000	12.500	13.000
5	Tổng thu nhập	Đồng/năm	10.115.000	11.237.500	11.895.000
6	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	7.990.942	8.124.229	8.422.776
7	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 của 03 năm liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%	5,64		

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{10.115.000 + 11.237.500 + 11.895.000}{3} = 11.082.500 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{7.990.942 + 8.124.229 + 8.422.776}{3} = 8.179.315 \text{ đồng.}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$11.082.500 \text{ đồng} : 1.169,7 \text{ m}^2 = 9.475 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm)}.$$

- Chi phí bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$8.422.776 \text{ đồng} : 1.169,7 \text{ m}^2 = 6.993 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm)}$$

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
1	Diện tích thửa đất	m ²			1.169,7			1.169,7			1.169,7		
2	Thu nhập bình quân 1 năm	Đồng/năm			10.115.000			11.237.500			11.895.000	11.082.500	
2.1	Thu nhập vụ lúa 01				5.616.000			5.962.500			6.305.000		
-	Sản lượng thu hoạch lúa Bắc thơm số 7	Kg/vụ			468			477			485		Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá thóc tẻ Bắc thơm số 7	Đồng/kg			12.000			12.500			13.000		
2.2	Thu nhập vụ lúa 02				4.499.000			5.275.000			5.590.000		
-	Sản lượng thu hoạch lúa Đài thơm	Kg/vụ			409			422			430		Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá thóc Đài thơm	Đồng/kg			11.000			12.500			13.000		
3	Chi phí bình quân 1 năm	Đồng/năm			7.990.942			8.124.229			8.422.776	8.179.315	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			3.494.036			3.499.229			3.655.474		
-	Giống lúa Bắc thơm số 7	Kg/vụ	8,0	32.500	260.000	8,1	33.250	269.325	8,5	35.000	297.500		Tham khảo Định mức kinh tế kỹ thuật áp dụng trong thực hiện các hoạt động khuyến nông, chương trình, dự án phát triển sản xuất nông lâm nghiệp, thủy sản trên địa bàn tỉnh Điện Biên: QĐ số 23/2022/QĐ-UBND ngày 19/7/2022, QĐ số 11/2024/QĐ-UBND ngày 24/04/2024 của UBND tỉnh Điện Biên; Báo cáo tình hình giá cả thị trường các tháng của Sở Tài chính năm 2022 -2024 và phỏng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Giống lúa Đài thơm	Kg/vụ	9,0	32.500	292.500	9,3	33.250	309.225	9,8	35.000	343.000		
-	Phân NPK Lâm Thao - Mã 5.10.3	Kg/2 vụ	105,0	7.605	798.525	110,0	7.282	801.020	110,5	7.527	831.734		
-	Đạm Urê Hà Bắc	Kg/2 vụ	17,0	17.158	291.686	18,0	12.912	232.416	20,0	12.912	258.240		
-	Thuốc trừ sâu	Bình/2 vụ	7,5	30.022	225.167	7,7	21.326	164.213	8,0	22.500	180.000		
-	Thuốc trừ bệnh	Lọ/2 vụ	8,1	25.000	202.500	8,3	30.000	249.000	8,5	30.000	255.000		
-	Thuốc trừ cỏ	Kg/2 vụ	0,2	90.792	18.158	0,2	91.146	18.229	0,2	70.000	14.000		
-	Thuốc trừ ốc	Gói/2 vụ	0,1	55.000	5.500	0,1	58.000	5.800	0,1	60.000	6.000		
-	Chi phí thuê máy cày, bừa, xe vận chuyển, vật dụng nông nghiệp	Đồng/2 vụ			1.400.000			1.450.000			1.470.000		
3.2	Chi phí lao động	Đồng			4.496.906			4.625.000			4.767.302		
-	Làm đất, gieo mạ, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc,...	Công/2 vụ	37,0	121.538	4.496.906	37,0	125.000	4.625.000	37,0	128.846	4.767.302		Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình

4	Thu nhập ròng bình quân một năm	Đồng			2.124.058			3.113.271			3.472.225	2.903.185	
5	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 của 03 năm liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%										5,64%	Văn bản số 1809/BIDV.ĐB-QLNB ngày 16/10/2025 của Ngân hàng Đầu tư & phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; Văn bản số 408/CNĐB-TCTH ngày 20/10/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; văn bản số 1625/NHNo.ĐB-KH&QLRR ngày 27/10/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Điện Biên.
6	Giá trị thửa đất	Đồng										51.474.904	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m ²										44.007	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²										44.000	

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân 03 TĐĐG:

$$\frac{9.591 + 9.576 + 9.475}{3} = 9.547 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}.$$

- Chi phí bình quân 03 TĐĐG:

$$\frac{7.107 + 7.902 + 6.993}{3} = 7.064 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}.$$

Thu nhập ròng bình quân = $9.574 - 7.064 = 2.483$ (đồng/m²/năm).

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân/m}^2}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm}}$$

Như vậy:

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{2.483}{5,64\%} = 44.028 \text{ đồng/m}^2$$

- Tỷ lệ so với đơn giá đất theo 55/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh Điện Biên:

$$\frac{44.028}{44.000} = 1,00 \text{ lần}.$$

Kết luận: Giá đất cụ thể của đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ) – Vị trí 1 là **44.000 đồng**.

4.4.2. Đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ)

Qua quá trình khảo sát thực tế tại khu đất định giá, tổ định giá nhận thấy đa phần các hộ gia đình trên địa bàn xã gieo trồng giống lúa nếp địa phương. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn giống lúa nếp địa phương được trồng trên địa bàn xã Mường Ảng làm đại diện để tính toán.

Phương pháp thu nhập được áp dụng để xác định đơn giá đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ), cụ thể như sau:

- Thu nhập bình quân một năm trong 3 năm từ 2022 - 2024.

- Thu nhập hàng năm của thửa đất = Sản lượng lúa thu hoạch trên tổng diện tích đất (kg/năm) x đơn giá lúa theo giá thị trường (đồng/kg).

+ Sản lượng lúa thu hoạch căn cứ vào số liệu năng suất phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình tại địa bàn xã.

+ Đơn giá lúa căn cứ vào số liệu giá bán phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình.

- Tổng chi phí sản xuất bao gồm tổng chi phí vật chất và chi phí lao động.

- Thu nhập ròng bình quân năm = thu nhập bình quân năm - chi phí bình quân năm.

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân: 5,64% (bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá).

a) Hộ ông Lò Văn Hoa, bà Lò Thị Lanh, thửa đất số 46, tờ số 5, diện tích 140,8 m², địa chỉ: Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng, tỉnh Điện Biên (Xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ)

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra tại xã (thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Năng suất thu hoạch lúa	Kg/năm	66	69	71
2	Đơn giá bán lúa	Đồng/kg	13.000	13.500	14.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	858.000	931.500	994.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	650.794	687.850	729.841
5	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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%	5,64		

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{858.000 + 931.500 + 994.000}{3} = 927.833 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{650.794 + 687.850 + 729.841}{3} = 689.495 \text{ đồng.}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$927.833 \text{ đồng} : 140,8 \text{ m}^2 = 6.590 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm).}$$

- Chi phí bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$824.762 \text{ đồng} : 140,8 \text{ m}^2 = 4.897 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm).}$$

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
1	Diện tích thửa đất	m ²			140,8			140,8			140,8		
2	Thu nhập bình quân 1 năm	Đồng/năm			858.000			931.500			994.000	927.833	
-	Sản lượng thu hoạch 01 vụ lúa/năm	Kg/năm			66			69			71		Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá thóc nếp địa phương	Đồng/kg			13.000			13.500			14.000		
3	Chi phí bình quân 1 năm	Đồng/năm			650.794			687.850			729.841	689.495	
3.1	<i>Chi phí vật chất</i>	Đồng			371.257			400.350			433.495		
-	Giống lúa nếp địa phương	Đồng	1,9	45.000	85.500	1,9	45.000	85.500	2,0	46.000	92.000		Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Đạm Urê Hà Bắc	Kg	2,1	17.500	36.750	2,2	18.000	39.600	2,2	18.500	40.700		Đơn giá theo báo cáo tình hình giá cả thị trường các tháng của Sở Tài chính năm 2022-2024; số lượng phỏng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Phân NPK Lâm Thao - Mã 5.10.3	Kg	13,5	7.600	102.600	14,0	7.700	107.800	14,1	8.000	112.800		
-	Thuốc trừ sâu	Bình/vụ	0,4	30.000	12.000	0,4	30.100	12.040	0,4	30.200	12.080		
-	Thuốc trừ bệnh	Lọ/vụ	0,5	27.000	13.500	0,5	29.000	14.500	0,5	30.000	15.000		
-	Thuốc trừ cỏ	Kg/vụ	0,01	90.700	907	0,01	91.000	910	0,01	91.500	915		
-	Chi phí thuê máy cày, bừa, vật dụng nông nghiệp	Đồng			120.000			140.000			160.000		Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
3.2	<i>Chi phí lao động</i>	Đồng			279.537			287.500			296.346		
-	Làm đất, gieo mạ, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc,...	Công	2,3	121.538,00	279.537	2,3	125.000	287.500	2,3	128.846	296.346		Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập ròng bình quân một năm	Đồng			207.206			243.650			264.159	238.338	
5	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	%										5,64	Văn bản số 1809/BIDV.ĐB-QLNB ngày 16/10/2025 của Ngân hàng Đầu tư & phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; Văn bản số 408/CNĐB-TCTH ngày 20/10/2025 của Ngân hàng TMCP Công

	điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá												thương Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; văn bản số 1625/NHNo.ĐB-KH&QLRR ngày 27/10/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Điện Biên.
6	Giá trị thửa đất	Đồng										4.225.851	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m ²										30.013	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²										30.000	

b) Hộ ông Lò Văn Thịnh, bà Lò Thị Lan, thửa đất số 43, tờ số 65 - Mảnh trích đo, chỉnh lý địa chính số 01 - 2024, diện tích 268,5 m², địa chỉ: Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng, tỉnh Điện Biên (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ)

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra tại xã (theo thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Năng suất thu hoạch lúa	Kg/năm	127	130	133
2	Đơn giá bán lúa	Đồng/kg	13.000	13.500	14.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	1.651.000	1.755.000	1.862.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	1.240.392	1.298.830	1.364.912
5	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 của 03 năm liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%	5,64		

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{1.651.000 + 1.755.000 + 1.862.000}{3} = 1.756.000 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{1.240.392 + 1.298.830 + 1.364.912}{3} = 1.301.378 \text{ đồng.}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$1.756.000 \text{ đồng} : 268,5 \text{ m}^2 = 6.540 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm).}$$

- Chi phí bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$1.301.378 \text{ đồng} : 268,5 \text{ m}^2 = 4.847 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm).}$$

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
1	Diện tích thửa đất	m ²			268,5			268,5			268,5		
2	Thu nhập bình quân 1 năm	Đồng/năm			1.651.000			1.755.000			1.862.000	1.756.000	
-	Sản lượng thu hoạch 01 vụ lúa/năm	Kg/năm			127			130			133		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá thóc nếp địa phương	Đồng/kg			13.000			13.500			14.000		
3	Chi phí bình quân 1 năm	Đồng/năm			1.240.392			1.298.830			1.364.912	1.301.378	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			693.471			736.330			785.105		
-	Giống lúa nếp địa phương	Đồng	3,40	45.000	153.000	3,40	45.000	153.000	3,40	46.000	156.400		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
-	Đạm Urê Hà Bắc	Kg	4,10	17.500	71.750	4,10	18.000	73.800	4,10	18.000	73.800		Đơn giá theo báo cáo tình hình giá cả thị trường các tháng của Sở Tài chính năm 2022-2024; số lượng phỏng vấn trực tiếp hộ gia đình
-	Phân NPK Lâm Thao - Mã 5.10.3	Kg	25,00	7.600	190.000	25,50	7.600	193.800	26,00	8.000	208.000		
-	Thuốc trừ sâu	Bình/vụ	0,80	30.000	24.000	0,80	30.000	24.000	0,80	30.200	24.160		
-	Thuốc trừ bệnh	Lọ/vụ	1,00	27.000	27.000	1,00	29.000	29.000	1,00	30.000	30.000		
-	Thuốc trừ cỏ	Kg/vụ	0,03	90.700	2.721	0,03	91.000	2.730	0,03	91.500	2.745		
-	Chi phí thuê máy cày, bừa, vật dụng nông nghiệp	Đồng			225.000			260.000			290.000		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
3.2	Chi phí lao động	Đồng			546.921			562.500			579.807		
-	Làm đất, gieo mạ, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc,...	Công	4,5	121.538,00	546.921	4,5	125.000	562.500	4,5	128.846	579.807		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập ròng bình quân một năm	Đồng			410.608			456.170			497.088	454.622	

5	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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%										5,64	Văn bản số 1809/BIDV.ĐB-QLNB ngày 16/10/2025 của Ngân hàng Đầu tư & phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; Văn bản số 408/CNĐB-TCTH ngày 20/10/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; văn bản số 1625/NHNo.ĐB-KH&QLRR ngày 27/10/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Điện Biên.
6	Giá trị thửa đất	Đồng										8.060.674	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m ²										30.021	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²										30.000	

c) Hộ ông Lò Văn Ún, bà Lò Thị Hòa, thửa đất số 143, tờ số 65, diện tích 369,1 m², địa chỉ: Bản Co En, xã Mường Ảng, tỉnh Điện Biên (Xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ).

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra tại xã (theo thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Năng suất thu hoạch lúa	Kg/năm	180	185	190
2	Đơn giá bán lúa	Đồng/kg	13.000	13.500	14.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	2.340.000	2.497.500	2.660.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	1.782.775	1.869.450	1.969.829
5	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 của 03 năm liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%	5,64		

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{2.340.000 + 2.497.500 + 2.660.000}{3} = 2.499.167 \text{ đồng}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{1.782.775 + 1.869.450 + 1.969.829}{3} = 1.874.018 \text{ đồng.}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$2.499.167 \text{ đồng} : 369,1 \text{ m}^2 = 6.771 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm)}.$$

- Chi phí bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$1.874.018 \text{ đồng} : 369,1 \text{ m}^2 = 5.077 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm)}.$$

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
1	Diện tích thửa đất	m ²			369,1			369,1			369,1		
2	Thu nhập bình quân 1 năm	Đồng/năm			2.340.000			2.497.500			2.660.000	2.499.167	
-	Sản lượng thu hoạch 01 vụ lúa/năm	Kg/năm			180			185			190		Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá thóc nếp địa phương	Đồng/kg			13.000			13.500			14.000		
3	Chi phí bình quân 1 năm	Đồng/năm			1.782.775			1.869.450			1.969.829	1.874.018	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			992.778			1.056.950			1.132.330		
-	Giống lúa nếp địa phương	Đồng	5,00	45.000	225.000	5,00	45.000	225.000	5,00	46.000	230.000		Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Đạm Urê Hà Bắc	Kg	5,50	17.500	96.250	5,70	18.000	102.600	5,70	18.500	105.450		Đơn giá theo báo cáo tình hình giá cả thị trường các tháng của Sở Tài chính năm 2022-2024; số lượng phỏng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Phân NPK Lâm Thao - Mã 5.10.3	Kg	35,50	7.600	269.800	37,00	7.700	284.900	38,50	8.000	308.000		
-	Thuốc trừ sâu	Bình/vụ	1,10	30.000	33.000	1,10	30.100	33.110	1,10	30.200	33.220		
-	Thuốc trừ bệnh	Lọ/vụ	1,30	27.000	35.100	1,30	29.000	37.700	1,40	30.000	42.000		
-	Thuốc trừ cỏ	Kg/vụ	0,04	90.700	3.628	0,04	91.000	3.640	0,04	91.500	3.660		
-	Chi phí thuê máy cày, bừa, vật dụng nông nghiệp	Đồng			330.000			370.000			410.000		Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
3.2	Chi phí lao động	Đồng			789.997			812.500			837.499		
-	Làm đất, gieo mạ, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc,...	Công	6,5	121.538,00	789.997	6,5	125.000	812.500	6,5	128.846	837.499		Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập ròng bình quân một năm	Đồng			517.370			552.347			591.645	11.084.202	
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam	%										5.64	Văn bản số 1809/BIDV.ĐB-QLNB ngày 16/10/2025 của Ngân hàng Đầu tư & phát triển Việt Nam - Chi nhánh

	kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá												Điện Biên; Văn bản số 408/CNĐB-TCTH ngày 20/10/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; văn bản số 1625/NHNô.ĐB-KH&QLRR ngày 27/10/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Điện Biên.
6	Giá trị thửa đất	Đồng										4.225.851	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m ²										30.013	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²										30.000	

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân 03 TĐĐG:

$$\frac{6.590 + 6.540 + 6.771}{3} = 6.634 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}.$$

- Chi phí bình quân 03 TĐĐG:

$$\frac{4.897 + 4.847 + 5.077}{3} = 4.940 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}.$$

Thu nhập ròng bình quân = $6.634 - 4.940 = 1.693$ (đồng/m²/năm).

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân/m}^2}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm}}$$

Như vậy:

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{1.693}{5,64\%} = 30.022 \text{ đồng/m}^2$$

- Tỷ lệ so với đơn giá đất theo 55/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh Điện Biên:

$$\frac{30.022}{29.000} = 1,04 \text{ lần}.$$

Kết luận: Giá đất cụ thể Đất trồng lúa nước còn lại (lúa 1 vụ) – Vị trí 1 là **30.000 đồng/m²**.

4.4.3. Đất bằng trồng cây hàng năm khác

Các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể (gọi tắt là TĐĐG) nằm tại Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. Đơn vị tư vấn lựa chọn Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 2 thuộc mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, làm đại diện để tính toán xác định giá đất. Cụ thể như sau:

- Vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 24, Tờ bản đồ số 2 thuộc mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.

- Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 900 m.

- Vị trí trong bảng giá đất: Đất bằng trồng cây hàng năm khác tại các xã: Búng Lao, Ảng Cang, Ảng Nưa, Ảng Tở - Vị trí 1 có giá là 31.000 đồng/m²

- Giao thông: Đường nhựa, độ rộng đường 5m.

- Quy mô diện tích, kích thước, hình thể:

+ Tổng diện thửa đất có diện tích 752,4 m², diện tích cần thu hồi là 325,9 m².

- Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất: Có GCNQSDĐ

- Mục đích sử dụng: Đất bằng trồng cây hàng năm khác

Việc xác định giá của TĐĐG theo phương pháp so sánh được thực hiện như sau:

*** Khảo sát và thu thập thông tin**

- Thời điểm xác định giá đất: Tháng 10/2025.

- Thu thập thông tin về giá đất trên địa bàn xã Mường Ảng và các khu vực trên địa bàn tỉnh theo các nguồn, bao gồm:

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

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

+ Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

- Các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất được thu thập từ nguồn sau:

+ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực I cơ sở 2;

+ Phòng vận trực tiếp người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng đối với các trường hợp đã chuyển nhượng trên thị trường.

- Qua điều tra, khảo sát trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, trên địa bàn xã Mường Ảng không có giao dịch thành công thông qua đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí “*Đất bằng trồng cây hàng năm khác tại các xã: Búng Lao, Ảng Cang, Ảng Nưa, Ảng Tở - Vị trí 1 có giá là 31.000 đồng/m²*”.

- Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cung cấp trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, có 03 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đất ở tại vị trí “*Đất bằng trồng cây hàng năm khác*” trên địa bàn xã Mường Ảng tương đồng với khu đất cần định giá.

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin về giá của 03 thửa đất (ký hiệu là TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3) tại khu vực xã Mường Ảng đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước có đặc điểm tương đồng với thửa đất định giá, ta có bảng tổng hợp thông tin giữa thửa đất so sánh và thửa đất định giá như sau:

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng đất	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	Đất bằng trồng cây hàng năm khác
2	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa số 24, Tờ bản đồ số 2 thuộc mảnh trích đo, trích lục, chính lý địa chính số 01-2024, Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên - Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 900 m.	- Địa chỉ: Thửa số 48, Tờ bản đồ số 4, tổ dân phố 4, xã Mường Ảng (Thị trấn Mường Ảng, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 1.700 m	- Địa chỉ: Thửa số 567, Tờ bản đồ số 4, bản Bó Mạy, xã Mường Ảng (xã Ảng Nưa, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 3.200 m	- Địa chỉ: Thửa số 205, tờ bản đồ số 41, Tổ dân phố 6, xã Mường Ảng (thị trấn Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên - Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 700 m
3	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá đất tháng 10/2025	23/05/2025	29/12/2023	18/7/2025
4	Vị trí trong bảng giá đất	Đất bằng trồng cây hàng năm khác tại các xã: Búng Lao, Ảng Cang, Ảng Nưa, Ảng Tờ - Vị trí 1 có giá là 31.000 đồng/m ²	Đất bằng trồng cây hàng năm khác tại thị trấn Mường Ảng - Vị trí 1 có giá là 34.000 đồng/m ²	Đất bằng trồng cây hàng năm khác tại thị trấn Mường Ảng - Vị trí 1 có giá là 34.000 đồng/m ²	Đất bằng trồng cây hàng năm khác tại thị trấn Mường Ảng - Vị trí 1 có giá là 34.000 đồng/m ²
5	Năng suất cây trồng	Ổn định	Ổn định	Ổn định	Không ổn định
6	Giao thông	Đường nhựa, độ rộng đường 5 m	Đường nhựa 24 m	Đường bê tông rộng 4m	Đường đất 3 m
7	Diện tích (m ²)	Thửa có diện tích 752,4 m ² , diện tích cần thu hồi là 325,9 m ²	52,60	158,00	300,40
8	Điều kiện về địa hình	Bằng phẳng	Bằng phẳng	Bằng phẳng	Bằng phẳng
9	Hệ thống tưới tiêu	Chủ động	Chủ động	Chủ động	Chủ động
10	Điều kiện canh tác	Thuận lợi	Thuận lợi	Thuận lợi	Thuận lợi
11	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		2.018.052	5.372.000	11.000.000
12	Phiếu thu thập thông tin		Phiếu số 1: Ông Phạm Văn Côi	Phiếu số 2: Ông Nguyễn Văn Hiệu	Phiếu số 3: Ông Nguyễn Văn Mười
13	Nguồn thông tin	Tòng Văn Ún, Quảng Thị Lả	Ông Phạm Văn Côi chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Cúc, ông Đình Văn Hải	Ông Nguyễn Văn Hiệu, bà Bùi Thị Nhung chuyển nhượng cho ông Trần Cao Cường, bà Nguyễn Thị Dung	Ông Nguyễn Văn Mười, bà Nguyễn Thị Tuyền chuyển nhượng cho ông Vũ Vương Hoàn

*** Khảo sát thị trường, thu thập thông tin**

- Về vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa số 24, Tờ bản đồ số 2 thuộc mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.

+ Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 900 m.

TĐĐG hơn TĐSS1 là 1%, hơn TĐSS2 là 2% và tương đồng TĐSS3 nên không so sánh.

- Về năng suất cây trồng: TĐĐG có năng suất cây trồng ổn định hơn TĐSS1 là 10%, tương đồng TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

- Về giao thông:

+ Độ rộng đường: TĐĐG giáp đường rộng 5 m kém TĐSS1 là 7%, hơn TĐSS3 là 1% và tương đồng TĐSS2 nên không so sánh.

+ Kết cấu mặt đường: TĐĐG giáp đường nhựa tương đồng TĐSS1 nên không so sánh, hơn TĐSS2 là 2%, hơn TĐSS3 là 6%.

- Điều kiện địa hình: TĐĐG có địa hình bằng phẳng tương đồng với TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

- Hệ thống tưới tiêu: TĐĐG có hệ thống tưới tiêu chủ động tương đồng TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

- Điều kiện canh tác: TĐĐG thuộc vùng canh tác thuận lợi tương đồng TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

*** Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất**

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

Kết quả phân tích cho thấy các thửa đất cần xác định giá đất và 03 thửa đất so sánh có sự khác nhau về 4 yếu tố (vị trí, địa điểm; năng suất cây trồng; độ rộng đường; kết cấu mặt đường).

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

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về vị trí, địa điểm*

TĐĐG hơn TĐSS1 là 1% và hơn TĐSS2 là 2%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 và TĐSS2 là 99%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

+ Về năng suất cây trồng:

TĐĐG hơn TĐSS1 là 10%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 90\%)/90\% = 11,11\%$.

- Về giao thông :

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về độ rộng đường

TĐĐG kém TĐSS1 là 7% và hơn TĐSS3 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 107%, TĐSS2 là 99% và TĐSS3 là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 107\%)/101\% = - 6,54\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về kết cấu mặt đường

TĐĐG hơn TĐSS2 là 2%, hơn TĐSS3 là 6%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS2 là 98%, TĐSS3 là 94%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 94\%)/94\% = 6,38\%$.

***Ước tính thừa đất cần định giá:**

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	194,50	Tổng diện tích thửa đất là 107,6, trong đó đất ở đô thị (ODT) là 55m ² và đất bằng trồng cây hàng năm khác là 52,60 m ²	158,00	300,40
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		2.018.052	5.372.000	11.000.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		2.018.052	5.372.000	11.000.000
4	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		38.366	34.000	36.618
5	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
5.1	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa số 24, Tờ bản đồ số 2 thuộc mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 02-2024, Bản Hôn Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên - Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 900 m.	- Địa chỉ: Thửa số 48, Tờ bản đồ số 4, tổ dân phố 4, xã Mường Ảng (Thị trấn Mường Ảng, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 1.700 m	- Địa chỉ: Thửa số 567, Tờ bản đồ số 4, bản Bó Mạy, xã Mường Ảng (xã Ảng Nưa, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 3.200 m	- Địa chỉ: Thửa số 205, tờ bản đồ số 41, Tổ dân phố 6, xã Mường Ảng (thị trấn Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên - Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 700 m
	Tỷ lệ	100%	99%	98%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		1,01%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		388	694	0
5.2	Năng suất cây trồng	Ổn định	Không ổn định	Ổn định	Ổn định
	Tỷ lệ	100%	90%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		4.263	0	0
5.3	Giao thông				
5.3.1	Độ rộng đường	Đường rộng 5 m	Đường rộng 24 m	Đường rộng 4 m	Đường rộng 3 m
	Tỷ lệ	100%	107,0%	100,0%	99,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-6,54%	0,00%	1,01%

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-2.510	0	370
5.3.2	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường bê tông	Đường đất
	Tỷ lệ	100%	100%	98%	94%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	2,04%	6,38%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	694	2.337
5.4	Điều kiện về địa hình	Bằng phẳng	Bằng phẳng	Bằng phẳng	Bằng phẳng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5.5	Hệ thống tưới tiêu	Chủ động	Chủ động	Chủ động	Chủ động
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5.6	Điều kiện canh tác	Thuận lợi	Thuận lợi	Thuận lợi	Thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)		40.506	35.388	39.325
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-5,18	8,53	-2,34
8	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m²)	38.406			
9	Làm tròn (đồng/m²)	38.400			

*** Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của thửa đất cần định giá (TĐĐG) với giá đất ước tính theo các thửa đất so sánh (TĐSS)**

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS1:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS1}} = \frac{38.406 - 40.506}{40.506} \times 100\% = - 5,18\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS2:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS2}} = \frac{38.406 - 35.388}{35.388} \times 100\% = 8,53\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS3:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS3}} = \frac{38.406 - 39.325}{39.325} \times 100\% = - 2,34\%.$$

Do đó, giá đất của thửa đất cần định giá đảm bảo chênh lệch với giá đất ước tính không quá 15%.

Kết luận: Giá đất cụ thể đất bằng trồng cây hàng năm khác - Vị trí 1 có giá là **38.400 đồng/m²**.

4.4.4. Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác

Các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể (gọi tắt là TĐĐG) nằm tại Bản Cói Bính, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất số 53, Tờ bản đồ số 3 thuộc mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, làm đại diện để tính toán xác định giá đất. Cụ thể như sau:

- Vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 53, Tờ bản đồ số 3 thuộc mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024 bản Cói Bính, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.

- Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 2.400 m.

- Vị trí trong bảng giá đất: Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác tại các xã: Búng Lao, Ảng Cang, Ảng Nưa, Ảng Tờ - Vị trí 1 có giá là 19.000 đồng/m²

- Giao thông: Đường nhựa, độ rộng đường 5 m

- Quy mô diện tích, kích thước, hình thể: Tổng diện tích thửa đất có diện tích 469,3 m², diện tích cần thu hồi là 230,4 m².

- Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất: Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Mục đích sử dụng: Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác

Việc xác định giá của TĐĐG theo phương pháp so sánh được thực hiện như sau:

*** Khảo sát và thu thập thông tin**

- Thời điểm xác định giá đất: Tháng 10/2025.
 - Thu thập thông tin về giá đất trên địa bàn xã Mường Ảng và các khu vực trên địa bàn tỉnh theo các nguồn, bao gồm:
 - + Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;
 - + Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;
 - + Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.
 - Các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất được thu thập từ nguồn sau:
 - + Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực I cơ sở 2;
 - + Phỏng vấn trực tiếp người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng đối với các trường hợp đã chuyển nhượng trên thị trường.
 - Qua điều tra, khảo sát trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước trên địa bàn xã Mường Ảng, không có giao dịch thành công thông qua đấu giá quyền sử dụng “*Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác tại các xã: Búng Lao, Ảng Cang, Ảng Nưa, Ảng Tở - Vị trí 1 có giá là 19.000 đồng/m²*”.
 - Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cung cấp trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước có 03 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đất ở tại vị trí “*Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác*” trên địa bàn các xã Mường Ảng tương đồng với khu đất cần định giá.
- Khảo sát thị trường, thu thập thông tin về giá của 03 thửa đất (ký hiệu là TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3) tại khu vực xã Mường Ảng đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, có đặc điểm tương đồng với thửa đất định giá, ta có bảng tổng hợp thông tin giữa thửa đất so sánh và thửa đất định giá như sau:

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng đất	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác
2	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa số 53, Tờ bản đồ số 3 thuộc mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Cói Bánh, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên - Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 2.400 m.	- Địa chỉ: Thửa số 1, Tờ bản đồ số 04-2024, Bản Thái, xã Nà Tấu (xã Mường Đăng, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách chợ xã Nà Tấu khoảng 5.500 m.	- Địa chỉ: Thửa số 29, Tờ bản đồ số 8, Bản Huổi Lường, xã Mường Lạn (xã Nậm Lịch, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách chợ xã Nậm Lịch cũ khoảng 3.500 m.	- Địa chỉ: Thửa số 1, Tờ bản đồ số 5-2024, Bản Thái, xã Nà Tấu (xã Mường Đăng, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách chợ xã Nà Tấu khoảng 4.700 m.
3	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá đất tháng 10/2025	09/05/2025	05/03/2025	09/05/2025
4	Vị trí trong bảng giá đất	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác tại các xã: Búng Lao, Ảng Cang, Ảng Nưa, Ảng Tờ - Vị trí 1 có giá là 19.000 đồng/m ²	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác tại các xã: Xuân Lao, Mường Lạn, Nậm Lịch, Ngòi Cáy, Mường Đăng - Vị trí 1 có giá là 19.000 đồng/m ²	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác tại các xã: Xuân Lao, Mường Lạn, Nậm Lịch, Ngòi Cáy, Mường Đăng - Vị trí 1 có giá là 19.000 đồng/m ²	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác tại các xã: Xuân Lao, Mường Lạn, Nậm Lịch, Ngòi Cáy, Mường Đăng - Vị trí 1 có giá là 19.000 đồng/m ²
5	Năng suất cây trồng	Không ổn định	Không ổn định	Không ổn định	Không ổn định
6	Giao thông	Đường nhựa, độ rộng đường 5 m	Giáp đường nhựa, độ rộng đường 11,5 m	Không giáp đường	Giáp đường nhựa, độ rộng đường 11,5 m
7	Diện tích (m ²)	Thửa có diện tích 469,3 m ² , diện tích cần thu hồi là 230,4 m ²	11591,80	3175,10	12639,00
8	Điều kiện về địa hình	Hơi dốc	Hơi dốc	Hơi dốc	Hơi dốc
9	Hệ thống tưới tiêu	Không chủ động	Không chủ động	Không chủ động	Không chủ động
10	Điều kiện canh tác	Thuận lợi	Thuận lợi	Không thuận lợi	Thuận lợi
11	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		250.000.000	61.000.000	250.000.000
12	Phiếu thu thập thông tin		Phiếu số 1: Ông Lò Văn Giót	Phiếu số 3: Ông Vàng A Câu	Phiếu số 3: Bà Lò Thị Chanh
13	Nguồn thông tin		Ông Lò Văn Giót, bà Lò Thị DaỨ chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Xuân, bà Vũ Thị Sen	Ông Vàng A Câu, bà Hồ Thị Dứa chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tuân, bà Trần Thị Nga	Bà Lò Thị Chanh chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Xuân, bà Vũ Thị Sen

*** Khảo sát thị trường, thu thập thông tin**

- Về vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa số 53, Tờ bản đồ số 3 thuộc mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Cói Bán, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên

+ Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 2.400 m.

TĐĐG hơn TĐSS1 là 3%, hơn TĐSS2 là 1% và hơn TĐSS3 là 2%

- Về năng suất cây trồng: TĐĐG có năng suất không ổn định tương đồng với TĐSS1, TĐSS2 và TĐSS3 nên không so sánh.

- Về giao thông:

+ Độ rộng đường: TĐĐG giáp đường có độ rộng đường khoảng 5 mét kém TĐSS1 và TĐSS3 là 7%, hơn TĐSS2 là 5%.

+ Kết cấu mặt đường: TĐĐG giáp đường nhựa tương đồng TĐSS1 và TĐSS3, hơn TĐSS2 là 8%.

+ Số mặt đường tiếp giáp: TĐĐG giáp 01 đường tương đồng TĐSS1 và TĐSS3, hơn TĐSS2 là 8%.

- Điều kiện địa hình: TĐĐG có địa hình hơi dốc tương đồng với TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

- Hệ thống tưới tiêu: TĐĐG có hệ thống tưới tiêu không chủ động tương đồng với TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

- Điều kiện canh tác: TĐĐG thuộc vùng canh tác thuận lợi tương đồng với TĐSS1, TĐSS3 nên không so sánh và hơn TĐSS2 là 5%.

*** Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất**

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

Kết quả phân tích cho thấy các thửa đất cần xác định giá đất và 03 thửa đất so sánh có sự khác nhau về 5 yếu tố (vị trí, địa điểm; độ rộng đường; kết cấu mặt đường; số mặt đường tiếp giáp; điều kiện canh tác).

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

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về vị trí, địa điểm*

TĐĐG hơn TĐSS1 là 3%, hơn TĐSS2 là 1%, và hơn TĐSS3 là 2%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 97%; TĐSS 2 là 99%; TĐSS 3 là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 97\%)/97\% = 3,09\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về độ rộng đường*

TĐĐG kém TĐSS1 và TĐSS3 là 7%, hơn TĐSS2 là 5%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 và TĐSS3 đều là 107%,
TĐSS 2 là 95%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 107\%)/107\% = - 6,54\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 95\%)/95\% = 5,26\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 107\%)/107\% = - 6,54\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về kết cấu mặt đường*

TĐĐG hơn TĐSS2 là 8%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS2 là 92%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 92\%)/92\% = 8,70\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về điều kiện canh tác*

TĐĐG hơn TĐSS2 là 5%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS2 là 95%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 95\%)/95\% = 5,26\%$.

*** Ước tính thừa đất cần định giá**

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	194,50	11.591,80	3.175,10	12.639,00
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		250.000.000	61.000.000	250.000.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		250.000.000	61.000.000	250.000.000
4	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		21.567	19.212	19.780
5	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
5.1	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa số 53, Tờ bản đồ số 3 thuộc mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Cói Bánh, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên - Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 2.400 m.	- Địa chỉ: Thửa số 1, Tờ bản đồ số 04-2024, Bản Thái, xã Nà Tàu (xã Mường Ảng, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách chợ xã Nà Tàu khoảng 5.500 m.	- Địa chỉ: Thửa số 29, Tờ bản đồ số 8, Bản Huổi Lường, xã Mường Lạn (xã Năm Lịch, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách chợ xã Năm Lịch cũ khoảng 3.500 m.	- Địa chỉ: Thửa số 1, Tờ bản đồ số 5-2024, Bản Thái, xã Nà Tàu (xã Mường Ảng, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách chợ xã Nà Tàu khoảng 4.700 m.
	Tỷ lệ	100%	97%	99%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		3,09%	1,01%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		667	194	404
5.2	Năng suất cây trồng	Không ổn định	Không ổn định	Không ổn định	Không ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5.3	Giao thông				
5.3.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường 5 m	Độ rộng đường 11,5 m	Không giáp đường	Độ rộng đường 11,5 m
	Tỷ lệ	100%	107,0%	95,0%	107,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-6,54%	5,26%	-6,54%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.411	1.011	-1.294

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
5.3.2	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Giáp đường nhựa	Không giáp đường	Giáp đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	92%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	8,70%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	1.671	0
5.4	Điều kiện về địa hình	Hơi dốc	Hơi dốc	Hơi dốc	Hơi dốc
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5.5	Hệ thống tưới tiêu	Không chủ động	Không chủ động	Không chủ động	Không chủ động
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5.6	Điều kiện canh tác	Thuận lợi	Thuận lợi	Không thuận lợi	Thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	1.011	0
6	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)		20.823	23.099	18.890
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		0,55	-9,36	10,84
8	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m²)	20.937			
9	Làm tròn (đồng/m²)	20.900			

*** Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của thửa đất cần định giá (TĐĐG) với giá đất ước tính theo các thửa đất so sánh (TĐSS)**

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS1:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS1} = \frac{20.937 - 20.823}{20.937} \times 100\% = 0,55\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS2:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS2} = \frac{20.937 - 23.099}{20.937} \times 100\% = - 9.36\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS3:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS3} = \frac{20.937 - 18.890}{20.937} \times 100\% = 10.84\%.$$

Do đó, giá đất của thửa đất cần định giá đảm bảo chênh lệch với giá đất ước tính không quá 15%.

Kết luận: Giá đất cụ thể đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác - Vị trí 1 có giá là **20.900** đồng/m².

4.4.5. Đất trồng cây lâu năm

Các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể (gọi tắt là TĐĐG) nằm tại Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. Đơn vị tư vấn lựa chọn Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 2 thuộc mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, làm đại diện để tính toán xác định giá đất. Cụ thể như sau:

- Vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa số 38, Tờ bản đồ số 2 thuộc mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.

Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 1.900 m.

- Đất trồng cây lâu năm tại các xã: Búng Lao, Ảng Cang, Ảng Nưa, Ảng Tở - Vị trí 1 có giá là 36.000 đồng/m²

- Giao thông: Đường nhựa, độ rộng đường 5m.

- Quy mô diện tích, kích thước, hình thể:

+ Thửa có diện tích 2.163,1 m², diện tích cần thu hồi là 136,9 m²

- Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất: Có GCNQSDĐ.

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

Việc xác định giá của TĐĐG theo phương pháp so sánh được thực hiện như sau:

*** Khảo sát và thu thập thông tin**

- Thời điểm xác định giá đất: Tháng 10/2025.

- Thu thập thông tin về giá đất trên địa bàn xã Mường Ảng và các khu vực trên địa bàn tỉnh theo các nguồn, bao gồm:

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

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

+ Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

- Các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất được thu thập từ nguồn sau:

+ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực I cơ sở 2;

+ Phòng vẫn trực tiếp người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng đối với các trường hợp đã chuyển nhượng trên thị trường.

- Qua điều tra, khảo sát trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước trên địa bàn xã Mường Ảng không có giao dịch thành công thông qua đấu giá quyền sử dụng “*Đất trồng cây lâu năm tại các xã: Búng Lao, Ảng Cang, Ảng Nưa, Ảng Tở - Vị trí 1*”.

- Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cung cấp trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước có 03 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ “*Đất trồng cây lâu năm tại các xã: Búng Lao, Ảng Cang, Ảng Nưa, Ảng Tở - Vị trí 1*” trên địa bàn xã Mường Ảng tương đồng với khu đất cần định giá.

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin về giá của 03 thửa đất trồng cây lâu năm (ký hiệu là TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3) tại khu vực xã Mường Ảng đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, có đặc điểm tương đồng với thửa đất định giá ta có bảng tổng hợp thông tin giữa thửa đất so sánh và thửa đất định giá như sau:

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
2	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa số 38, Tờ bản đồ số 2 thuộc mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, bản Hón, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang cũ), tỉnh Điện Biên - Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 1.900 m.	- Địa chỉ: Thửa số 105, Tờ bản đồ số 55, bản Huổi Sứa, xã Mường Ảng (bản Huổi Sứa Cuông, xã Ảng Cang cũ), tỉnh Điện Biên. Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 2.800 m	- Địa chỉ: Thửa số 128, Tờ bản đồ số 2, bản Huổi Sứa, xã Mường Ảng (bản Huổi Sứa, xã Ảng Cang cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 3.200 m	- Địa chỉ: Thửa số 98, tờ bản đồ số 16, bản Tin Tót, xã Mường Ảng (xã Ảng Nưa cũ), tỉnh Điện Biên - Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 5.100 m
3	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá đất tháng 10/2025	04/8/2025	8/04/2025	15/5/2025
4	Vị trí trong bảng giá đất	Đất trồng cây lâu năm tại các xã: Búng Lao, Ảng Cang, Ảng Nưa, Ảng Tờ - Vị trí 1 có giá là 36.000 đồng/m ²	Đất trồng cây lâu năm tại các xã: Búng Lao, Ảng Cang, Ảng Nưa, Ảng Tờ - Vị trí 1 có giá là 36.000 đồng/m ² 131	Đất trồng cây lâu năm tại các xã: Búng Lao, Ảng Cang, Ảng Nưa, Ảng Tờ - Vị trí 1 có giá là 36.000 đồng/m ² 132	Đất trồng cây lâu năm tại các xã: Búng Lao, Ảng Cang, Ảng Nưa, Ảng Tờ - Vị trí 1 có giá là 36.000 đồng/m ² 133
5	Năng suất cây trồng	Ổn định	Không ổn định	Ổn định	Ổn định
6	Giao thông	Đường nhựa, độ rộng đường 5 m	Đường đất rộng 5,5 m	Không giáp đường	Đường đất 3 m
7	Diện tích (m ²)	Thửa có diện tích 2.163,1 m ² , diện tích cần thu hồi là 136,9 m ²	3242,90	7800,00	3025,80
8	Điều kiện về địa hình	Hơi dốc	Bằng phẵng	Hơi dốc	Bằng phẵng
9	Hệ thống tưới tiêu	Không chủ động	Không chủ động	Không chủ động	Chủ động
10	Điều kiện canh tác	Không thuận lợi	Không thuận lợi	Không thuận lợi	Thuận lợi
11	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		120.000.000	282.000.000	110.000.000
12	Phiếu thu thập thông tin		Phiếu số 1: Ông Đào Văn Ninh	Phiếu số 2: Ông Đào Văn Ninh	Phiếu số 3: Ông Phạm Văn Anh
13	Nguồn thông tin		Ông Đào Văn Ninh, bà Trần Thị Hương chuyển nhượng cho ông Thảo A Hù, bà Lầu Thị Dờ	Ông Đào Văn Ninh, bà Trần Thị Hương chuyển nhượng cho ông Thảo A Hù, bà Lầu Thị Dờ	Ông Phạm Văn Anh, bà Nguyễn Thị Hương chuyển nhượng cho ông Lương Văn Tiến, bà Quảng Thị Bình

*** Khảo sát thị trường, thu thập thông tin**

- Về vị trí, địa điểm:
 - + Địa chỉ: Thửa số 38, tờ bản đồ số 2 thuộc mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.
 - + Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 1.900 m.
- TĐĐG hơn TĐSS1 và TĐSS2 là 1% và hơn TĐSS3 là 3%.
- Về năng suất cây trồng: TĐĐG có năng suất ổn định, hơn TĐSS1 là 10%, tương đồng TĐSS2 và TĐSS3 nên không so sánh.
- Về giao thông:
 - + Độ rộng đường: TĐĐG giáp đường có độ rộng 5 m, kém TĐSS1 là 1%, hơn TĐSS2 là 5% và hơn TĐSS3 là 2%.
 - + Kết cấu mặt đường: TĐĐG giáp đường nhựa, hơn TĐSS1 và TĐSS3 là 6%, hơn TĐSS2 là 8%.
- Điều kiện địa hình: TĐĐG có địa hình hơi dốc, kém TĐSS1 và TĐSS3 là 10%, tương đồng TĐSS2 nên không so sánh.
- Hệ thống tưới tiêu: TĐĐG có hệ thống tưới tiêu không chủ động tương đồng với TĐSS1 và TĐSS2 nên không so sánh, kém TĐSS3 là 5%.
- Điều kiện canh tác: TĐĐG thuộc vùng canh tác không thuận lợi tương đồng với TĐSS1 và TĐSS2, kém TĐSS3 là 5%.

*** Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất**

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

Kết quả phân tích cho thấy các thửa đất cần xác định giá đất và 03 thửa đất so sánh có sự khác nhau về 7 yếu tố (vị trí, địa điểm; năng suất cây trồng; độ rộng đường; kết cấu mặt đường; điều kiện địa hình; hệ thống tưới tiêu; điều kiện canh tác).

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

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về vị trí, địa điểm*

TĐĐG hơn TĐSS1 và TĐSS2 là 1% và hơn TĐSS3 là 3%

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 và TĐSS2 là 99%, TĐSS3 là 97%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 99\%) / 99\% = 1,01\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 99\%) / 99\% = 1,01\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 97\%)/97\% = 3,09\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về năng suất cây trồng*

TĐĐG hơn TĐSS1 là 10%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 90\%)/90\% = 11,11\%$.

- Về giao thông :

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về độ rộng đường*

TĐĐG kém TĐSS1 là 1% , hơn TĐSS2 là 5% và hơn TĐSS3 là 2%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 101%, TĐSS2 là 95% và TĐSS3 là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 101\%)/101\% = - 0,99\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 95\%)/95\% = 5,26\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về kết cấu mặt đường*

TĐĐG hơn TĐSS1 là 6%, hơn TĐSS2 là 8%, và TĐSS3 là 6%

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 và TĐSS3 là 94%, TĐSS2 là 92%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 94\%)/94\% = 6,38\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 92\%)/92\% = 8,70\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 94\%)/94\% = 6,38\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về điều kiện địa hình*

TĐĐG kém TĐSS1 và TĐSS3 là 10%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 và TĐSS3 là 94%, TĐSS2 là 110%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 và TĐSS3 là:

$(100\% - 110\%)/110\% = - 9,09\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về hệ thống tưới tiêu*

TĐĐG kém TĐSS3 là 5%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS3 là 105%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 105\%)/105\% = - 4,76\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về điều kiện canh tác*

TĐĐG kém TĐSS3 là 5%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS3 là 105%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 105\%)/105\% = - 4,76\%$

***Ước tính thừa đất cần định giá:**

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	194,50	3.242,90	7.800,00	3.025,80
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		120.000.000	282.000.000	110.000.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		120.000.000	282.000.000	110.000.000
4	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		37.004	36.154	36.354
5	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
5.1	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa số 38, Tờ bản đồ số 2 thuộc mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, bản Hón, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang cũ), tỉnh Điện Biên - Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 1.900 m.	- Địa chỉ: Thửa số 105, Tờ bản đồ số 55, bản Huổi Sứa, xã Mường Ảng (bản Huổi Sứa Cuông, xã Ảng Cang cũ), tỉnh Điện Biên. Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 2.800 m	- Địa chỉ: Thửa số 128, Tờ bản đồ số 2, bản Huổi Sứa, xã Mường Ảng (bản Huổi Sứa, xã Ảng Cang cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 3.200 m	- Địa chỉ: Thửa số 98, tờ bản đồ số 16, bản Tin Tộc, xã Mường Ảng (xã Ảng Nưa cũ), tỉnh Điện Biên - Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 5.100 m
	Tỷ lệ	100%	99%	99%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		1,01%	1,01%	3,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		374	365	1.124
5.2	Năng suất cây trồng	Ổn định	Không ổn định	Ổn định	Ổn định
	Tỷ lệ	100%	90%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		4.112	0	0
5.3	Giao thông				
5.3.1	Độ rộng đường	Đường rộng 5 m	Đường rộng 5,5 m	Không giáp đường	Đường rộng 3 m
	Tỷ lệ	100%	101,0%	95,0%	98,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0,99%	5,26%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-366	1.903	742

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
5.3.2	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Đường đất	Không giáp đường	Đường đất
	Tỷ lệ	100%	94%	92%	94%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		6,38%	8,70%	6,38%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		2.362	3.144	2.320
5.4	Điều kiện về địa hình	Hơi dốc	Bằng phẲng	Hơi dốc	Bằng phẲng
	Tỷ lệ	100%	110%	100%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09%	0,00%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-3.364	0	-3.305
5.5	Hệ thống tưới tiêu	Không chủ động	Không chủ động	Không chủ động	Chủ động
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	-1.731
5.6	Điều kiện canh tác	Không thuận lợi	Không thuận lợi	Không thuận lợi	Thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	-1.731
6	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)		40.121	41.566	33.774
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-4,07	-7,41	13,96
8	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m²)	38.487			
9	Làm tròn (đồng/m²)	38.500			

*** Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của thửa đất cần định giá (TĐĐG) với giá đất ước tính theo các thửa đất so sánh (TĐSS)**

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS1:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS1}} = \frac{38.487 - 40.121}{38.487} \times 100\% = -4,07\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS2:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS2}} = \frac{38.487 - 41.566}{38.487} \times 100\% = -7,41\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS3:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS3}} = \frac{38.487 - 33.774}{38.487} \times 100\% = 13,96\%.$$

Do đó, giá đất của thửa đất cần định giá đảm bảo chênh lệch với giá đất ước tính không quá 15%.

Kết luận: Giá đất cụ thể đất trồng cây lâu năm - Vị trí 1 có giá là **38.500** đồng/m².

4.4.6. Đất nuôi trồng thủy sản

Qua quá trình khảo sát thực tế tại khu đất định giá, tổ định giá nhận thấy đa phần các hộ gia đình trên địa bàn xã Mường Ảng và các xã lân cận đều nuôi cá hỗn hợp theo hình thức nuôi giống cá rô phi là chính trong ao. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn giống cá rô phi được nuôi trồng trên địa bàn xã Mường Ảng làm đại diện để tính toán.

Phương pháp thu nhập được áp dụng để xác định đơn giá của đất nuôi trồng thủy sản (cá rô phi), cụ thể như sau:

- Thu nhập bình quân một năm trong 3 năm từ 2022 - 2024.

- Thu nhập hàng năm của thửa đất = Sản lượng cá thu hoạch trên tổng diện tích đất (kg/năm) x đơn giá cá theo giá thị trường (đồng/kg).

+ Sản lượng cá thu hoạch căn cứ vào số liệu năng suất phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình tại xã Mường Ảng.

+ Đơn giá cá rô phi căn cứ vào số liệu giá bán phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình.

- Tổng chi phí sản xuất bao gồm tổng chi phí vật chất và chi phí lao động.

- Thu nhập ròng bình quân năm = thu nhập bình quân năm - chi phí bình quân năm.

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân: 5,64% (bảng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ

hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá).

a) Hộ ông Lương Văn Chính, bà Lò Thị Nguyễn, thửa đất số 51 tờ số 06 - Mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, diện tích 661,2 m², địa chỉ: Bản Co En, xã Mường Ảng, tỉnh Điện Biên (xã Mường Ảng, huyện Điện Biên cũ).

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra tại xã Mường Ảng (theo thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Năng suất thu hoạch cá rô phi đơn tính	Kg/năm	740	856	902
2	Đơn giá bán cá rô phi đơn tính	Đồng/kg	31.000	33.000	35.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	22.940.000	28.248.000	31.570.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	22.156.077	26.951.500	29.621.000
5	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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%	5,64		

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{22.940.000 + 28.248.000 + 31.570.000}{3} = 27.586.000 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{22.156.077 + 26.951.500 + 29.621.000}{3} = 26.242.859 \text{ đồng.}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$27.586.000 \text{ đồng} : 661,2 \text{ m}^2 = 41.721 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm).}$$

- Chi phí bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$26.242.859 \text{ đồng} : 661,2 \text{ m}^2 = 39.690 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm).}$$

Bảng tính phương pháp thu nhập đất nuôi trồng thủy sản - Thửa đất định giá số 1

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
1	Diện tích thửa đất	m ²			661,2			661,2			661,2		
2	Thu nhập bình quân 1 năm	Đồng/năm			22.940.000			28.248.000			31.570.000	27.586.000	
-	Năng suất thu hoạch bình quân 1 năm	Kg/năm			740			856			902		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá bán rô phi đơn tính (Loại từ 0,8-1 kg)	Đồng/kg			31.000			33.000			35.000		Đơn giá cá phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
3	Chi phí bình quân 1 năm	Đồng/năm			22.156.077			26.951.500			29.621.000	26.242.859	
3.1	<i>Chi phí vật chất</i>	<i>Đồng</i>			21.123.000			24.071.500			26.621.000		
-	Giống cá rô phi đơn tính	Con	1.680	1.000	1.680.000	1.785	1.200	2.142.000	1.885	1.200	2.262.000		Số lượng, đơn giá phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
-	Vôi bột	Kg	194	4.000	776.000	204	4.000	816.000	216	4.000	864.000		
-	Thức ăn cho giai đoạn cá 2-20g	Kg	93	22.000	2.046.000	104	22.000	2.288.000	116	22.000	2.552.000		
	Thức ăn cho giai đoạn cá >20g	Kg	971	16.000	15.536.000	1.090	16.200	17.658.000	1.215	16.200	19.683.000		
-	Thuốc xử lý bệnh: tróc vảy, nấm,...	Gói	7,0	35.000	245.000	7,5	37.000	277.500	8,0	40.000	320.000		
-	Chi phí thuê máy tát ao, điện máy bơm tạo ô xi ,...	Đồng			840.000			890.000			940.000		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
3.2	<i>Chi phí lao động</i>	<i>Đồng</i>			1.033.077			2.880.000			3.000.000		
	Vệ sinh ao, thăm ao, tháo nước, nạo vét ao, bón vôi, rắc thuốc phòng bệnh, cho cá ăn, thu hoạch,...	Công	8,5	121.538	1.033.077	9,5	125.000	1.187.500	10,5	128.846	1.352.885		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập ròng bình quân một năm	Đồng			783.923			1.296.500			1.949.000	1.343.141	
5	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	%										5,64	Văn bản số 1809/BIDV.ĐB-QLNB ngày 16/10/2025 của Ngân hàng Đầu tư & phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; Văn bản số 408/CNĐB-TCTH ngày 20/10/2025 của

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
	điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá												Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; văn bản số 1625/NHNô.ĐB-KH&QLRR ngày 27/10/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Điện Biên.
6	Giá trị thửa đất	Đồng										23.814.557	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m ²										36.017	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²										36.000	

b) Hộ ông Lương Văn Phên, bà Lương Thị Tễn, thửa đất số 18 tờ số 05 - Mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, diện tích 319,4 m², địa chỉ: Bản Kéo, xã Mường Ảng, tỉnh Điện Biên (xã Mường Ảng, huyện Điện Biên cũ)

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra tại xã (thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Năng suất thu hoạch cá rô phi đơn tính	Kg/năm	360	388	412
2	Đơn giá bán cá rô phi đơn tính	Đồng/kg	31.000	33.000	35.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	11.160.000	12.804.000	14.420.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	10.710.154	12.159.000	13.568.231
5	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 của 03 năm liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%	5,64		

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{11.160.000 + 12.804.000 + 14.420.000}{3} = 12.794.667 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{10.710.154 + 12.159.000 + 13.568.231}{3} = 12.145.795 \text{ đồng.}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$12.794.667 \text{ đồng} : 319,4 \text{ m}^2 = 40.058 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm).}$$

- Chi phí bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$12.145.795 \text{ đồng} : 319,4 \text{ m}^2 = 38.027 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm).}$$

Bảng tính phương pháp thu nhập đất nuôi trồng thủy sản - Thửa đất định giá số 2

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
1	Diện tích thửa đất	m ²			319,4			319,4			319,4		
2	Thu nhập bình quân 1 năm	Đồng/năm			11.160.000			12.804.000			14.420.000	12.794.667	
-	Năng suất thu hoạch bình quân 1 năm	Kg/năm			360			388			412		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá bán rô phi đơn tính (Loại từ 0,8-1 kg)	Đồng/kg			31.000			33.000			35.000		Đơn giá cá phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
3	Chi phí bình quân 1 năm	Đồng/năm			10.710.154			12.159.000			13.568.231	12.145.795	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			10.224.000			11.596.500			12.924.000		
-	Giống cá rô phi đơn tính	Con	815	1.000	815.000	860	1.200	1.032.000	910	1.200	1.092.000		Số lượng, đơn giá phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
-	Vôi bột	Kg	96	4.000	384.000	100	4.000	400.000	108	4.000	432.000		
-	Thức ăn cho giai đoạn cá 2-20g	Kg	45	22.000	990.000	50	22.000	1.100.000	56	22.000	1.232.000		
	Thức ăn cho giai đoạn cá >20g	Kg	470	16.000	7.520.000	525	16.200	8.505.000	590	16.200	9.558.000		
-	Thuốc xử lý bệnh: tróc vảy, nấm,...	Gói	3,00	35.000	105.000	3,5	37.000	129.500	4,0	40.000	160.000		
-	Chi phí thuê máy tát ao, điện máy bơm tạo ô xi ,...	Đồng			410.000			430.000			450.000		Chi phí thuê máy bơm nước và điện để tạo ô xi cho cá
3.2	Chi phí lao động	Đồng			486.154			562.500			644.231		
-	Vệ sinh ao, thăm ao, tháo nước, nạo vét ao, bón vôi, rắc thuốc phòng bệnh, cho cá ăn, thu hoạch,...	Công	4	121.538	486.154	4,5	125.000	562.500	5	128.846	644.231		Tham khảo Quy định định mức kinh tế kỹ thuật áp dụng trong thực hiện các hoạt động khuyến nông, chương trình, dự án phát triển sản xuất nông lâm nghiệp, thủy sản trên địa bàn tỉnh Điện Biên Biên: QĐ Số: 11/2024/QĐ-UBND ngày 24/04/2024 của UBND tỉnh Điện Biên và phòng vấn trực tiếp hộ gia đình

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
4	Thu nhập ròng bình quân một năm	Đồng			449.846			645.000			851.769	648.872	
5	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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%										5,64	Văn bản số 1809/BIDV.ĐB-QLNB ngày 16/10/2025 của Ngân hàng Đầu tư & phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; Văn bản số 408/CNĐB-TCTH ngày 20/10/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; văn bản số 1625/NHNo.ĐB-KH&QLRR ngày 27/10/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Điện Biên
6	Giá trị thửa đất	Đồng										11.504.819	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m ²										36.020	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²										36.000	

c) Hộ ông Lò Văn Hại, bà Lò Thị Bánh, thửa đất số 21 tờ số 05 - Mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, diện tích 482,3 m², địa chỉ: Bản Kéo, xã Mường Ảng, tỉnh Điện Biên (xã Mường Ảng, huyện Điện Biên cũ)

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra tại xã (thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Năng suất thu hoạch cá rô phi đơn tính	Kg/năm	540	585	629
2	Đơn giá bán cá rô phi đơn tính	Đồng/kg	31.000	33.000	35.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	16.740.000	19.305.000	22.015.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	16.185.231	18.393.000	20.541.769
5	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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%	5,64		

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{16.740.000 + 19.305.000 + 22.015.000}{3} = 19.353.333 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{16.185.231 + 18.393.000 + 20.541.769}{3} = 18.373.333 \text{ đồng.}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$19.353.333 \text{ đồng} : 482,3 \text{ m}^2 = 40.127 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm).}$$

- Chi phí bình quân một năm trên một đơn vị diện tích là:

$$18.373.333 \text{ đồng} : 482,3 \text{ m}^2 = 38.095 \text{ (đồng/m}^2\text{/năm).}$$

Bảng tính phương pháp thu nhập đất nuôi trồng thủy sản - Thửa đất định giá số 2

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng (vụ/năm)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
1	Diện tích thửa đất	m ²			482,3			482,3			482,3		
2	Doanh thu bình quân 1 năm	Đồng/năm			16.740.000			19.305.000			22.015.000	19.353.333	
	Năng suất thu hoạch bình quân 1 năm	Kg/năm			540			585			629		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
	Đơn giá bán rô phi đơn tính (Loại từ 0,8-1 kg)	Đồng/kg			31.000			33.000			35.000		Đơn giá cá phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
3	Chi phí bình quân 1 năm	Đồng/năm			16.185.231			18.393.000			20.541.769	18.373.333	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			15.456.000			17.580.500			19.511.000		
-	Giống cá rô phi đơn tính	Con	1.230	1.000	1.230.000	1.300	1.200	1.560.000	1.375	1.200	1.650.000		Số lượng, đơn giá phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
-	Vôi bột	Kg	145	4.000	580.000	154	4.000	616.000	162	4.000	648.000		
-	Thức ăn cho giai đoạn cá 2-20g	Kg	68	22.000	1.496.000	76	22.000	1.672.000	85	22.000	1.870.000		
	Thức ăn cho giai đoạn cá >20g	Kg	710	16.000	11.360.000	795	16.200	12.879.000	890	16.200	14.418.000		
-	Thuốc xử lý bệnh: tróc vảy, nấm,...	Gói	5,0	35.000	175.000	5,5	37.000	203.500	6,0	40.000	240.000		
-	Chi phí thuê máy tát ao, điện,...	Đồng			615.000			650.000			685.000		Chi phí thuê máy bơm nước và điện để tạo ô xi cho cá
3.2	Chi phí lao động	Đồng			729.231			812.500			1.030.769		
	Vệ sinh ao, thăm ao, tháo nước, nạo vét ao, bón vôi, rắc thuốc phòng bệnh, cho cá ăn, thu hoạch,...	Công	6	121.538	729.231	6,5	125.000	812.500	8	128.846	1.030.769		Tham khảo Quy định định mức kinh tế kỹ thuật áp dụng trong thực hiện các hoạt động khuyến nông, chương trình, dự án phát triển sản xuất nông lâm nghiệp, thủy sản trên địa bàn tỉnh Điện Biên: QĐ Số: 11/2024/QĐ-UBND ngày 24/04/2024 của UBND tỉnh Điện Biên và phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập ròng bình quân một năm	Đồng			554.769			912.000			1.473.231	980.000	

5	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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%										5,64	Văn bản số 1809/BIDV.ĐB-QLNB ngày 16/10/2025 của Ngân hàng Đầu tư & phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; Văn bản số 408/CNĐB-TCTH ngày 20/10/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; văn bản số 1625/NHNo.ĐB-KH&QLRR ngày 27/10/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Điện Biên
6	Giá trị thửa đất	Đồng										17.375.887	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m ²										36.027	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²										36.000	

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân 03 TĐĐG:

$$\frac{41.721 + 40.058 + 40.127}{3} = 40.636 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}.$$

- Chi phí bình quân 03 TĐĐG:

$$\frac{39.690 + 38.027 + 38.095}{3} = 38.604 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}.$$

Thu nhập ròng bình quân = $40.636 - 38.604 = 2.032$ (đồng/m²/năm).

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân/m}^2}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm}}$$

Như vậy:

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{2.032}{5,64\%} = 36.021 \text{ đồng/m}^2$$

- Tỷ lệ so với đơn giá đất theo 55/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh Điện Biên:

$$\frac{36.021}{36.000} = 1,00 \text{ lần}.$$

Kết luận: Giá đất cụ thể đất nuôi trồng thủy sản – vị trí 1 là **36.000 đồng/m²**.

4.4.7. Đất ở tại đô thị

a) Đoạn từ ngã tư đường giao nhau với đường 42 m đến đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón – Các thửa tiếp giáp với 1 mặt đường – Vị trí 1

Các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể (gọi tắt là TĐĐG) nằm tại bản bản Hón, xã Mường Ảng (thị trấn Mường Ảng, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.. Đơn vị tư vấn lựa chọn Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 01 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, làm đại diện để tính toán xác định giá đất. Cụ thể như sau:

- Vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: tờ bản đồ số 01 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.

- Cách UBND xã Mường Ảng 1.100 m; cách chợ xã Mường Ảng 800 m; cách bệnh viện đa khoa huyện Mường Ảng 1.800; cách trường tiểu học thị trấn Mường Ảng 700 m; cách sân vận động thị trấn Mường Ảng 750 m.

- Đất ở tại đô thị - (1.4) Đoạn đường từ ngã tư đường giao nhau với đường 42 m đến đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón - Vị trí 1 có giá đất là 3.850.000 đồng/m²

- Giao thông: Giáp đường nhựa 5,5 m.

- Quy mô diện tích, kích thước, hình thể:

+ Tổng diện tích thửa đất là 100 m². Trong đó diện tích đất thu hồi là 0,4 m²

- + Mặt tiền: 5,00 m.
- + Chiều sâu: 20,00 m.
- + Hình thể: Không vuông vắn (Hình đa giác).
- Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất: Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Hiện trạng các yếu tố hạ tầng: Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định.
- Hiện trạng môi trường, an ninh: Tốt.
- Mục đích sử dụng: Vuông vắn (Hình chữ nhật)

Việc xác định giá của TĐĐG theo phương pháp so sánh được thực hiện như sau:

*** Khảo sát và thu thập thông tin**

- Thời điểm xác định giá đất: Tháng 10/2025.
- Thu thập thông tin về giá đất trên địa bàn xã Mường Ảng và các khu vực trên địa bàn tỉnh theo các nguồn, bao gồm:
 - + Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;
 - + Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;
 - + Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.
- Các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất được thu thập từ nguồn sau:
 - + Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực I cơ sở 2;
 - + Phỏng vấn trực tiếp người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng đối với các trường hợp đã chuyển nhượng trên thị trường.
 - Qua điều tra, khảo sát trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước trên địa bàn xã Mường Ảng không có giao dịch thành công thông qua đấu giá quyền sử dụng đất ở tại vị trí *Đoạn đường từ ngã tư đường giao nhau với đường 42 m đến đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón - Vị trí 1* có giá đất là 3.850.000 đồng/m².
 - Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cung cấp trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước có 03 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đất ở tại đô thị tương đồng với khu đất cần định giá tại vị trí *“Đoạn đường từ ngã tư đường giao nhau với đường 42 m đến đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón - Vị trí 1”*.

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin về giá của 03 thửa đất ở (ký hiệu là TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3) tại khu vực xã Mường Ảng đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, có đặc điểm tương đồng với thửa đất định giá ta có bảng tổng hợp thông tin giữa thửa đất so sánh và thửa đất định giá như sau:

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại đô thị (ODT)	Đất ở tại đô thị (ODT)	Đất ở tại đô thị (ODT)	Đất ở tại đô thị (ODT)
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 01 thuộc Mảnh trích lục, chính lý địa chính số 01-2024, bản Hón, xã Mường Ảng (thị trấn Mường Ảng, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 1.100 m; cách chợ xã Mường Ảng 800 m; cách bệnh viện đa khoa huyện Mường Ảng 1.800; cách trường tiểu học thị trấn Mường Ảng 700 m; cách sân vận động thị trấn Mường Ảng 750 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 91, tờ bản đồ số 20, Tổ dân phố 3, xã Mường Ảng (thị trấn Mường Ảng, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên). - Cách UBND xã Mường Ảng 1.200 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.900 m; cách bệnh viện đa khoa huyện Mường Ảng 230; cách trường tiểu học thị trấn Mường Ảng 950 m; cách sân vận động thị trấn Mường Ảng 750 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 20, Tổ dân phố 3, xã Mường Ảng (thị trấn Mường Ảng, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên). - Cách UBND xã Mường Ảng 1.200 m; cách chợ xã Mường Ảng 2.000 m; cách bệnh viện đa khoa huyện Mường Ảng 100 m; cách trường tiểu học thị trấn Mường Ảng 1.000 m; cách sân vận động thị trấn Mường Ảng 800 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 14, Tổ dân phố 8, xã Mường Ảng (thị trấn Mường Ảng, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên). - Cách UBND xã Mường Ảng 1.400 m; cách chợ xã Mường Ảng 35 m; cách bệnh viện đa khoa huyện Mường Ảng 1.400; cách trường tiểu học thị trấn Mường Ảng 350 m; cách sân vận động thị trấn Mường Ảng 550 m.
4	Vị trí trong bảng giá đất	Đất ở tại đô thị - Đoạn đường từ ngã tư đường giao nhau với đường 42 m đến đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón - Vị trí 1 có giá đất là 3.850.000 đồng/m ²	Đất ở tại đô thị - Đường đi trung tâm hành chính huyện đoạn từ QL 279 (từ biên đất nhà bà Tại đối diện biên đất ông Xá) đến hết đất nhà ông Khang Thủy (Một bên là nhà bà Mơ Khuân) - Vị trí 1 có giá đất là 5.000.000 đồng/m ²	Đất ở tại đô thị - Đường đi trung tâm hành chính huyện đoạn từ QL 279 (từ biên đất nhà bà Tại đối diện biên đất ông Xá) đến hết đất nhà ông Khang Thủy (Một bên là nhà bà Mơ Khuân) - Vị trí 1 có giá đất là 5.500.000 đồng/m ²	Đất ở tại đô thị - (2.1) Đoạn đường từ QL 279 từ biên đất trạm xăng dầu số 9 (Đối diện bên kia đường từ biên đất gia đình ông: Nguyễn Thái Luông) đến hết biên đất gia đình bà Khiếu Thị Nụ (đối diện bên kia đường hết đất gia đình ông Nguyễn Đức Dư)/ Đoạn đường từ biên đất gia đình ông Đỗ Văn Dũng (đối diện bên kia đường từ biên đất gia đình bà Bùi Thị Bé - TDP8) đến hết đất bà Khiếu Thị Nụ (Đối diện bên kia đường hết đất gia đình ông Nguyễn Đức Dư) - Vị trí 1 có giá đất là 4.400.000 đồng/m ²
5	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá tháng 10/2025	26/12/2023	02/10/2025	19/8/2025
6	Giao thông	Giáp đường nhựa 5,5 m	Giáp đường nhựa nội thị 15,0 m và đường bê tông 3,0 m	Giáp đường nhựa 15,0 m	Giáp đường nhựa 27,0 m
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
-	Diện tích (m ²)	Tổng diện tích thửa đất là 100 m ² . Trong đó diện tích đất thu hồi là 0,4 m ²	93,4	100,0	126,8
-	Mặt tiền (m)	5,00	6,43	5,00	4,00
-	Chiều sâu (m)	20,00	20,00	20,00	31,70
-	Hình thể	Vuông vắn (Hình chữ nhật)	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)
8	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
10	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
11	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		500.000.000	550.000.000	700.000.000
12	Phiếu thu thập thông tin		Phiếu số 01: Bà Lâm Thị Thủy	Phiếu số 02: Bà Phạm Thị Hường	Phiếu số 03: Ông Đào Xuân Hòa,
13	Nguồn thông tin		Bà Lâm Thị Thủy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Đình Lâm, bà Phạm Thị Nguyệt	Bà Phạm Thị Hường, ông Nguyễn Văn Ngọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thủy, ông Trần Văn Quang	Ông Đào Xuân Hòa, bà Lại Việt Hà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Xuân Tình, bà Tạ Thị Mai

*** Khảo sát thị trường, thu thập thông tin**

- Về vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa số 30, tờ bản đồ số 01 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, bản Hón, xã Mường Ảng (thị trấn Mường Ảng, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.

+ Cách chợ xã Mường Ảng khoảng 800 m.

TĐĐG tương đồng với TĐSS1, kém TĐSS2 và TĐSS3 là 1%

- Về giao thông:

+ Độ rộng đường: TĐĐG giáp đường rộng 5,5 m kém TĐSS1, TĐSS2 là 2% và kém TĐSS3 là 4%.

+ Kết cấu mặt đường: TĐĐG tương đồng với các thửa đất so sánh.

+ Số mặt đường tiếp giáp: TĐĐG giáp 01 đường kém TĐSS1 là 5%, tương đồng TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

- Diện tích: TĐĐG tương đồng với TĐSS1, TĐSS2, kém TĐSS3 là 1% .

- Mặt tiền: TĐĐG kém TĐSS1 là 1%, tương đồng với TĐSS2, hơn TĐSS3 là 1%.

- Chiều sâu: TĐĐG tương đồng với TĐSS1 và TĐSS2, kém TĐSS3 là 1%.

- Hình thể: TĐĐG hơn TĐSS1 là 5%, tương đồng với TĐSS2 và TĐSS3.

- Hiện trạng các cơ sở yếu tố hạ tầng: TĐĐG tương đồng với 03 thửa đất so sánh.

*** Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất**

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

Kết quả phân tích cho thấy các thửa đất cần xác định giá đất và 03 thửa đất so sánh có sự khác nhau về 09 yếu tố (vị trí, địa điểm; độ rộng đường; kết cấu mặt đường; số mặt đường tiếp giáp; diện tích; mặt tiền; chiều sâu; hình thể; hiện trạng các yếu tố hạ tầng).

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

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về vị trí, địa điểm

TĐĐG kém TĐSS2 và TĐSS3 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS2, TĐSS3 là 101%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 101\%)/101\% = -0,99\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 101\%)/101\% = -0,99\%$.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về độ rộng đường

TĐĐG kém TĐSS1, TĐSS2 là 2% và kém TĐSS3 là 4%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 và TĐSS2 là 102%, TĐSS3 là 104%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 102\%)/102\% = -1,96\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 102\%)/102\% = -1,96\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 104\%)/104\% = -3,85\%$.

- Về giao thông:

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về số mặt đường tiếp giáp*

TĐĐG kém TĐSS1 là 5%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 105%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về diện tích*

Diện tích: TĐĐG kém TĐSS3 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS3 là 101%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 101\%)/101\% = -0,99\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về mặt tiền*

TĐĐG kém TĐSS1 là 1%, và hơn TĐSS3 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 101%, và TĐSS3 là 99%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 101\%)/101\% = -0,99\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về chiều sâu*

TĐĐG kém TĐSS3 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS3 là 101%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 101\%)/101\% = -0,99\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về hình thể*

TĐĐG hơn TĐSS1 là 5%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 95%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 95\%)/95\% = 5,2\%$.

***Ước tính thừa đất cần định giá:**

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	100,0	93,4	100,0	126,8
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		500.000.000	550.000.000	700.000.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		500.000.000	550.000.000	700.000.000
4	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		5.353.319	5.500.000	5.520.505
5	Giá đất ở chuyển nhượng (làm tròn) (đồng/m ²)		5.353.000	5.500.000	5.521.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 01 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, bản Hón, xã Mùong Ảng (thị trấn Mùong Ảng, huyện Mùong Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mùong Ảng 1.100 m; cách chợ xã Mùong Ảng 800 m; cách bệnh viện đa khoa huyện Mùong Ảng 1.800; cách trường tiểu học thị trấn Mùong Ảng 700 m; cách sân vận động thị trấn Mùong Ảng 750 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 91, tờ bản đồ số 20, Tổ dân phố 3, xã Mùong Ảng (thị trấn Mùong Ảng, huyện Mùong Ảng cũ), tỉnh Điện Biên). - Cách UBND xã Mùong Ảng 1.200 m; cách chợ xã Mùong Ảng 1.900 m; cách bệnh viện đa khoa huyện Mùong Ảng 230; cách trường tiểu học thị trấn Mùong Ảng 950 m; cách sân vận động thị trấn Mùong Ảng 750 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 20, Tổ dân phố 3, xã Mùong Ảng (thị trấn Mùong Ảng, huyện Mùong Ảng cũ), tỉnh Điện Biên). - Cách UBND xã Mùong Ảng 1.200 m; cách chợ xã Mùong Ảng 2.000 m; cách bệnh viện đa khoa huyện Mùong Ảng 100 m; cách trường tiểu học thị trấn Mùong Ảng 1.000 m; cách sân vận động thị trấn Mùong Ảng 800 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 14, Tổ dân phố 8, xã Mùong Ảng (thị trấn Mùong Ảng, huyện Mùong Ảng cũ), tỉnh Điện Biên). - Cách UBND xã Mùong Ảng 1.400 m; cách chợ xã Mùong Ảng 35 m; cách bệnh viện đa khoa huyện Mùong Ảng 1.400; cách trường tiểu học thị trấn Mùong Ảng 350 m; cách sân vận động thị trấn Mùong Ảng 550 m.
	Tỷ lệ	100%	100%	101%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	-0,99%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-54.455	-54.663
6.2	Giao thông	Giáp đường nhựa 5,5 m	Giáp đường nhựa nội thị 15,0 m và đường bê tông 3,0 m	Giáp đường nhựa 15,0 m	Giáp đường nhựa 27,0 m
6.2.1	Độ rộng đường	5,5 m	15,0 m	15,0 m	27,0 m
	Tỷ lệ	100%	102,0%	102,0%	104,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-1,96%	-1,96%	-3,85%

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-104.961	-107.843	-212.346
6.2.2	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp hai mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-254.905	0	0
6.3	Diện tích (m ²)	100,00	93,40	100,00	126,80
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	101,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	-54.663
6.4	Mặt tiền (m)	5,00	6,43	5,00	4,00
	Tỷ lệ	100%	101%	100%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0,99%	0,00%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-53.000	0	55.768
6.5	Chiều sâu (m)	20,00	20,00	20,00	31,70
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	-54.663
6.6	Hình thể	Vuông vắn (Hình chữ nhật)	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ	100%	95%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		5,26%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		281.737	0	0
6.7	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)		5.221.871	5.337.701	5.200.431
9	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		0,60	-1,59	1,01
10	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m²) (Bình quân giá sau điều chỉnh của 3 thửa đất so sánh)	5.253.335			
11	Làm tròn (đồng/m²)	5.253.000			

*** Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của thửa đất cần định giá (TĐĐG) với giá đất ước tính theo các thửa đất so sánh (TĐSS)**

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS1:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS1}} = \frac{5.253.335 - 5.221.871}{5.221.871} \times 100\% = 0,60\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS2:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS2}} = \frac{5.253.335 - 5.337.701}{5.337.701} \times 100\% = -1,59\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS3:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS3}} = \frac{5.253.335 - 5.200.431}{5.200.431} \times 100\% = 1,01\%.$$

Do đó, giá đất của thửa đất cần định giá đảm bảo chênh lệch với giá đất ước tính không quá 15%.

Kết luận: Giá đất cụ thể đất ở tại đô thị của thửa đất cần xác định giá trên địa bàn xã Mường Ảng tại vị trí “*Đoạn đường từ ngã tư đường giao nhau với đường 42 m đến đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón - Vị trí 1*” có giá là **5.253.000 đồng/m²**.

b) Đoạn từ ngã tư đường giao nhau với đường 42 m đến đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón – Các thửa tiếp giáp với 2 mặt đường

Áp dụng khoản 5 Điều 2 Quyết định 55/2024/QĐ-UBND sửa đổi Quyết định 53/2019/QĐ-UBND về Bảng giá đất và quy định áp dụng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, thửa đất có các cạnh (mặt) tiếp giáp với 2 tuyến đường trở lên có tên trong bảng giá đất thì được nhân hệ số K = 1,05 của tuyến đường có giá đất cao nhất.

Giá cụ thể đất ở tại đô thị của thửa đất thuộc Đoạn từ ngã tư đường giao nhau với đường 42 m đến đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón - Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường – Vị trí 1 có giá là 5.253.000 đồng/m².

Giá cụ thể đất ở tại đô thị của thửa đất thuộc Đoạn từ ngã tư đường giao nhau với đường 42 m đến đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón - Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường – Vị trí 1 có giá là:

$$5.253.000 \times 1,05 = 5.515.650 \text{ đồng/m}^2 \text{ (làm tròn là 5.516.000 đồng/m}^2\text{)}.$$

Kết luận: Giá đất cụ thể đất ở tại đô thị của thửa đất cần xác định giá trên địa bàn xã Mường Ảng tại vị trí “*Đoạn đường từ ngã tư đường giao nhau với đường 42 m đến đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón – các thửa tiếp giáp 02 mặt đường - Vị trí 1*” có giá là **5.516.000 đồng/m²**.

4.4.8. Đất ở tại nông thôn

a) Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến ngã ba đường rẽ vào bản Huổi Súra (đến hết biên đất gia đình ông Lù Văn Hùng, vợ Lù Thị Cường), (đối diện biên đất gia đình ông Lù Văn Inh, vợ là Lù Thị Hòa)

a1) Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường:

Các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể (gọi tắt là TĐĐG) nằm tại bản Hón, xã Mường Ảng (thị trấn Mường Ảng, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 02 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, làm đại diện để tính toán xác định giá đất. Cụ thể như sau:

- Vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 02 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.

- Cách UBND xã Mường Ảng 1.700 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.400 m; cách trạm y tế thị trấn Mường Ảng 1.100; cách trường THCS Ảng Cang 650 m; cách sân vận động thị trấn Mường Ảng 1.300 m.

Vị trí theo bảng giá đất: (2.1) Đất ở nông thôn, xã Ảng Cang - Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná - Vị trí 1 có giá đất là 770.000 đồng/m².

- Giao thông: Giáp đường nhựa 5,5 m

- Quy mô diện tích, kích thước, hình thể:

+ Tổng diện tích thửa đất là 269,5 m². Trong đó diện tích đất thu hồi là 164,6 m²

+ Mặt tiền: 15,00 m.

+ Chiều sâu: 16,10 m.

+ Hình thể: Vuông vắn (Hình thang).

- Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất: Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (ONT).

Việc xác định giá của TĐĐG theo phương pháp so sánh được thực hiện như sau:

*** Khảo sát và thu thập thông tin**

- Thời điểm xác định giá đất: Tháng 10/2025.

- Thu thập thông tin về giá đất trên địa bàn xã Mường Ảng và các khu vực lân cận trên địa bàn tỉnh theo các nguồn, bao gồm:

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

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

+ Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

- Các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất được thu thập từ nguồn sau:

+ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực I cơ sở 2;

+ Phòng vấn trực tiếp người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng đối với các trường hợp đã chuyển nhượng trên thị trường.

- Qua điều tra, khảo sát trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước trên địa bàn xã Mường Ảng không có giao dịch thành công thông qua đấu giá quyền sử dụng đất ở tại vị *Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná - Vị trí 1* có giá đất là 770.000 đồng/m²”.

- Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cung cấp trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước có 03 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đất tương đồng với khu đất cần định giá tại vị trí “*Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná - Vị trí 1*”.

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin về giá của 03 thửa đất ở (ký hiệu là TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3) tại khu vực xã Mường Ảng và các khu vực lân cận đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, có đặc điểm tương đồng với thửa đất định giá ta có bảng tổng hợp thông tin giữa thửa đất so sánh và thửa đất định giá như sau:

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 02 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 1.700 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.400 m; cách trạm y tế thị trấn Mường Ảng 1.100; cách trường THCS Ảng Cang 650 m; cách sân vận động thị trấn Mường Ảng 1.300 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 218, tờ bản đồ số 8, bản Xuân Món, xã Búng Lao (xã Búng Lao, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Búng Lao 800 m; cách chợ xã Búng Lao 450 m; cách trạm y tế xã Búng Lao 1.100 m; cách trường THCS Búng Lao 120 m; cách sân vận động xã Búng Lao 1.000 m	- Địa chỉ: Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 19, bản Bó Mạy, xã Mường Ảng (xã Ảng Nưa, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 750 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.500 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 500 m; cách trường THCS Ảng Nưa 2.900 m; cách sân vận động thị trấn Mường Ảng 850 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 50, bản Púng Tôm, phường Điện Biên Phủ (xã Thanh Minh, thành phố Điện Biên Phủ cũ), tỉnh Điện Biên - Cách UBND xã phường Điện Biên Phủ 3.400 m; cách chợ Him Lam 2.800 m; cách trạm y tế xã Thanh Minh 500 m; cách trường THCS Thanh Minh 220 m; cách sân tập thể thao tại quảng trường thành phố Điện Biên Phủ 3.400 m
4	Vị trí trong bảng giá đất	Đất ở nông thôn, xã Ảng Cang - Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná - Vị trí 1 có giá đất là 770.000 đồng/m ²	Đất ở nông thôn, xã Búng Lao - Đoạn từ nhà ông Lò Văn Bang đến hết đất gia đình ông Lò Văn Nuôi (Bản Xuân Món) - Vị trí 1 có giá đất là 700.000 đồng/m ²	Đất ở nông thôn, xã Ảng Nưa - Đoạn từ nhà ông Tòng Văn Tại (bản Bó Mạy) đến ranh giới TT Mường Ảng (biên đất gia đình ông Nùng Văn Tuyên bản Bó Mạy) - Vị trí 1 có giá đất là 594.000 đồng/m ²	Đất ở nông thôn, các đường còn lại thuộc các bản/ Các đường còn lại thuộc các bản Phiêng Lơi, Púng Tôm, Co Cù, Nà Lơi - Vị trí 1 có giá đất là 660.000 đồng/m ²
5	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá tháng 10/2025	18/4/2024	01/4/2025	27/11/2024
6	Giao thông	Giáp đường nhựa 5,5 m	Giáp đường bê tông 8,0 m	Giáp đường bê tông 4,0 m	Giáp đường bê tông 3,0 m
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
-	Diện tích (m ²)	Tổng diện tích thửa đất là 269,5 m ² Trong đó diện tích đất thu hồi là 164,6 m ²	109,0	Tổng diện tích thửa đất 92,2 m ² , trong đó diện tích đất ở tại nông thôn là 60,0 m ² , đất trồng cây hàng năm khác 32,2 m ²	Tổng diện tích thửa đất 161,0 m ² , trong đó diện tích đất ở tại nông thôn là 70,0 m ² , đất trồng cây hàng năm khác 91,0 m ²
-	Mặt tiền (m)	15,00	4,00	8,78	7,00
-	Chiều sâu (m)	16,10	27,98	14,38	22,95
-	Hình thể	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình thang)	Hình đa giác	Vuông vắn (Hình chữ nhật)

8	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
10	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
11	Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Thửa đất không bị đường đâm vào	Thửa đất không bị đường đâm vào	Thửa đất không bị đường đâm vào	Thửa đất không bị đường đâm vào
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		160.000.000	80.000.000	230.000.000
13	Phiếu thu thập thông tin		Phiếu số 01: Ông Lò Văn Khánh	Phiếu số 02: Ông Tòng Văn Vinh	Phiếu số 03: Ông Bùi Văn Quế
14	Nguồn thông tin		Ông Lò Văn Khánh, bà Quàng Thị Phương chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lò Văn Hải, bà Lò Thị Mai	Ông Tòng Văn Vinh, bà Cà Thị Thoan chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nùng Văn Tuyển, bà Lò Thị Ngà	Ông Bùi Văn Quế, bà Bùi Thị Tinh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Tiến phong

*** Khảo sát thị trường, thu thập thông tin**

- Về vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 02 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.

+ Cách UBND xã Mường Ảng 1.700 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.400 m; cách trạm y tế thị trấn Mường Ảng 1.100; cách trường THCS Ảng Cang 650 m; cách sân vận động thị trấn Mường Ảng 1.300 m.

TĐĐG kém TĐSS1 là 1%, tương đồng với TĐSS2 nên không so sánh, hơn TĐSS3 là 1%.

- Về giao thông:

+ Độ rộng đường: TĐĐG giáp đường có độ rộng đường khoảng 5,5 m kém TĐSS1 là 1%, hơn TĐSS2 và TĐSS3 là 1%.

+ Kết cấu mặt đường: TĐĐG giáp đường nhựa hơn TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 đều là 5%.

+ Số mặt đường tiếp giáp: TĐĐG giáp 01 đường tương đồng với TĐSS1, TĐSS2 và TĐSS3 nên không so sánh.

- Về diện tích: Tổng diện tích TĐĐG là 269,5 m², hơn TĐSS1 và TĐSS2 là 2%, hơn TĐSS3 là 1%.

- Về mặt tiền: TĐĐG có mặt tiền rộng 15 m hơn TĐSS1 và TĐSS3 là 2%, hơn TĐSS2 là 1%.

- Về chiều sâu: TĐĐG có chiều sâu là 16,1 m kém TĐSS1 và TĐSS3 là 1%, tương đồng TĐSS2 nên không so sánh.

- Về hình thể: TĐĐG có hình thang tương đồng TĐSS1 nên không so sánh, hơn TĐSS2 là 10%, kém TĐSS3 là 5%.

*** Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất**

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

Kết quả phân tích cho thấy các thửa đất cần xác định giá đất và 03 thửa đất so sánh có sự khác nhau về 8 yếu tố (vị trí, địa điểm; độ rộng đường; kết cấu mặt đường; số mặt đường tiếp giáp; diện tích; mặt tiền; chiều sâu; hình thể).

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

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về vị trí, địa điểm*

TĐĐG kém TĐSS1 là 1%, hơn TĐSS3 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 101%, TĐSS3 là 99%

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 101\%) / 101\% = - 0,99\%$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về độ rộng đường*

TĐĐG kém TĐSS1 là 1%, hơn TĐSS2 và TĐSS3 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 99%, TĐSS2 và TĐSS3 là 101%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 101\%)/101\% = -0,99\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về kết cấu mặt đường*

TĐĐG hơn TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 đều là 5%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1, TĐSS2 và TĐSS3 là 105%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1, TĐSS2 và TĐSS3 là:

$(100\% - 105\%)/105\% = -5,26\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về diện tích*

TĐSS1 là 2% và hơn TĐSS2 là 2% và hơn TĐSS3 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 và TĐSS2 là 98%; TĐSS3 là 99%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về mặt tiền*

Về mặt tiền: TĐĐG hơn TĐSS1 và TĐSS3 là 2%, hơn TĐSS2 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 và TĐSS3 là 98%; TĐSS2 là 99%

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về chiều sâu*

TĐĐG kém TĐSS1 và TĐSS3 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1, TĐSS3 là 101%;

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1, TĐSS3 là: $(100\% - 101\%)/101\% = -0,99\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về hình thể*

TĐĐG hơn TĐSS2 10%, kém TĐSS3 là 5%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 90%, TĐSS3 là 105%;

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 90\%)/90\% = 11,11\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$.

*** Ước tính giá thửa đất cần định giá:**

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	269,5	109,0	92,2	161,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		160.000.000	80.000.000	230.000.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		160.000.000	80.000.000	230.000.000
4	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		1.393.463	1.297.017	1.277.584
5	Giá đất ở chuyển nhượng (làm tròn) (đồng/m ²)		1.393.000	1.297.000	1.278.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 02 thuộc Mảnh trích lục, chính lý địa chính số 01-2024, Bản Hòn Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 1.700 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.400 m; cách trạm y tế thị trấn Mường Ảng 1.100; cách trường THCS Ảng Cang 650 m; cách sân vận động thị trấn Mường Ảng 1.300 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 218, tờ bản đồ số 8, bản Xuân Món, xã Búng Lao (xã Búng Lao, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Búng Lao 800 m; cách chợ xã Búng Lao 450 m; cách trạm y tế xã Búng Lao 1.100 m; cách trường THCS Búng Lao 120 m; cách sân vận động xã Búng Lao 1.000 m	- Địa chỉ: Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 19, bản Bó Mạy, xã Mường Ảng (xã Ảng Nưa, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 750 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.500 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 500 m; cách trường THCS Ảng Nưa 2.900 m; cách sân vận động thị trấn Mường Ảng 850 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 50, bản Púng Tôm, phường Điện Biên Phủ (xã Thanh Minh, thành phố Điện Biên Phủ cũ), tỉnh Điện Biên - Cách UBND xã phường Điện Biên Phủ 3.400 m; cách chợ Him Lam 2.800 m; cách trạm y tế xã Thanh Minh 500 m; cách trường THCS Thanh Minh 220 m; cách sân tập thể thao tại quảng trường thành phố Điện Biên Phủ 3.400 m
	Tỷ lệ	100%	101%	100%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0,99%	0,00%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-13.792	0	12.909
6.2	Giao thông	Giáp đường nhựa 5,5 m	Giáp đường bê tông 8,0 m	Giáp đường bê tông 4,0 m	Giáp đường bê tông 3,0 m
6.2.1	Độ rộng đường	5,5 m	8,0 m	4,0 m	3 m
	Tỷ lệ	100%	101,0%	99,0%	99,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0,99%	1,01%	1,01%

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-13.792	13.101	12.909
6.2.2	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Tỷ lệ	100%	95,0%	95,0%	95,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		73.316	68.263	67.263
6.2.3	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 (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)	269,5	109,0	92,2	161,0
	Tỷ lệ	100%	98,0%	98,0%	99,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		28.429	26.469	12.909
6.4	Mặt tiền (m)	15,00	4,00	8,78	7,00
	Tỷ lệ	100%	98%	99%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	1,01%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		28.429	13.101	26.082
6.5	Chiều sâu (m)	16,10	27,98	14,38	22,95
	Tỷ lệ	100%	101%	100%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0,99%	0,00%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-13.792	0	-12.653

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.6	Hình thể	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình thang)	Hình đa giác	Vuông vắn (Hình chữ nhật)
	Tỷ lệ	100%	100%	90%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	11,11%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	144.111	-60.857
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		1.481.797	1.562.046	1.336.561
9	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-1,47	-6,53	9,24
10	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²) (Bình quân giá sau điều chỉnh của 3 thửa đất so sánh)	1.460.135			
11	Làm tròn (đồng/m ²)	1.460.000			

*** Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của thửa đất cần định giá (TĐĐG) với giá đất ước tính theo các thửa đất so sánh (TĐSS)**

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS1:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS1}} = \frac{1.460.000 - 1.481.797}{1.481.797} \times 100\% = -1,47\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS2:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS2}} = \frac{1.460.000 - 1.562.046}{1.562.046} \times 100\% = -6,53\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS3:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS3}} = \frac{1.460.000 - 1.336.561}{1.336.561} \times 100\% = 9,24\%.$$

Do đó, giá đất của thửa đất cần định giá đảm bảo chênh lệch với giá đất ước tính không quá 15%.

Kết luận: Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất cần xác định giá trên địa bàn xã Mường Ảng tại vị trí “*Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná - Vị trí 1*” là **1.460.000** đồng/m².

a2) Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường:

Áp dụng khoản 5 Điều 2 Quyết định 55/2024/QĐ-UBND sửa đổi Quyết định 53/2019/QĐ-UBND về Bảng giá đất và quy định áp dụng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, thửa đất có các cạnh (mặt) tiếp giáp với 2 tuyến đường trở lên có tên trong bảng giá đất thì được nhân hệ số K = 1,05 của tuyến đường có giá đất cao nhất

- Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn Đoạn đường từ ngã ba đường rẽ vào bản Huổi Súra (hết biên đất gia đình ông Lù Văn Hùng, vợ Lù Thị Cương), đối diện biên đất gia đình ông Lù Văn Inh, vợ là Lù Thị Hoa) đến ngã ba đường rẽ đi bản Hua Nguông (đối diện hết đất nhà ông Lù Văn Doan, vợ Quảng Thị Bình) - Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường – Vị trí 1 có giá là 1.460.000 đồng/m².

- Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn Đoạn đường từ ngã ba đường rẽ vào bản Huổi Súra (hết biên đất gia đình ông Lù Văn Hùng, vợ Lù Thị Cương), đối diện biên đất gia đình ông Lù Văn Inh, vợ là Lù Thị Hoa) đến ngã ba đường rẽ đi bản Hua Nguông (đối diện hết đất nhà ông Lù Văn Doan, vợ Quảng Thị Bình) - Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường – Vị trí 1 có giá là:

$$1.460.000 \times 1,05 = 1.533.000 \text{ đồng/m}^2.$$

Kết luận: Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất cần xác định giá trên địa bàn xã Mường Ảng tại vị trí “*Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT*

Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná – các thửa đất tiếp giáp 02 mặt đường - Vị trí 1” là **1.533.000 đồng/m²**.

b) Đoạn đường từ ngã ba đường rẽ vào bản Huổi Sĩa (hết biên đất gia đình ông Lù Văn Hùng, vợ Lù Thị Cường), đối diện biên đất gia đình ông Lù Văn Inh, vợ Lù Thị Hòa) đến ngã ba đường rẽ đi bản Hua Nguống (đối diện hết đất nhà ông Lù Văn Doan, vợ Quàng Thị Bình)

b1) Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường:

Các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể (gọi tắt là TĐĐG) nằm Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất số 28, tờ bản đồ số 02 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, làm đại diện để tính toán xác định giá đất. Cụ thể như sau:

- Vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 02 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.

+ Cách UBND xã Mường Ảng 1.800 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.700 m; cách trạm y tế thị trấn Mường Ảng 1.500; cách trường THCS Ảng Cang 1.000 m; cách sân vận động thị trấn Mường Ảng 1.700 m.

- Vị trí trong bảng giá đất: Đất ở tại nông thôn - (2.1) Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná - Vị trí 1 có giá đất là 770.000 đồng/m².

- Giao thông: Giáp đường nhựa 5m

- Quy mô diện tích, kích thước, hình thể:

+ Tổng diện tích thửa đất là 148,5 m². Trong đó diện tích đất thu hồi là 416,7 m².

+ Mặt tiền: 15,80 m.

+ Chiều sâu: 26,30 m.

+ Hình thể: Vuông vắn (hình thang).

- Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất: Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Hiện trạng các yếu tố hạ tầng: Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định.

- Hiện trạng môi trường, an ninh: Tốt.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (ONT).

Việc xác định giá của TĐĐG theo phương pháp so sánh được thực hiện như sau:

*** Khảo sát và thu thập thông tin**

- Thời điểm xác định giá đất: Tháng 10/2025.

- Thu thập thông tin về giá đất trên địa bàn xã Mường Ảng và các khu vực trên địa bàn tỉnh theo các nguồn, bao gồm:

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

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

+ Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

- Các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất được thu thập từ nguồn sau:

+ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực I cơ sở 2;

+ Phòng vận trực tiếp người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng đối với các trường hợp đã chuyển nhượng trên thị trường.

- Qua điều tra, khảo sát trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước trên địa bàn xã Mường Ảng không có giao dịch thành công thông qua đấu giá quyền sử dụng đất ở tại vị trí *Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná - Vị trí 1* có giá đất là 770.000 đồng/m².

- Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cung cấp trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước có 03 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đất ở tại vị trí *“Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná - Vị trí 1”* trên địa bàn xã Mường Ảng và xã Búng Lao tương đồng với khu đất cần định giá.

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin về giá của 03 thửa đất ở (ký hiệu là TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3) tại khu vực xã Mường Ảng Mường Ảng và xã Búng Lao đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, có đặc điểm tương đồng với thửa đất định giá ta có bảng tổng hợp thông tin giữa thửa đất so sánh và thửa đất định giá như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Hôn Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 1.800 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.700 m; cách trạm y tế thị trấn Mường Ảng 1.500; cách trường THCS Ảng Cang 1.000 m; cách sân vận động thị trấn Mường Ảng 1.700 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 30, bản Co Có, xã Búng Lao (xã Ảng Tở, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Búng Lao 19.300 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.300 m; cách trạm y tế xã Ảng Tở 850 m; cách trường THCS Ảng Tở 3.700 m; cách sân vận động xã Ảng Tở 1.900 m	- Địa chỉ: Thửa đất số 202, tờ bản đồ số 7, bản Búng, xã Búng Lao (xã Búng Lao, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Búng Lao 2.000 m; cách chợ xã Búng Lao 1.800 m; cách trạm y tế xã Búng Lao 2.500 m; cách trường THCS Búng Lao 1.500 m; cách sân vận động xã Búng Lao 2.200 m	- Địa chỉ: Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1 (27-2023), bản Cha Nọ, xã Búng Lao (xã Ảng Tở, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Búng Lao 18.600 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.900 m; cách trạm y tế xã Ảng Tở 170 m; cách trường THCS Ảng Tở 3.000 m; cách sân vận động xã Ảng Tở 2.600 m
4	Vị trí trong bảng giá đất	Đất ở tại nông thôn - (2.1) Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná - Vị trí 1 có giá đất là 770.000 đồng/m ²	Đất ở nông thôn, xã Ảng Tở - Đoạn QL279 từ biên đất gia đình ông Lò Văn Ngoan (Ngoãn) đến ranh giới hành chính 364 (Ảng Tở TT Mường Ảng) - Vị trí 1 có giá đất là 800.000 đồng/m ²	Đất ở nông thôn, xã Búng Lao - Đoạn từ ngã ba cầu bản Búng; từ biên đất nhà ông Lò Văn Tới đến hết đất gia đình ông Tông Văn Xôm - Vị trí 1 có giá đất là 800.000 đồng/m ²	Đất ở nông thôn, xã Ảng Tở - Đoạn QL279 từ biên đất gia đình ông Lò Văn Ngoan (Ngoãn) đến ranh giới hành chính 364 (Ảng Tở TT Mường Ảng) - Vị trí 1 có giá đất là 800.000 đồng/m ²
5	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá tháng 10/2025	14/3/2025	11/12/2023	14/12/2023
6	Giao thông	Giáp đường nhựa 5 m	Giáp đường nhựa 5,5m	Giáp đường nhựa 5,5 m	Giáp đường nhựa 11,5 m
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể		Không vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn (Hình chữ nhật)
-	Diện tích (m2)	Tổng diện tích thửa đất là 148,5 m ² . Trong đó diện tích đất thu hồi là 416,7 m ²	Tổng diện tích thửa đất 706 m ² , trong đó diện tích đất ở tại nông thôn là 130 m ² , đất trồng cây hàng năm khác 706,0m ²	90,7	Tổng diện tích thửa đất 590,2 m ² , trong đó diện tích đất ở tại nông thôn là 240 m ² , đất trồng cây hàng năm khác 350,2 m ²
-	Mặt tiền (m)	15,80	49,44	15,05	22,00
-	Chiều sâu (m)	26,30	29,17	9,23	27,00
-	Hình thể	Vuông vắn (Hình thang)	Đa giác	Đa giác	Vuông vắn (Hình chữ nhật)

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
8	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
10	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
11	Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Thửa đất không bị đường đâm vào	Thửa đất không bị đường đâm vào	Thửa đất bị đường đâm vào	Thửa đất không bị đường đâm vào
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		136.286.000	80.000.000	230.000.000
13	Phiếu thu thập thông tin		Phiếu số 01: Ông Quảng Văn Lưỡng	Phiếu số 02: Ông Lò Văn Hạnh	Phiếu số 03: Ông Quảng Văn Ngoan
14	Nguồn thông tin		Ông Quảng Văn Lưỡng, bà Cà Thị Ánh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lò Tiến Dũng, bà Quảng Thị Ngọc	Ông Lò Văn Hạnh, bà Lương Thị Mai, Lò Hồng Thái, Phạm Thị Trúc Quỳnh, Lò Văn Nguyên, Lò Thị Hương chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lương Văn Thời, bà Lương Thị Dung	Ông Quảng Văn Ngoan, bà Lương Thị Phước chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn Sơn, Đinh Thị Giang

*** Khảo sát thị trường, thu thập thông tin**

- Về vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.

+ Cách UBND xã Mường Ảng 1.800 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.700 m; cách trạm y tế thị trấn Mường Ảng 1.500; cách trường THCS Ảng Cang 1.000 m; cách sân vận động thị trấn Mường Ảng 1.700 m.

TĐĐG hơn TĐSS1 và TĐSS3 là 6%, hơn TĐSS2 là 1%.

+ Độ rộng đường: TĐĐG giáp đường nhựa 5 m tương đồng TĐSS1, TĐSS2 nên không so sánh và kém TĐSS3 đều là 2%.

+ Kết cấu mặt đường: TĐĐG tương đồng với 03 thửa đất so sánh nên không so sánh.

+ Số mặt đường tiếp giáp: TĐĐG tiếp giáp một mặt đường tương đồng 03 thửa đất so sánh nên không so sánh.

- Về diện tích: Tổng diện tích TĐĐG là 148,5 m² nên kém TĐSS1 là 6% và hơn TĐSS2 là 1% và kém TĐSS3 là 4%.

- Về mặt tiền: TĐĐG có mặt tiền rộng 15,80 m kém TĐSS1 là 7%, tương đồng với TĐSS 2 nên không so sánh, kém TĐSS3 là 1%.

- Về chiều sâu: TĐĐG sâu 26,30 m tương đồng với TĐSS1, TĐSS3 nên không so sánh, hơn TĐSS2 là 2%.

- Về hình thể: TĐĐG có hình thể không vuông vắn (Hình thang) hơn TĐSS1 và TĐSS2 là 10%, kém TĐSS3 là 5%.

- Yếu tố ảnh hưởng đến giá (đất bị đường đâm vào): TĐĐG tương đồng với TĐSS 1, TĐSS 3 nên không so sánh, hơn TĐSS2 là 10%.

*** Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất**

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

Kết quả phân tích cho thấy các thửa đất cần xác định giá đất và 03 thửa đất so sánh có sự khác nhau về 8 yếu tố (vị trí, địa điểm; độ rộng đường; kết cấu mặt đường; diện tích; mặt tiền; chiều sâu; hình thể; yếu tố ảnh hưởng đến giá).

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

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về vị trí, địa điểm*

TĐĐG hơn TĐSS1 và TĐSS3 là 6%, hơn TĐSS2 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 và TĐSS3 là 94%, TĐSS2 là 101%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 94\%)/94\% = 6,38\%$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 101\%)/101\% = 1,01\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 94\%)/94\% = 6,38\%$.

-Về giao thông

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về độ rộng đường

TĐĐG kém TĐSS3 là 2%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS3 là 102%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 102\%)/102\% = -1,96\%$

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về diện tích

TĐĐG kém TĐSS1 là 6%, hơn TĐSS2 là 1% và kém TĐSS3 là 4%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 94%; TĐSS2 là 101%; TĐSS3 là 96%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 94\%)/94\% = -5,66\%$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 101\%)/101\% = -1,01\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 96\%)/96\% = -3,85\%$.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về mặt tiền

TĐĐG 15,80 m kém hơn TĐSS1 7%, tương đồng với TĐSS 2 nên không so sánh, kém hơn TĐSS 3 là 1%

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 107%; TĐSS3 là 101%;

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 107\%)/107\% = -6,54\%$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 101\%)/101\% = -0,99\%$.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về chiều sâu

TĐĐG hơn TĐSS2 là 2%

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS2 là 98%

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về hình thể

TĐĐG hơn TĐSS1 và TĐSS2 là 10%, kém TĐSS3 là 5%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 và TĐSS2 là 90%, TĐSS là 105%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 90\%)/90\% = 11,11\%$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 90\%)/90\% = 11,11\%$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất: thửa đất bị đường đâm vào

TĐĐG hơn TĐSS2 là 10%

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS3 là 90%

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 90\%)/90\% = 11,11\%$

*** Ước tính thửa đất cần định giá:**

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	148,5	Tổng diện tích thửa đất 706 m ² , trong đó diện tích đất ở tại nông thôn là 130 m ² , đất trồng cây hàng năm khác 706,0m ²	90,7	Tổng diện tích thửa đất 590,2 m ² , trong đó diện tích đất ở tại nông thôn là 240 m ² , đất trồng cây hàng năm khác 350,2 m ²
2	Giá trị thửa đất có tài sản gắn liền với đất		136.286.000	80.000.000	230.000.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất chuyên nhượng (đồng)		136.286.000	80.000.000	230.000.000
4	Giá đất ở chuyên nhượng (đồng/m ²)		880.000	882.029	907.046
5	Giá đất ở chuyên nhượng (làm tròn) (đồng/m ²)		880.000	882.000	907.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02 thuộc Mảnh trích lục, chính lý địa chính số 01-2024, Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 1.800 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.700 m; cách trạm y tế thị trấn Mường Ảng 1.500; cách trường THCS Ảng Cang 1.000 m; cách sân vận động thị trấn Mường Ảng 1.700 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 30, bản Co Có, xã Búng Lao (xã Ảng Tờ, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Búng Lao 19.300 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.300 m; cách trạm y tế xã Ảng Tờ 850 m; cách trường THCS Ảng Tờ 3.700 m; cách sân vận động xã Ảng Tờ 1.900 m	- Địa chỉ: Thửa đất số 202, tờ bản đồ số 7, bản Búng, xã Búng Lao (xã Búng Lao, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Búng Lao 2.000 m; cách chợ xã Búng Lao 1.800 m; cách trạm y tế xã Búng Lao 2.500 m; cách trường THCS Búng Lao 1.500 m; cách sân vận động xã Búng Lao 2.200 m	- Địa chỉ: Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1 (27-2023), bản Cha Nọ, xã Búng Lao (xã Ảng Tờ, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Búng Lao 18.600 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.900 m; cách trạm y tế xã Ảng Tờ 170 m; cách trường THCS Ảng Tờ 3.000 m; cách sân vận động xã Ảng Tờ 2.600 m
	Tỷ lệ	100%	94%	99%	94%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		6,38%	1,01%	6,38%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		56.170	8.909	57.894
6.2	Giao thông	Giáp đường nhựa 5 m	Giáp đường nhựa 5,5m	Giáp đường nhựa 5,5 m	Giáp đường nhựa 11,5 m
6.2.1	Độ rộng đường	5,0 m	5,5 m	5,5 m	11,5 m

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	102,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	-17.784
6.2.2	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	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 (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)	148,5	706,0	90,7	590,2
	Tỷ lệ	100%	106,0%	99,0%	104,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-5,66%	1,01%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-49.811	8.909	-34.885
6.4	Mặt tiền (m)	15,80	49,44	15,05	22,00
	Tỷ lệ	100%	107%	100%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-6,54%	0,00%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-57.570	0	-8.980
6.5	Chiều sâu (m)	26,30	29,17	9,23	27,00
	Tỷ lệ	100%	100%	98%	100%

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	18.000	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn (Hình thang)	Đa giác	Đa giác	Vuông vắn (Hình chữ nhật)
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11%	11,11%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		97.778	98.000	-43.190
6.7	Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Thửa đất không bị đường đâm vào	Thửa đất không bị đường đâm vào	Thửa đất bị đường đâm vào	Thửa đất không bị đường đâm vào
	Tỷ lệ	100%	100%	90%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	11,11%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	98.000	0
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)		926.567	1.113.818	860.054
9	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		4,36	-13,18	12,43
10	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m²) (Bình quân giá sau điều chỉnh của 3 thửa đất so sánh)	966.813			
11	Làm tròn (đồng/m²)	967.000			

*** Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của thửa đất cần định giá (TĐĐG) với giá đất ước tính theo các thửa đất so sánh (TĐSS)**

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS1:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS1}} = \frac{967.000 - 926.567}{926.567} \times 100\% = 4,36\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS2:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS2}} = \frac{967.000 - 1.113.818}{1.113.818} \times 100\% = -13,18\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS3:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS3}} = \frac{967.000 - 860.055}{860.055} \times 100\% = 12,43\%.$$

Do đó, giá đất của thửa đất cần định giá đảm bảo chênh lệch với giá đất ước tính không quá 15%.

Kết luận: Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất cần xác định giá trên địa bàn xã Mường Ảng tại vị trí “*Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná - Vị trí 1*” là **967.000 đồng/m²**.

b2) Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường:

Áp dụng khoản 5 Điều 2 Quyết định 55/2024/QĐ-UBND sửa đổi Quyết định 53/2019/QĐ-UBND về Bảng giá đất và quy định áp dụng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, thửa đất có các cạnh (mặt) tiếp giáp với 2 tuyến đường trở lên có tên trong bảng giá đất thì được nhân hệ số $K = 1,05$ của tuyến đường có giá đất cao nhất

- Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất cần xác định giá thuộc Đoạn đường từ ngã ba đường rẽ đi bản Hua Nguống (đối diện hết đất nhà ông Lù văn Doan, vợ Quàng Thị Bình) đến hết ranh giới bản Hua Ná (đối diện hết đất nhà ông Tòng Văn Nọi, vợ Lò Thị Tóng) - Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường – Vị trí 1 có giá là 967.000 đồng/m².

- Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất cần xác định giá thuộc Đoạn đường từ ngã ba đường rẽ đi bản Hua Nguống (đối diện hết đất nhà ông Lù văn Doan, vợ Quàng Thị Bình) đến hết ranh giới bản Hua Ná (đối diện hết đất nhà ông Tòng Văn Nọi, vợ Lò Thị Tóng) - Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường – Vị trí 1 có giá là:

$$967.000 \times 1,05 = 1.015.350 \text{ đồng/m}^2 \text{ (làm tròn là 1.015.000 đồng/m}^2\text{)}.$$

Kết luận: Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất cần xác định giá trên địa bàn xã Mường Ảng tại vị trí “*Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná – các thửa tiếp giáp 02 mặt đường - Vị trí 1*” là **1.015.000 đồng/m²**).

c) Đoạn đường từ ngã ba đường rẽ đi bản Hua Ngưỡng (đối diện hết đất nhà ông Lù Văn Doan, vợ Quàng Thị Bình) đến hết ranh giới bản Hua Ná (đối diện hết đất nhà ông Tòng Văn Nội, vợ Lò Thị Tóng)

c1) Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường:

Các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể (gọi tắt là TĐĐG nằm tại Bản Cỏi Bính, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất số 2, tờ bản đồ số 04 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, làm đại diện để tính toán xác định giá đất. Cụ thể như sau:

- Vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 04 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Cỏi Bính, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.

- Cách UBND xã Mường Ảng 2.300 m; cách chợ xã Mường Ảng 2.500 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 3.000m; cách trường trung học cơ sở Ảng Cang 1.800 m;.

- Vị trí trong bảng giá đất: Đất ở tại nông thôn - (2.1) Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná - Vị trí 1 có giá đất là 770.000 đồng/m²

- Giao thông: Giáp đường nhựa 5,5 m

- Quy mô diện tích, kích thước, hình thể:

+ Tổng diện tích thửa đất là 552,9 m². Trong đó diện tích đất thu hồi là 198 m²

+ Mặt tiền: 9,50 m.

+ Chiều sâu: 38,17 m.

+ Hình thể: Không vuông vắn (Hình đa giác).

- Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất: Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Hiện trạng các yếu tố hạ tầng: Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (ONT).

Việc xác định giá của TĐĐG theo phương pháp so sánh được thực hiện như sau:

*** Khảo sát và thu thập thông tin**

- Thời điểm xác định giá đất: Tháng 10/2025.

- Thu thập thông tin về giá đất trên địa bàn xã Mường Ảng và các khu vực trên địa bàn tỉnh theo các nguồn, bao gồm:

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

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

+ Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

- Các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất được thu thập từ *nguồn sau*:

+ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực I cơ sở 2;

+ Phòng vận trực tiếp người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng đối với các trường hợp đã chuyển nhượng trên thị trường.

- Qua điều tra, khảo sát trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước trên địa bàn xã Mường Nhà không có giao dịch thành công thông qua đấu giá quyền sử dụng đất ở tại vị trí *Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná - Vị trí 1 có giá đất là 770.000 đồng/m²*

- Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cung cấp trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước có 03 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đất tương đồng với khu đất cần định giá tại vị trí *“Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná - Vị trí 1 có giá đất là 770.000 đồng/m²”*.

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin về giá của 03 thửa đất ở (ký hiệu là TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3) tại khu vực xã đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, có đặc điểm tương đồng với thửa đất định giá ta có bảng tổng hợp thông tin giữa thửa đất so sánh và thửa đất định giá như sau:

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4 thuộc Mảnh trích lục, chính lý địa chính số 01-2024, Bản Cói Bánh, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 2.300 m; cách chợ xã Mường Ảng 2.500 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 3000; cách trường THCS Ảng Cang 1.800 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 197, tờ bản đồ số 52, bản Co Hăm, xã Mường Ảng (xã Ảng Nưa, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 3.300 m; cách chợ xã Mường Ảng 4.600 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 3.700; cách trường THCS Ảng Nưa 1.400 m	- Địa chỉ: Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 4, bản Xuân Tre 2, xã Búng Lao (xã Búng Lao, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Búng Lao 1.100 m; cách chợ xã Búng Lao 290 m; cách trạm y tế xã Búng Lao 950 m; cách trường THCS Búng Lao 800 m;	- Địa chỉ: Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 563-2024, bản bản Trung Tâm, xã Mường Phăng (xã Mường Phăng, thành phố Điện Biên Phủ cũ), tỉnh Điện Biên - Cách UBND xã Mường Phăng 120 m; cách chợ xã Mường Phăng 100 m; cách trạm y tế xã Mường Phăng 120 m; cách trường THCS Võ Nguyên Giáp 1.300 m.
4	Vị trí trong bảng giá đất	Đất ở nông thôn, xã Ảng Cang - Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná - Vị trí 1 có giá đất là 770.000 đồng/m ²	Đất ở tại nông thôn - Xã Ảng Nưa: Từ ngã ba gia đình nhà Tuấn Hương (qua ngã ba Tin Tóc) đến biên đất trạm y tế xã - Vị trí 1 có giá đất là 410.000 đồng/m ²	Đất ở nông thôn, xã Búng Lao - Đoạn từ nhà ông Quảng Văn Sinh đến hết đất ông Lò Văn Kiêm (bản Xuân Tre) - Vị trí 1 có giá đất là 800.000 đồng/m ²	Đất ở nông thôn, xã Mường Phăng - Đoạn từ ngã ba đi Nà Nhạn, Nà Nghe đến ngã ba đi Nà Tàu, Hầm đại tướng Võ Nguyên Giáp - Vị trí 1 có giá đất là 702.000 đồng/m ²
5	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá tháng 10/2025	27/6/2024	25/3/2024	22/4/2025
6	Giao thông	Giáp đường nhựa 5,5 m	'Giáp đường nhựa 5 m	Giáp đường bê tông 3,0 m	Giáp đường nhựa 11,5 m
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
-	Diện tích (m ²)	Tổng diện tích thửa đất là 552,9 m ² Trong đó diện tích đất thu hồi là 198,0 m ²	200,0	Tổng diện tích thửa đất 111,7 m ² , trong đó diện tích đất ở tại nông thôn là 79,4 m ² , đất bằng trồng cây hàng năm khác 32,3 m ²	121,2
-	Mặt tiền (m)	9,50	10,34	4,00	16,90
-	Chiều sâu (m)	38,17	20,66	29,36	14,99
-	Hình thể	Đa giác	Hình thang vuông	Hình thang	Đa giác
8	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
9	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
10	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
11	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		150.000.000	70.000.000	100.000.000
12	Phiếu thu thập thông tin		Phiếu số 03: Ông Lường Văn Đoạn	Phiếu số 02: Bà Lường Thị Thim	Phiếu số 03: Bà Nguyễn Thị Oanh
13	Nguồn thông tin		Ông Lường Văn Đoạn, bà Tông Thị Sơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lò Văn Thảo, bà Quảng Thị Phong	Bà Nguyễn Thị Mai chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lường Thị Thim, ông Lò Văn Minh	Bà Nguyễn Thị Oanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lò Văn Thảo, bà Lò Thị Tâm

*** Khảo sát thị trường, thu thập thông tin**

- Về vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 04 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Cói Bánh, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.

+ Cách UBND xã Mường Ảng 2.300 m; cách chợ xã Mường Ảng 2.500 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 3.000m; cách trường trung học cơ sở Ảng Cang 1.800 m.

TĐĐG hơn TĐSS1 là 1%, kém TĐSS 2 là 2%, kém TĐSS3 là 3%.

- Về giao thông:

+ Độ rộng đường: TĐĐG giáp đường 5,5 m tương đồng với TĐSS1 nên không so sánh, hơn TĐSS2 là 1%, kém TĐSS3 là 2%.

+ Kết cấu mặt đường: TĐĐG giáp đường nhựa tương đồng với TĐSS1 và TĐSS3 nên không so sánh, hơn TĐSS2 là 5%.

+ Số mặt đường tiếp giáp: TĐĐG tiếp giáp 01 mặt đường tương đồng với TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

- Về diện tích: Tổng diện tích TĐĐG là 552,9 m² hơn TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 là 4%.

- Về mặt tiền: TĐĐG rộng 9,5 m tương đồng với TĐSS1 nên không so sánh, hơn TĐSS2 là 1%, kém TĐSS3 là 1%.

- Về chiều sâu: TĐĐG sâu 38,17 m hơn TĐSS1 và TĐSS3 là 2%, hơn TĐSS2 là 1%.

- Về hình thể: TĐĐG có hình đa giác kém TĐSS1 là 10%, kém TĐSS2 là 5%, tương đồng với TĐSS3 nên không so sánh.

*** Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất**

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

Kết quả phân tích cho thấy các thửa đất cần xác định giá đất và 03 thửa đất so sánh có sự khác nhau về 7 yếu tố (vị trí, địa điểm; độ rộng đường; kết cấu mặt đường; diện tích; mặt tiền; chiều sâu; hình thể)

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

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về vị trí, địa điểm*

TĐĐG hơn TĐSS1 là 1%, kém TĐSS 2 là 2% , kém TĐSS3 là 3%

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 99%; TĐSS là 102%; TĐSS3 là 103%

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 102\%)/102\% = -1,96\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 103\%)/103\% = -2,91\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về kết cấu mặt đường*

TĐĐG hơn TĐSS2 là 5%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS2 là 95%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 95\%)/95\% = 5,26\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về diện tích*

TĐĐG hơn TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 là 4%

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 là 96%;

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 là:

$(100\% - 96\%)/96\% = 4,17\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về mặt tiền*

TĐĐG hơn TĐSS2 là 1%, kém TĐSS3 là 1%

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS2 là 99%, TĐSS3 là 101%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 101\%)/101\% = - 0,99\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về chiều sâu*

TĐĐG hơn TĐSS1, TĐSS3 là 2%, hơn TĐSS2 là 1%

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1, TĐSS3 là 98%; TĐSS2 là 99%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về hình thể*

TĐĐG kém TĐSS1 là 10%, kém TĐSS2 là 5%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 110%, TĐSS2 là 105% :

Tỷ lệ điều chỉnh của (100% - 110%)/110% = - 9,09%.

Tỷ lệ điều chỉnh của (100% - 105%)/105% = - 4,76%.

***Ước tính của thửa đất định giá:**

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	552,9	200,0	111,7	121,2
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		150.000.000	70.000.000	100.000.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		150.000.000	70.000.000	100.000.000
4	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		709.438	867.930	758.148
5	Giá đất ở chuyển nhượng (làm tròn) (đồng/m ²)		709.000	868.000	758.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Cói Bánh, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 2.300 m; cách chợ xã Mường Ảng 2.500 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 3000; cách trường THCS Ảng Cang 1.800 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 197, tờ bản đồ số 52, bản Co Hăm, xã Mường Ảng (xã Ảng Nưa, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 3.300 m; cách chợ xã Mường Ảng 4.600 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 3.700; cách trường THCS Ảng Nưa 1.400 m	- Địa chỉ: Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 4, bản Xuân Tre 2, xã Búng Lao (xã Búng Lao, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Búng Lao 1.100 m; cách chợ xã Búng Lao 290 m; cách trạm y tế xã Búng Lao 950 m; cách trường THCS Búng Lao 800 m;	- Địa chỉ: Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 563-2024, bản bản Trung Tâm, xã Mường Phăng (xã Mường Phăng, thành phố Điện Biên Phủ cũ), tỉnh Điện Biên - Cách UBND xã Mường Phăng 120 m; cách chợ xã Mường Phăng 100 m; cách trạm y tế xã Mường Phăng 120 m; cách trường THCS Võ Nguyên Giáp 1.300 m.
	Tỷ lệ	100%	99%	102%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		1,01%	-1,96%	-2,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		7.162	-17.020	-22.078
6.2	Giao thông	Giáp đường nhựa 5,5 m	'Giáp đường nhựa 5 m	Giáp đường bê tông 3,0 m	Giáp đường nhựa 11,5 m
6.2.1	Độ rộng đường (m)	5,50	5,00	3,00	11,50
	Tỷ lệ	100%	100,0%	99,0%	102,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	1,01%	-1,96%

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	8.768	-14.863
6.2.2	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường bê tông	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	100,0%	95,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	45.684	0
6.2.3	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 (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)	552,9	200,0	111,7	121,2
	Tỷ lệ	100%	96,0%	96,0%	96,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		4,17%	4,17%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		29.542	36.167	31.583
6.4	Mặt tiền (m)	9,50	10,34	4,00	16,90
	Tỷ lệ	100%	100%	99%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	1,01%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	8.768	-7.505
6.5	Chiều sâu (m)	38,17	20,66	29,36	14,99
	Tỷ lệ	100%	98%	99%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	1,01%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		14.469	8.768	15.469

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.6	Hình thể	Đa giác	Hình thang vuông	Hình thang	Đa giác
	Tỷ lệ	100%	110%	105%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09%	-4,76%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-64.455	-41.333	0
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		695.718	917.801	760.607
9	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		13,70	-13,82	4,00
10	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²) (Bình quân giá sau điều chỉnh của 3 thửa đất so sánh)	791.375			
11	Làm tròn (đồng/m ²)	791.000			

*** Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của thửa đất cần định giá (TĐĐG) với giá đất ước tính theo các thửa đất so sánh (TĐSS)**

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS1:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS1}} = \frac{791,375 - 695,718}{695,718} \times 100\% = 13,70\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS2:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS2}} = \frac{791,375 - 917,801}{917,801} \times 100\% = -13,82\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS3:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS3}} = \frac{791,375 - 760,607}{760,607} \times 100\% = 4,00\%.$$

Do đó, giá đất của thửa đất cần định giá đảm bảo chênh lệch với giá đất ước tính không quá 15%.

Kết luận: Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất cần xác định giá trên địa bàn xã Mường Ảng tại vị trí “*Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná - Vị trí 1*” là **791.000** đồng/m².

c2) Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường:

Áp dụng khoản 5 Điều 2 Quyết định 55/2024/QĐ-UBND sửa đổi Quyết định 53/2019/QĐ-UBND về Bảng giá đất và quy định áp dụng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, thửa đất có các cạnh (mặt) tiếp giáp với 2 tuyến đường trở lên có tên trong bảng giá đất thì được nhân hệ số K = 1,05 của tuyến đường có giá đất cao nhất

- Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất thuộc Đoạn đường từ ngã ba nhà ông Lù Văn Hội bản Hón Sáng đến ngã ba nhà ông Lù Văn Ánh bản Huổi Súra - Các thửa tiếp giáp 01 mặt đường – Vị trí 1 có giá là 791.000 đồng/m².

- Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất thuộc Đoạn đường từ ngã ba nhà ông Lù Văn Hội bản Hón Sáng đến ngã ba nhà ông Lù Văn Ánh bản Huổi Súra - Các thửa tiếp giáp 02 mặt đường – Vị trí 1 có giá là:

$$791.000 \times 1,05 = 830.550 \text{ đồng/m}^2 \text{ (làm tròn là 831.000 đồng/m}^2\text{)}.$$

Kết luận: Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất cần xác định giá trên địa bàn xã Mường Ảng tại vị trí “*Đoạn đường rẽ vào khu tái định cư bản Hón (TT Mường Ảng) đến hết ranh giới bản Hua Ná – các thửa đất tiếp giáp 02 mặt đường - Vị trí 1*” là **831.000** đồng/m².

d) Đoạn đường từ ngã ba nhà ông Lù Văn Hội bản Hón Sáng đến ngã ba nhà ông Lù Văn Ánh bản Huổi Súra

Các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể (gọi tắt là TĐĐG) xã Mường Ảng. Đơn vị tư vấn lựa chọn Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 1 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, làm đại diện để tính toán xác định giá đất. Cụ thể như sau:

- Vị trí, địa điểm:
 - + Địa chỉ: Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 1 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.
- Vị trí trong bảng giá đất: Đất ở tại nông thôn - Đoạn đường từ ngã ba nhà ông Lù Văn Hội bản Hón Sáng đến ngã ba nhà ông Lù Văn Ánh bản Huổi Súra - Vị trí 1 có giá đất là 495.000 đồng/m².
- Giao thông: Giáp đường nhựa 4 m
- Quy mô diện tích, kích thước, hình thể:
 - + Tổng diện tích thửa đất là 244,1 m². Trong đó diện tích đất thu hồi là 90,5 m²
 - + Mặt tiền: 10,37 m.
 - + Chiều sâu: 23,54 m.
 - + Hình thể: Hình chữ nhật.
- Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất: Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Hiện trạng các yếu tố hạ tầng: Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định.
- Hiện trạng môi trường, an ninh: Tốt.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (ONT).

Việc xác định giá của TĐĐG theo phương pháp so sánh được thực hiện như sau:

*** Khảo sát và thu thập thông tin**

- Thời điểm xác định giá đất: Tháng 10/2025.
- Thu thập thông tin về giá đất trên địa bàn xã Mường Ảng và các khu vực trên địa bàn tỉnh theo các nguồn, bao gồm:
 - + Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;
 - + Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;
 - + Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.
- Các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất được thu thập từ nguồn sau:
 - + Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực I cơ sở 2; Trung tâm phát triển quỹ đất và phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Điện Biên;

+ Phòng vấn trực tiếp người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng đối với các trường hợp đã chuyển nhượng trên thị trường.

- Qua điều tra, khảo sát trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước trên địa bàn xã Mường Ảng không có giao dịch thành công thông qua đấu giá quyền sử dụng đất ở tại vị trí *Đoạn đường từ ngã ba nhà ông Lù Văn Hội bản Hón Sáng đến ngã ba nhà ông Lù Văn Ánh bản Huổi Súa - Vị trí 1* có giá đất là 495.000 đồng/m².

- Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cung cấp trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước có 03 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đất ở tại vị trí *“Đoạn đường từ ngã ba nhà ông Lù Văn Hội bản Hón Sáng đến ngã ba nhà ông Lù Văn Ánh bản Huổi Súa - Vị trí 1* có giá đất là 495.000 đồng/m²” trên địa bàn xã Mường Ảng tương đồng với khu đất cần định giá.

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin về giá của 03 thửa đất ở (ký hiệu là TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3) tại khu vực xã Mường Ảng đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, có đặc điểm tương đồng với thửa đất định giá ta có bảng tổng hợp thông tin giữa thửa đất so sánh và thửa đất định giá như sau:

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 1 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 1.300 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.000 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 2.100 m; cách trường THCS Ảng Cang 300 m; cách sân vận động xã Mường Ảng 950 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 363, tờ bản đồ số 46, bản Mới, xã Mường Ảng (xã Ảng Nưa, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 1.700 m; cách chợ xã Mường Ảng 3.100 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 2.300; cách trường THCS Ảng Nưa 650 m; cách sân vận động xã Mường Ảng 2.800 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 48, bản Bó Mạy, xã Mường Ảng (xã Ảng Nưa, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 700 m; cách chợ xã Mường Ảng 2.000 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 1.000; cách trường THCS Ảng Nưa 1.800 m; cách sân vận động xã Mường Ảng 1.600 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 206, tờ bản đồ số 52, bản Co Hăm, xã Mường Ảng (xã Ảng Nưa, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 3.400 m; cách chợ xã Mường Ảng 4.700 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 3.800; cách cách trường THCS Ảng Nưa 1.400 m; cách sân vận động xã Mường Ảng 4.000 m.
4	Vị trí trong bảng giá đất	Đất ở tại nông thôn - xã Ảng Cang/ Đoạn đường từ ngã ba nhà ông Lù Văn Hội bản Hón Sáng đến ngã ba nhà ông Lù Văn Ánh bản Huổi Súra - Vị trí 1 có giá đất là 495.000 đồng/m ²	Đất ở tại nông thôn - Xã Ảng Nưa/Đoạn đường đi bản Mới: Từ ngã ba bản Cù đến hết bản Mới (gia đình ông Lò Văn Chính). - Vị trí 1 có giá đất là 407.000 đồng/m ²	Đất ở tại nông thôn - Xã Ảng Nưa/ Đoạn từ gia đình ông Lù Văn Văn đến ngã ba (gia đình bà Lò Thị Phương bản Bó Mạy) - Vị trí 1 có giá đất là 470.000 đồng/m ²	Đất ở tại nông thôn - (1.2) Đất ở nông thôn: Từ ngã ba gia đình nhà Hà Chung (qua ngã ba Tin Tộc, qua bản Co Hăm, bản Cù) đến cầu bản Lé - Vị trí 1 có giá đất là 451.000 đồng/m ²
5	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá tháng 10/2025	8/7/2025	06/8/2024	15/4/2025
6	Giao thông	Giáp đường nhựa 4,0 m	Giáp đường bê tông 3m	Giáp đường bê tông 5m	Giáp đường nhựa 5 m
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
-	Diện tích (m ²)	Tổng diện tích thửa đất là 244,1 m ² . Trong đó diện tích đất thu hồi là 90,5 m ²	244,7	77,1	129,4
-	Mặt tiền (m)	10,37	10,00	5,00	6,00
-	Chiều sâu (m)	23,54	22,00	15,42	21,32
-	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình thang	Hình thang	Vuông vắn (hình chữ nhật)

8	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
10	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
11	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		100.000.000	37.000.000	60.000.000
12	Phiếu thu thập thông tin		Phiếu số 01: Ông Phùng Văn Nam	Phiếu số 02: Bà Lường Thị Lanh	Phiếu số 03: Ông Tòng Văn Hoàng
13	Nguồn thông tin		Ông Phùng Văn Ninh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Phùng Văn Nam, bà Cẩm Thị Thảo	Bà Lường Thị Lanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Quang Hà, bà Tòng Thị Chung	Ông Lường Văn Đoàn, bà Tòng Thị Sơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ông Tòng Văn Hoàng, bà Quảng Thị Hà

*** Khảo sát thị trường, thu thập thông tin**

- Về vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 1 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.

+ Cách UBND xã Mường Ảng 1.300 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.000 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 2.100 m; cách trường THCS Ảng Cang 300 m; cách sân vận động xã Mường Ảng 950 m.

TĐĐG hơn TĐSS1 là 2%, tương đồng TĐSS2 nên không so sánh, hơn TĐSS3 là 4%.

- Về giao thông:

+ Độ rộng đường: TĐĐG giáp đường nhựa 4 m tương đồng với TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

+ Kết cấu mặt đường: TĐĐG giáp đường nhựa hơn TĐSS1, TĐSS2 là 5% và tương đồng với TĐSS3 nên không so sánh.

+ Số mặt đường tiếp giáp: TĐĐG tương đồng với TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

- Về diện tích: Tổng diện tích TĐĐG là 244,1 m² tương đồng với TĐSS1 nên không so sánh, hơn TĐSS2 là 2% và hơn TĐSS3 là 1%.

- Về mặt tiền: TĐĐG rộng 10,37 m tương đồng với TĐSS1 nên không so sánh, hơn TĐSS2 và TĐSS3 là 1%.

- Về chiều sâu: TĐĐG sâu 23,54 m tương đồng với TĐSS1, TĐSS3 nên không so sánh, hơn TĐSS2 là 1%.

- Về hình thể: TĐĐG có hình thể hình chữ nhật hơn TĐSS1, TĐSS2 đều là 10%; tương đồng với TĐSS3 nên không so sánh.

- Hiện trạng các yếu tố hạ tầng: TĐĐG thuộc khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định tương đồng TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

*** Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất**

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

Kết quả phân tích cho thấy các thửa đất cần xác định giá đất và 03 thửa đất so sánh có sự khác nhau về 08 yếu tố (vị trí, địa điểm; độ rộng đường; kết cấu mặt đường; số mặt đường tiếp giáp; diện tích; mặt tiền; chiều sâu; hình thể).

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

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về vị trí, địa điểm*

TĐĐG hơn TĐSS1 là 2%, hơn TĐSS3 là 4%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 98%; TĐSS3 là 96%

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 96\%)/96\% = 4,17\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về kết cấu mặt đường*

TĐĐG hơn TĐSS1, TĐSS2 là 5%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1, TĐSS2 là 95%

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 và TĐSS2 là: $(100\% - 95\%)/95\% = 5,26\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về diện tích*

TĐĐG hơn TĐSS2 là 2% và hơn TĐSS3 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS2 là 98%; TĐSS3 là 99%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về mặt tiền*

TĐĐG hơn TĐSS2 và TĐSS3 đều là 1%

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS2 và TĐSS3 là 99%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về chiều sâu*

TĐĐG hơn TĐSS 2 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS2 là 99%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về hình thể*

TĐĐG hơn TĐSS1, TĐSS2 đều là 10%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1, TĐSS2 là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1, TĐSS2 là:

$(100\% - 90\%)/90\% = 11,11\%$.

***Ước tính của thửa đất định giá**

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	244,1	244,7	77,1	129,4
2			100.000.000	37.000.000	60.000.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		100.000.000	37.000.000	60.000.000
4	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		408.663,7	479.896,2	463.678,5
5	Giá đất ở chuyển nhượng (làm tròn) (đồng/m ²)		408.664	479.896	463.679
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 1 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, bản Hón Sáng, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 1.300 m; cách chợ xã Mường Ảng 1.000 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 2.100 m; cách trường THCS Ảng Cang 300 m; cách sân vận động xã Mường Ảng 950 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 363, tờ bản đồ số 46, bản Mới, xã Mường Ảng (xã Ảng Nưa, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 1.700 m; cách chợ xã Mường Ảng 3.100 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 2.300; cách trường THCS Ảng Nưa 650 m; cách sân vận động xã Mường Ảng 2.800 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 48, bản Bó Mạy, xã Mường Ảng (xã Ảng Nưa, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 700 m; cách chợ xã Mường Ảng 2.000 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 1.000; cách trường THCS Ảng Nưa 1.800 m; cách sân vận động xã Mường Ảng 1.600 m.	- Địa chỉ: Thửa đất số 206, tờ bản đồ số 52, bản Co Hăm, xã Mường Ảng (xã Ảng Nưa, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 3.400 m; cách chợ xã Mường Ảng 4.700 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 3.800; cách cách trường THCS Ảng Nưa 1.400 m; cách sân vận động xã Mường Ảng 4.000 m.
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	96%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	0,00%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		8.340	0	19.320
6.2	Giao thông	Giáp đường nhựa 4,0 m	Giáp đường bê tông 3m	Giáp đường bê tông 5m	'Giáp đường nhựa 5 m
6.2.1	Độ rộng đường (m)	4,0	3,0	5,0	5,0
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%

	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
6.2.2	Kết cấu mặt đường	Đường nhựa	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	95,0%	95,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		5,26%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		21.509	25.258	0
6.2.3	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 (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m²)	244,1	244,7	77,1	129,4
	Tỷ lệ	100%	100,0%	98,0%	99,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	2,04%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	9.794	4.684
6.4	Mặt tiền (m)	10,37	10,00	5,00	6,00
	Tỷ lệ	100%	100%	99%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	1,01%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	4.847	4.684
6.5	Chiều sâu (m)	23,54	22,00	15,42	21,32
	Tỷ lệ	100%	100%	99%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	1,01%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	4.847	0

6.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình thang	Hình thang	Vuông vắn (hình chữ nhật)
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11%	11,11%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		45.407	53.322	0
6.7	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		483.919	577.964	492.366
9	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		7,04	-10,38	5,21
10	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²) (Bình quân giá sau điều chỉnh của 3 thửa đất so sánh)	518.083			
11	Làm tròn (đồng/m ²)	518.000			

*** Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của thửa đất cần định giá (TĐĐG) với giá đất ước tính theo các thửa đất so sánh (TĐSS)**

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS1:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS1}} = \frac{518.000 - 483.919}{483.919} \times 100\% = 7,04\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS2:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS2}} = \frac{518.000 - 577.964}{577.964} \times 100\% = - 10,38\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS3:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS3}} = \frac{518.000 - 492.366}{492.366} \times 100\% = 5,21\%.$$

Do đó, giá đất của thửa đất cần định giá đảm bảo chênh lệch với giá đất ước tính không quá 15%.

Kết luận: Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất cần xác định giá trên địa bàn xã Mường Ảng tại vị trí “*Đoạn đường từ ngã ba nhà ông Lù Văn Hội bản Hón Sáng đến ngã ba nhà ông Lù Văn Ánh bản Huổi Súra - Vị trí 1*” có giá là **518.000 đồng/m²**.

e) Các bản vùng thấp - Ven trục đường dân sinh nội xã (liên bản) – Vị trí 1

Các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể (gọi tắt là TĐĐG) nằm tại bản Hón, xã Mường Ảng (thị trấn Mường Ảng, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 01 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, làm đại diện để tính toán xác định giá đất. Cụ thể như sau:

- Vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 7 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, bản Co En, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên.

+ Cách UBND xã Mường Ảng 3.500 m; cách chợ xã Mường Ảng 5000 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 6.400; cách trường mầm non Hua Nguống 2.000m;

Vị trí đất trong bảng giá đất: (2.3.1)Xã Ảng Cang/Các bản vùng thấp - Ven trục đường dân sinh nội xã (liên bản) - Vị trí 1 có giá là 154.000 đồng/m².

- Giao thông: Giáp đường đất 5m

- Quy mô diện tích, kích thước, hình thể:

+ Tổng diện tích thửa đất là 274,1 m². Trong đó diện tích đất thu hồi là 237,3 m²

+ Mặt tiền: 24,21 m.

+ Chiều sâu: 15,27 m.

+ Hình thể: Hình thang

- Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất: Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn(ONT)

Việc xác định giá của TĐĐG theo phương pháp so sánh được thực hiện như sau:

*** Khảo sát và thu thập thông tin**

- Thời điểm xác định giá đất: Tháng 10/2025.

- Thu thập thông tin về giá đất trên địa bàn xã Mường Ảng và các khu vực trên địa bàn tỉnh theo các nguồn, bao gồm:

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

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

+ Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

- Các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất được thu thập từ nguồn sau:

+ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực I cơ sở 2;

+ Phòng văn trực tiếp người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng đối với các trường hợp đã chuyển nhượng trên thị trường.

- Qua điều tra, khảo sát trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước trên địa bàn xã Mường Ảng không có giao dịch thành công thông qua đấu giá quyền sử dụng đất ở tại vị trí “*Các bản vùng thấp - Ven trục đường dân sinh nội xã (liên bản)- Vị trí 1 có giá đất là 154.000 đồng/m²*”.

- Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cung cấp trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước có 03 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đất tương đồng với khu đất cần định giá tại vị trí “*Các bản vùng thấp - Ven trục đường dân sinh nội xã (liên bản)- Vị trí 1 có giá đất là 154.000 đồng/m²*”.

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin về giá của 03 thửa đất ở (ký hiệu là TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3) đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, có đặc điểm tương đồng với thửa đất định giá ta có bảng tổng hợp thông tin giữa thửa đất so sánh và thửa đất định giá như sau:

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 7 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Co En, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 3.500 m; cách chợ xã Mường Ảng 5000 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 6.400; cách trường mầm non Hua Ngưỡng 2.000m;	- Địa chỉ: Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 37, bản Cang, xã Mường Ảng (xã Ảng Nưa, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 2.600 m; cách chợ xã Mường Ảng 3.400 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 1.900; cách trường THCS Ảng Cang 3.600m;	- Địa chỉ: Thửa đất số 273, MTĐ địa chính số 59, bản Cói Bánh, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 2.200 m; cách chợ xã Mường Ảng 2.500 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 2.800; cách trường THCS Ảng Cang 1.600m;	- Địa chỉ: Thửa đất số 01, MTĐ địa chính số 935-2022, bản Na Sang 1, xã Núa Ngam, tỉnh Điện Biên - Cách UBND xã Núa Ngam 5.300 m; cách chợ xã Núa Ngam 5.250 m; cách trung tâm y tế Núa Ngam 5.200m; cách trường THCS Núa Ngam 5000m;
4	Vị trí trong bảng giá đất	Đất ở tại nông thôn - (2.2.3) Xã Ảng Cang - Khu đất quy hoạch tái định cư bản Hua Ná - Vị trí 1 có giá đất là 154.000 đồng/m ²	Đất ở tại nông thôn - (1.4) Xã Ảng Nưa/ Các bản vùng thấp/Ven trục đường dân sinh nội xã (liên bản). - Vị trí 1 có giá đất là 231.000 đồng/m ²	Đất ở tại nông thôn - (2.3.1) Xã Ảng Cang - Đường/đoạn đường/khu vực: Các bản vùng thấp: Ven trục đường dân sinh nội xã (liên bản) - Vị trí 1 có giá đất là 154.000 đồng/m ²	Đất ở tại nông thôn - Đường đi ĐBĐ (QL12): Đoạn từ cầu bản Tân Ngam giáp bản Pá Bông đến giáp huyện Điện Biên Đông - Vị trí 1 có giá đất là 330.000 đồng/m ²
5	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá tháng 10/2025	8/7/2025	30/7/2025	15/4/2025
6	Giao thông	Giáp đường đất 5m	Giáp đường đất 6m	Giáp đường đất 5m	'Giáp đường nhựa 7m
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
-	Diện tích (m ²)	Tổng diện tích thửa đất là 274,1 m ² . Trong đó diện tích đất thu hồi là 237,3 m ²	773,3	241,3	60,0
-	Mặt tiền (m)	24,21	16,00	5,30	15,00
-	Chiều sâu (m)	15,27	55,40	21,10	19,60
-	Hình thể	Hình thang	Hình thang vuông	Hình chữ nhật	Hình thang
8	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện không ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện không ổn định

10	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
11	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		350.000.000	100.000.000	19.800.000
12	Phiếu thu thập thông tin		Phiếu số 01: Ông Lý A Tung	Phiếu số 02: Ông Lê Văn Hiếu	Phiếu số 03: bà Lò Thị Thiển
13	Nguồn thông tin		Ông Nguyễn Xuân Nhượng, Chu Thị Nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Lý A Tung, bà Thảo Thị Dung	Ông Bà Cà Thị Măng, ông Lò Văn Uông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Hiếu, bà Lò Thị Thanh	Ông Trần Văn Trường, bà Bùi Thị Thi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà Lò Thị Thiển

*** Khảo sát thị trường, thu thập thông tin**

- Về vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 7 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Co En, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên..

+ Cách UBND xã Mường Ảng 3.500 m; cách chợ xã Mường Ảng 5000 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 6.400; cách trường mầm non Hua Nguống 2.000 m.

TĐĐG tương đồng TĐSS1 và TĐSS3 nên không so sánh, kém TĐSS2 là 3%.

- Về giao thông:

+ Độ rộng đường: TĐĐG giáp đường đất 5 m, tương đồng TĐSS1, TĐSS2 và TĐSS3 nên không so sánh.

+ Kết cấu mặt đường: TĐĐG giáp đường đất tương đồng với TĐSS1, TĐSS2 nên không so sánh, kém TĐSS3 là 6%.

+ Số mặt đường tiếp giáp: TĐĐG tiếp giáp một mặt đường tương đồng TĐSS1, TĐSS2 và TĐSS3 nên không so sánh.

- Về diện tích: Tổng diện tích TĐĐG là 237,3 m², kém TĐSS1 là 5%, tương đồng TĐSS2 nên không so sánh, hơn TĐSS3 là 2%.

- Về mặt tiền: TĐĐG rộng 24,21 m hơn TĐSS1 và TĐSS3 là 2%, hơn TĐSS2 là 4%.

- Về chiều sâu: TĐĐG sâu 15,57 m kém TĐSS1 là 4%, kém TĐSS2 là 1%, tương đồng TĐSS3 nên không so sánh.

- Về hình thể: TĐĐG có hình thể là hình thang kém TĐSS1 là 5%, kém TĐSS2 là 10%, tương đồng với TĐSS3 nên không so sánh.

- Hiện trạng các yếu tố hạ tầng: TĐĐG thuộc khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện không ổn định tương đương TĐSS1, TĐSS2 và TĐSS3 nên không so sánh.

*** Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất**

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

Kết quả phân tích cho thấy các thửa đất cần xác định giá đất và 03 thửa đất so sánh có sự khác nhau về 7 yếu tố (vị trí, địa điểm; độ rộng đường; kết cấu mặt đường; diện tích; mặt tiền; chiều sâu; hình thể).

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

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về vị trí, địa điểm*

TĐĐG kém TĐSS2 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS2 là 101%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 101\%)/101\% = -0,99\%$.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về kết cấu mặt đường

TĐĐG kém TĐSS3 là 6%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS3 là 106%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 106\%)/106\% = -5,66\%$.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về diện tích

TĐĐG kém TĐSS1 là 5% và hơn TĐSS3 là 2%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 105%; TĐSS3 là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về mặt tiền

TĐĐG hơn TĐSS1, TĐSS3 là 2%, hơn TĐSS2 là 4%

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 và TĐSS3 là 98%; TĐSS2 là 96%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 96\%)/96\% = 4,17\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về chiều sâu

TĐĐG kém TĐSS1 là 4%, kém TĐSS2 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 104%, TĐSS2 là 101%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 104\%)/104\% = -3,85\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 101\%)/101\% = -0,99\%$.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về hình thể

TĐĐG kém TĐSS1 là 5%, kém TĐSS2 là 10%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 105%, TĐSS2 là 110%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 110\%)/110\% = -9,09\%$.

***Ước tính của thửa đất định giá**

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	237,3	773,3	241,3	60,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		350.000.000	100.000.000	19.800.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		350.000.000	100.000.000	19.800.000
4	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		452.605,7	414.421,9	330.000,0
5	Giá đất ở chuyển nhượng (làm tròn) (đồng/m ²)		452.606	414.422	330.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 7 thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2024, Bản Co En, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 3.500 m; cách chợ xã Mường Ảng 5000 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 6.400; cách trường mầm non Hua Ngưỡng 2.000m;	- Địa chỉ: Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 37, bản Cang, xã Mường Ảng (xã Ảng Nưa, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 2.600 m; cách chợ xã Mường Ảng 3.400 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 1.900; cách trường THCS Ảng Cang 3.600m;	- Địa chỉ: Thửa đất số 273, MTĐ địa chính số 59, bản Cói Bánh, xã Mường Ảng (xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng cũ), tỉnh Điện Biên. - Cách UBND xã Mường Ảng 2.200 m; cách chợ xã Mường Ảng 2.500 m; cách trung tâm y tế Mường Ảng 2.800; cách trường THCS Ảng Cang 1.600m;	- Địa chỉ: Thửa đất số 01, MTĐ địa chính số 935-2022, bản Na Sang 1, xã Núa Ngam, tỉnh Điện Biên - Cách UBND xã Núa Ngam 5.300 m; cách chợ xã Núa Ngam 5.250 m; cách trung tâm y tế Núa Ngam 5.200m; cách trường THCS Núa Ngam 5000m;
	Tỷ lệ	100%	100%	101%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	-0,99%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-4.103	0
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường (m)	5,0	6,0	5,0	7,0
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%

	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
6.2.2	Kết cấu mặt đường	Đường đất	Đường đất	Đường đất	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	106,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	-18.679
6.2.3	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 (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m²)	Tổng diện tích thửa đất là 274,1 m ² . Trong đó diện tích đất thu hồi là 237,3 m ²	773,3	241,3	60,0
	Tỷ lệ	100%	105,0%	100,0%	98,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	0,00%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-21.553	0	6.735
6.4	Mặt tiền (m)	24,21	16,00	5,30	15,00
	Tỷ lệ	100%	98%	96%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	4,17%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		9.237	17.268	6.735
6.5	Chiều sâu (m)	15,27	55,40	21,10	19,60
	Tỷ lệ	100%	104%	101%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-3,85%	-0,99%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-17.408	-4.103	0
6.6	Hình thể	Hình thang	Hình thang vuông	Hình chữ nhật	Hình thang

	Tỷ lệ	100%	105%	110%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-9,09%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-21.553	-37.675	0
6.7	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện không ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện không ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)		401.329	385.808	324.790
9	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-7,56	-3,84	14,23
10	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m²) (Bình quân giá sau điều chỉnh của 3 thửa đất so sánh)	370.643			
11	Làm tròn (đồng/m²)	371.000			

*** Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của thửa đất cần định giá (TĐĐG) với giá đất ước tính theo các thửa đất so sánh (TĐSS)**

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS1:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS1} = \frac{370.000 - 401.329}{401.329} \times 100\% = -7,56\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS2:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS2} = \frac{370.000 - 385.808}{385.808} \times 100\% = -3,84\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS3:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS3} = \frac{370.000 - 324.790}{323.148} \times 100\% = 14,23\%.$$

Do đó, giá đất của thửa đất cần định giá đảm bảo chênh lệch với giá đất ước tính không quá 15%.

Kết luận: Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất cần xác định giá trên địa bàn xã Mường Ảng tại vị trí “*Các bản vùng thấp - Ven trục đường dân sinh nội xã (liên bản) - Vị trí 1*” là **371.000** đồng/m².

X. Các điều kiện kèm theo mức giá và một số lưu ý đối với kết quả định giá

- Số liệu về diện tích các loại đất cần xác định giá đất đơn vị căn cứ theo số liệu do Phòng Kinh tế xã Mường Ảng (sau đây gọi là Khách hàng) cung cấp nên khách hàng phải chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác và trung thực của các thông tin và tài liệu đã cung cấp cho đơn vị.

- Kết quả định giá đất chỉ áp dụng cho mục đích sử dụng đất đã đề cập tại mục II của báo cáo thuyết minh.

- Kết quả định giá trên chỉ xác định giá đất có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, hiện trạng được mô tả chi tiết như trên theo yêu cầu định giá của khách hàng tại thời điểm và địa điểm định giá.

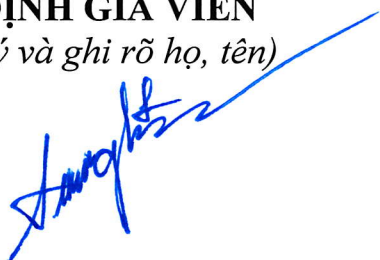
- Giá trị định giá phục vụ đúng mục đích định giá mà khách hàng đã đề nghị và có ghi rõ trên hợp đồng. Công ty Cổ phần Tư vấn Đất đai và Môi trường Việt Nam chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành, các văn bản sao không có xác nhận của Công ty đều không có giá trị.

XI. Những hạn chế của kết quả định giá đất

- Giá trị nêu trên phục vụ mục đích làm căn cứ bồi thường. Việc đánh giá thửa đất phải được chấp nhận bởi người đứng tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên liên quan có trách nhiệm tuân thủ các quy định của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

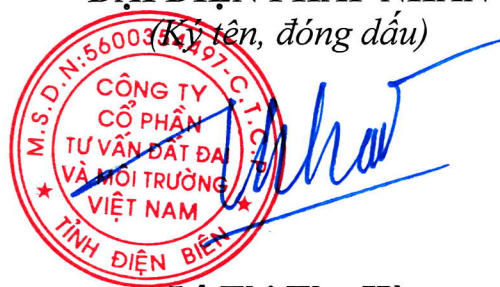
- Khách hàng và đơn vị sử dụng kết quả định giá phải ý thức rằng chúng tôi chỉ sử dụng những hồ sơ pháp lý với bản sao và sự hướng dẫn khảo sát thực tế từ đơn vị yêu cầu định giá, chúng tôi không có trách nhiệm xác minh hồ sơ cũng như kiểm chứng thông tin.

ĐỊNH GIÁ VIÊN
(Ký và ghi rõ họ, tên)



Phạm Trung Lâm

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
(Ký tên, đóng dấu)



Lê Thị Thu Hà