

Số: /TB-HĐTĐGD

Nhân Lý, ngày tháng 6 năm 2026

## THÔNG BÁO

**Kết quả thẩm định giá đất cụ thể làm cơ sở thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT qua địa bàn xã Nhân Lý (Hạng mục đường gom, đường dân sinh)**

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Nhân Lý

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Nhân Lý nhận được Tờ trình số 113/TTr- ngày 11/6/2026 của Phòng Kinh tế xã đề nghị thẩm định, trình phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT qua địa bàn xã Nhân Lý (Hạng mục đường gom, đường dân sinh). Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của xã đã họp thẩm định ngày 12/6/2026.

Trên cơ sở biên bản nội dung họp của Hội đồng thẩm định các nội dung ngày 21/6/2026, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Nhân Lý thông báo kết quả thẩm định giá đất cụ thể làm cơ sở thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT qua địa bàn xã Nhân Lý (Hạng mục đường gom, đường dân sinh) như sau:

### I. CĂN CỨ PHÁP LÝ, THÔNG TIN TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ

#### 1. Căn cứ pháp lý

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023 của Quốc hội;

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về việc 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 định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

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 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Thông tư số 23/2025/TT-BNNMT ngày 20/6/2025 quy định phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý Nhà nước trong lĩnh vực Đất đai;

Nghị quyết số 48/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc Ban hành Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về việc quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai;

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

Các văn bản pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

## **2. Về hồ sơ đề nghị thẩm định**

- Tờ trình số 113/TTr-KT ngày 11/6/2026 của Phòng Kinh tế xã đề nghị thẩm định, trình phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT qua địa bàn xã Nhân Lý (Hạng mục đường gom, đường dân sinh).

- Chứng thư định giá đất số 464/2026/306/CT của Công ty TNHH Tư vấn và Định giá ACV; Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 464/2026/306/CT của Công ty TNHH Tư vấn và Định giá ACV;

## **3. Mục đích định giá và các thông tin về các thửa đất cần định giá**

**3.1. Mục đích định giá:** Xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT qua địa bàn xã Nhân Lý (Hạng mục đường gom, đường dân sinh)..

### **3.2. Thông tin về các thửa đất cần định giá**

a) Tài sản định giá:

Tổng diện tích đất cần định giá là: 146.495,3 m<sup>2</sup>. Trong đó các loại đất cụ thể như sau:

- + Đất ở tại nông thôn tổng diện tích: 1.658,3 m<sup>2</sup>
- + Đất trồng lúa tổng diện tích: 25.823,6 m<sup>2</sup>
- + Đất trồng cây lâu năm tổng diện tích: 6.698,6 m<sup>2</sup>
- + Đất trồng cây hàng năm khác tổng diện tích: 46.348,1 m<sup>2</sup>
- + Đất rừng sản xuất tổng diện tích: 65.838,1 m<sup>2</sup>
- + Đất nuôi trồng thủy sản tổng diện tích: 128,6 m<sup>2</sup>

b) Vị trí thửa đất: Thôn Làng Chiếng, Khun Tiếm, Hợp Nhất, Háng Cút, Tông Cút, Khuổi Kháo, Bắc Khánh thuộc xã Nhân Lý, tỉnh Lạng Sơn.

Mục đích sử dụng đất: Gồm đất ở tại nông thôn và đất nông nghiệp (Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất).

Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn là sử dụng lâu dài; Đất nông nghiệp là sử dụng 50 năm.

Hiện trạng: Các thửa đất ở có diện tích đất thu hồi đa phần có công trình xây dựng, phần diện tích thu hồi đa phần nằm ngoài phần công trình xây dựng. Các thửa đất nông nghiệp chủ yếu trồng các loại cây phổ biến trên địa bàn

### III. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH

**1. Việc tuân thủ nguyên tắc định giá đất:** đảm bảo nguyên tắc định giá đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường: đơn vị đã khảo sát, thu thập số liệu các hợp đồng chuyển nhượng giao dịch đất thực tế trong 24 tháng kể từ thời điểm định giá, thu thập các thông tin doanh thu, chi phí về nuôi trồng thủy sản trên địa bàn xã là phù hợp theo Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường.

b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất:

Đơn vị thực hiện khảo sát, thu thập thông tin đối với các thửa đất so sánh gồm: Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai; Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; CN Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sản giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số: 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất là phù hợp với việc tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất.

Đơn vị thực hiện khảo sát, thu thập thông tin đối với các thửa đất nuôi trồng thủy sản: Thông tin đầu vào để định giá đất là thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát của người dân địa phương; thông tin tại báo cáo kinh tế xã hội của huyện trong 3 năm (2023, 2024, 2025); thông tin theo báo cáo giá cả thị trường của Sở Tài chính tỉnh Lạng Sơn; thông tin lãi suất của Ngân hàng... Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số: 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất là phù hợp với việc tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất.

c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch: Đơn vị thực hiện khảo sát, thu thập các hợp đồng chuyển nhượng có thật, đã diễn ra trong vòng 24 tháng trước thời điểm định giá, thu thập số liệu từ CN Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Chi Lăng; Tiến hành khảo sát và thu thập dữ liệu về doanh thu, chi phí nuôi trồng thủy sản trên địa bàn theo thực tế là phù hợp.

d) Bảo đảm tính độc lập giữa các bên liên quan trong quá trình định giá đất: Đơn vị tư vấn thực hiện xác định giá đất là Công ty TNHH Tư vấn và Định giá ACV độc lập, không có mối quan hệ lợi ích hoặc xung đột lợi ích với hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Nhân Lý do đó đảm bảo không có sự can thiệp hoặc áp lực từ các bên có lợi ích liên quan nhằm thay đổi kết quả định giá là phù hợp.

đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư: Đơn vị tiến hành khảo sát, thu thập thông tin về doanh thu, chi phí nuôi trồng thủy sản và các hợp đồng chuyển nhượng có thật, đã diễn ra trong vòng 24 tháng trước thời điểm định giá, thu thập số liệu từ CN Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Chi Lăng do đó các dữ liệu và thông tin sử dụng để định giá là phù hợp với các giao dịch thực tế của người sử dụng đất, nhà đầu tư, lợi ích của Nhà nước trong việc thu hồi đất thực hiện giải phóng mặt bằng dự án.

## **2. Phương pháp định giá đất:**

Hội đồng thẩm định thống nhất việc lựa chọn phương pháp định giá đất của đơn vị tư vấn lựa chọn là phương pháp so sánh vì: Tại thời điểm định giá, đơn vị tư vấn đã thu thập được đầy đủ dữ liệu của 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. Căn cứ vào mục đích định giá đất, đặc điểm của thửa đất cần định giá, các thông tin đã thu thập được, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 6, Điều 158 Luật Đất đai 31/2024/QH15 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Đối với đất nuôi trồng thủy sản: Hội đồng thẩm định thống nhất việc lựa chọn phương pháp định giá đất của đơn vị tư vấn lựa chọn là phương pháp thu nhập vì: Tại thời điểm định giá, đơn vị tư vấn đã thu thập được đầy đủ dữ liệu về chi phí và doanh thu thực tế. Căn cứ vào mục đích định giá đất, đặc điểm của thửa đất cần định giá, các thông tin đã thu thập được, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 6, Điều 158 Luật Đất đai 31/2024/QH15 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

## **3. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh**

Trình tự, thủ tục định giá đất theo phương pháp so sánh phù hợp với quy định tại Điều 4, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về Giá đất bao gồm 5 bước xác định cụ thể:

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

3.1.1. Về cách xác định vị trí đất: Đơn vị áp dụng nguyên tắc xác định vị trí thửa đất theo quy định Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 -2024; Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 - 2024; Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 09/3/2021 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh; Quyết định số

30/2025/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc điều chỉnh bảng giá đất và sửa đổi, bổ sung một số quy định tại các quyết định của UBND tỉnh về bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020-2024, năm 2025;

3.1.2. Mục đích sử dụng đất: Đơn vị xác định toàn bộ diện tích đất cần định giá phục vụ mục đích thu hồi thực hiện dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT qua địa bàn xã Nhân Lý (Hạng mục đường gom, đường dân sinh là đất ở tại nông thôn và đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản). Địa chỉ tại xã Nhân Lý, tỉnh Lạng Sơn cơ bản phù hợp với quy định tại khoản 1, Điều 4, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về Giá đất.

3.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ: Đơn vị thực hiện áp dụng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp và theo khoản 1, khoản 2, Điều 5 Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn quy định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP là phù hợp.

### ***3.2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh và Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh.***

Đơn vị đã tiến hành thu thập thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước xung quanh khu vực thửa đất cần định giá từ các nguồn sau: 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 đã thực hiện thủ tục về thuế tại cơ quan thuế hoặc đăng ký tại văn phòng đăng ký đất đai đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện cung cấp; Giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản; Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp.

Như vậy việc thực hiện khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất cần so sánh theo quy định tại điểm a, b, c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai 31/2024/QH15 và khoản 2, khoản 3 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP là phù hợp.

### ***3.3. Xác định giá của thửa đất so sánh:***

Đối với nội dung này, đơn vị áp dụng công thức và phương pháp tính theo khoản 2, Điều 4, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ

### ***3.4. Xác định yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (tỷ lệ % của thửa đất cần định giá với thửa đất có thông tin để thực hiện định giá bằng phương pháp so sánh)***

Đơn vị căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;

b) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

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

### ***3.5. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá.***

Đơn vị áp dụng công thức và phương pháp tính đúng theo quy định tại khoản 7, khoản 8, Điều 4, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về Giá đất .

## **4. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập**

Đơn vị đã áp dụng trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập phù hợp với quy định tại Điều 5, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về Giá đất bao gồm 5 bước xác định cụ thể:

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

5.1.1. Về cách xác định vị trí đất: Đơn vị áp dụng nguyên tắc xác định vị trí thửa đất theo quy định Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 -2024; Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 - 2024; Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 09/3/2021 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh; Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc điều chỉnh bảng giá đất và sửa đổi, bổ sung một số quy định tại các quyết định của UBND tỉnh về bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020-2024, năm 2025; Nghị quyết số 48/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025.

#### **4.1.2. Cách thu thập thông tin thu nhập**

Đơn vị đã tiến hành khảo sát thực tế, thu thập thông tin, về chi phí, doanh thu để hình thành thu nhập của thửa đất nông nghiệp (đất nuôi trồng thủy sản) cần định giá thuộc địa bàn xã Nhân Lý, cụ thể:

Đơn vị đã xác định giống các loại cá phù hợp với thực tế khu vực (cá chép, cá trắm cỏ, cá rô phi, cá mè) dựa trên khảo sát thực tế và khả năng sinh trưởng. Sau khi đã xác định được thủy sản chủ đạo phù hợp với thực tế khu vực. Để xác định thu nhập từ thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn khảo sát thu thập thông tin trong 3 năm liên tục tính đến thời điểm thẩm định giá (2022, 2023, 2024) như sau:

- Năng suất vật nuôi: Đơn vị tham khảo thông tin nuôi trồng thủy của người dân địa phương, mật độ nuôi ghép các loại cá trong ao trung bình như sau: 40% cá rô phi, 25% cá trắm cỏ, 10% cá mè và 25% cá chép. Sản lượng, năng suất nuôi cá theo Báo cáo tình hình kinh tế xã hội của huyện Chi Lăng số 706/BC-UBND ngày 14/10/2022; số 1000/BC-UBND ngày 20/11/2023 và số 1147/BC-UBND ngày 10/12/2024 kết hợp tham khảo thông tin qua phỏng vấn trực tiếp theo phiếu khảo sát thông tin trực tiếp từ các hộ nuôi cá trên địa bàn.

- Giá bán con giống nông sản: Đơn vị tham khảo Báo cáo giá cả thị trường theo thông báo giá của Sở Tài chính kết hợp tham khảo giá thị trường thông qua phỏng vấn trực tiếp theo phiếu khảo sát.

Như vậy, đơn vị đã khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá cơ bản phù hợp với quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 5, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về Giá đất.

### **5. Nhận xét đối với Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất của đơn vị**

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất của đơn vị lập phù hợp với theo mẫu số 16 và mẫu số 17 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về Giá đất... Các tài liệu, phiếu khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất; phiếu thu thập thông tin đề, số liệu thu thập nêu trong báo cáo, chứng thư. Phòng Kinh tế xã chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ trình Hội đồng thẩm định; tính chính xác và trung thực đối với Báo cáo thuyết minh và Chứng thư định giá theo quy định.

### **III. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH**

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu do Phòng Kinh tế xã trình; các nội dung thẩm định đã phân tích chi tiết tại mục II. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Nhân Lý thống nhất với kết quả định giá đất cụ thể do Phòng Kinh tế xã trình làm cơ sở thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT qua địa bàn xã Nhân Lý (Hạng mục đường gom, đường dân sinh cụ thể:

TT	Tên/loại đất	Giá đất theo NQ số 48/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m <sup>2</sup> )	Phòng Kinh tế trình		Kết quả thẩm định của HĐTD	
			Giá đất xác định (đ/m <sup>2</sup> )	Hệ số	Giá đất xác định (đ/m <sup>2</sup> )	Hệ số
<b>I</b>	<b>Đất ở nông thôn</b>					
1.1	<b>Đường tỉnh 238B (Đường huyện 80 cũ) đoạn từ Giáp đường tỉnh 234 đến Giáp Thôn Nà Pát, Xã Chiến Thắng</b>					
-	Vị trí 1	510.000	1.530.000	3	1.530.000	3
-	Vị trí 2	306.000	918.000	3	918.000	3
1.2	<b>Khu vực còn lại tại nông thôn-thôn Làng Chiếng</b>	220.000	1.190.000	5,41	1.190.000	5,41
1.3	<b>Khu vực còn lại tại nông thôn: thôn Bắc Khánh; thôn Khuổi Kháo; thôn Háng Cút, thôn Tổng Cút.</b>	150.000	820.000	5,47	820.000	5,47

<b>II</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>					
<b>1</b>	<b>Đất trồng lúa (LUK, LUC)</b>					
1.1	Đất trồng lúa - VT1	60.000	60.000	1,0	60.000	1,0
1.2	Đất trồng lúa - VT2	53.000	53.000	1,0	53.000	1,0
1.3	Đất trồng lúa - VT3	47.000	47.000	1,0	47.000	1,0
<b>2</b>	<b>Đất trồng cây hằng năm khác</b>					
2.1	Đất trồng cây hằng năm khác - VT1	53.000	53.000	1,0	53.000	1,0
2.2	Đất trồng cây hằng năm khác - VT2	47.000	47.000	1,0	47.000	1,0
2.3	Đất trồng cây hằng năm khác - VT3	40.000	40.000	1,0	40.000	1,0
<b>3</b>	<b>Đất trồng cây lâu năm</b>					
3.1	Đất trồng cây lâu năm - VT1	47.000	47.000	1,0	47.000	1,0
3.2	Đất trồng cây lâu năm - VT2	41.000	41.000	1,0	41.000	1,0
3.3	Đất trồng cây lâu năm - VT3	36.000	36.000	1,0	36.000	1,0
<b>4</b>	<b>Đất rừng sản xuất</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	1,0	<b>9.000</b>	1,0
<b>5</b>	<b>Đất nuôi trồng thủy sản</b>					
5.1	Đất nuôi trồng thủy sản - VT1	40.000	40.000	1,0	40.000	1,0
5.2	Đất nuôi trồng thủy sản - VT2	37.000	37.000	1,0	37.000	1,0
5.3	Đất nuôi trồng thủy sản - VT3	33.000	33.000	1,0	33.000	1,0

Trên đây là kết quả thẩm định giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất xã gửi phòng Kinh tế xã tổng hợp, trình UBND xã xem xét, quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND xã (B/cáo);
- Các TV HĐQT giá đất cụ thể xã;
- CVP HĐND&UBND xã;
- Lưu: VT, HĐQTGDCT (NTMH).

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG**

**PHÓ CHỦ TỊCH UBND XÃ**  
**Lê Thành Nghị**

