

RESEARCH ON DEVELOPING A LAND PRICE PLAN FOR AUCTIONING LAND USE RIGHTS FOR LAND PLOTS IN THE INFRASTRUCTURE PROJECT OF CHO RA COMMUNE CENTER, THAI NGUYEN PROVINCE

Tran Thi Thu Hien¹, Tran Thi Huong^{2*}, Nguyen Khanh Duy³

¹ *Personnel Department, Thai Nguyen University, Thai Nguyen Province, Vietnam*

² *Thai Nguyen University of Technology, Thai Nguyen University, Thai Nguyen Province, Vietnam*

³ *Tan Trao University, Tuyen Quang Province, Vietnam*

Email address: tranthihuong@tnut.edu.vn

*Corresponding Author: Tran Thi Huong

<https://doi.org/10.51453/3093-3706/2026/1491>

ARTICLE INFO		ABSTRACT
Received:	20/4/2026	Determining specific land prices to serve as the basis for establishing starting prices for land-use right auctions is crucial for ensuring the efficient utilization of land resources and enhancing transparency in state land management. This study focused on 14 residential land plots with a total area of 1,457.5 m ² within the Technical Infrastructure Project for the center of Cho Ra Commune, Thai Nguyen Province. The research employed secondary data collection, market research, and field surveys, applying the comparative method in accordance with regulations. Data collection yielded six market data points (three transactions/transfers and three successful auctions) to serve as the basis for selecting comparable plots. After adjusting for differences in location, area, frontage, depth, accessibility, and planning specifications, the study determined proposed land prices for the plot groups of 10,526,000 VND/m ² , 5,925,000 VND/m ² , and 6,518,000 VND/m ² , respectively; the variance between estimated and determined values did not exceed 15%, thereby meeting the technical requirements of the comparative method. The research findings serve as the basis for determining the starting price for the auction of land use rights in the study area. However, the study has limitations due to the scarcity of comparable transactions and limited market data; furthermore, land prices may fluctuate rapidly in response to infrastructure development and administrative boundary adjustments. Therefore, it is necessary to continuously update the database and incorporate modern valuation methods to enhance accuracy.
Revised:	8/6/2026	
Published:	28/6/2026	
KEYWORDS		
<i>Research;</i>		
<i>Development;</i>		
<i>Planning;</i>		
<i>Auction;</i>		
<i>Land use rights ;</i>		

NGHIÊN CỨU XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT PHỤC VỤ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC LÔ ĐẤT THUỘC DỰ ÁN HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRUNG TÂM XÃ CHỢ RÃ, TỈNH THÁI NGUYÊN

Trần Thị Thu Hiền¹, Trần Thị Hương^{2*}, Nguyễn Khánh Duy³

¹ *Ban Tổ chức cán bộ, Đại học Thái Nguyên, Thái Nguyên, Việt Nam*

²Trường Đại học Kỹ thuật Công nghiệp, Đại học Thái Nguyên, Thái Nguyên, Việt Nam³ Đại học Tân Trào

Địa chỉ email: tranthihuong@tnut.edu.vn

*Tác giả liên hệ: Trần Thị Hương

<https://doi.org/10.51453/3093-3706/2026/1491>**THÔNG TIN NHẬN BÀI****Ngày nhận bài:** 20/4/2026**Ngày hoàn thiện:** 8/6/2026**Ngày đăng:** 28/6/2026**TỪ KHÓA***Nghiên cứu;**Định giá đất;**Phương án;**Đấu giá quyền sử dụng đất;**Giá khởi điểm;***ABSTRACT**

Xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ xây dựng giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất là yêu cầu quan trọng nhằm bảo đảm khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai và tăng tính minh bạch trong quản lý nhà nước về đất đai. Nghiên cứu được thực hiện đối với 14 lô đất ở có tổng diện tích 1.457,5 m² thuộc Dự án Hạ tầng kỹ thuật trung tâm xã Chợ Rã, tỉnh Thái Nguyên. Nghiên cứu sử dụng phương pháp thu thập số liệu thứ cấp, điều tra thị trường, khảo sát thực địa và áp dụng phương pháp so sánh theo quy định. Kết quả điều tra thu thập được 06 thông tin thị trường (03 giao dịch/chuyển nhượng và 03 trường hợp đấu giá thành công) làm cơ sở lựa chọn các thửa đất so sánh. Sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt về vị trí, diện tích, mặt tiền, chiều sâu, giao thông và chỉ tiêu quy hoạch, nghiên cứu xác định giá đất đề xuất đối với các nhóm lô đất lần lượt là 10.526.000 đồng/m², 5.925.000 đồng/m² và 6.518.000 đồng/m²; mức chênh lệch giữa giá trị ước tính và giá trị xác định đều không vượt quá 15%, đáp ứng yêu cầu kỹ thuật của phương pháp so sánh. Kết quả nghiên cứu là cơ sở xác định giá khởi điểm phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại khu vực nghiên cứu. Tuy nhiên, nghiên cứu còn hạn chế do số lượng giao dịch so sánh còn ít, dữ liệu thị trường chưa phong phú và giá đất có thể biến động nhanh theo quá trình phát triển hạ tầng và điều chỉnh đơn vị hành chính, vì vậy cần tiếp tục cập nhật cơ sở dữ liệu và kết hợp các phương pháp định giá hiện đại để nâng cao độ chính xác.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là nguồn tài nguyên đặc biệt của quốc gia, là tư liệu sản xuất chủ yếu và là nguồn lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội. Trong bối cảnh đẩy mạnh phát triển kết cấu hạ tầng, xây dựng đô thị và khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai, đấu giá quyền sử dụng đất được xác định là một trong những công cụ quan trọng nhằm bảo đảm tính công khai, minh bạch trong giao đất, đồng thời góp phần tăng thu ngân sách nhà nước, nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất. Để công tác đấu giá quyền sử dụng đất đạt hiệu quả, việc xác định giá khởi điểm có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Giá đất khởi điểm phải phản ánh sát giá trị thị trường trong điều kiện bình thường, phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, mức độ đầu tư hạ tầng và khả năng sinh lợi của từng khu đất. Nếu giá khởi điểm được xác định quá thấp sẽ gây thất thu ngân sách nhà nước, làm giảm hiệu quả khai thác nguồn lực đất đai; ngược lại, nếu xác định quá cao sẽ làm giảm tính hấp dẫn của các cuộc đấu giá, kéo dài thời gian tổ chức đấu giá và ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án phát triển kinh tế - xã hội. Những năm gần đây, cùng với việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai và giá đất, công tác xác định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất ngày càng được quan tâm. Tuy nhiên, trên thực tế, việc xây dựng phương án

giá đất tại nhiều địa phương vẫn gặp không ít khó khăn do thị trường bất động sản biến động, số lượng giao dịch thành công còn hạn chế, dữ liệu giá đất chưa đầy đủ và sự khác biệt về điều kiện hạ tầng, vị trí, khả năng sinh lợi giữa các khu đất. Điều này đặt ra yêu cầu phải nghiên cứu, lựa chọn phương pháp định giá phù hợp trên cơ sở phân tích đầy đủ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và bám sát các quy định hiện hành của pháp luật. Xuất phát từ những yêu cầu trên, nghiên cứu "*Xây dựng phương án giá đất đấu giá quyền sử dụng đất đối với các lô đất thuộc Dự án Hạ tầng kỹ thuật Trung tâm xã Chợ Rã, tỉnh Thái Nguyên*" được thực hiện nhằm phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, thu thập và xử lý thông tin thị trường, lựa chọn phương pháp định giá phù hợp theo quy định của pháp luật, từ đó đề xuất phương án giá đất làm giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất. Kết quả nghiên cứu không chỉ góp phần nâng cao hiệu quả công tác xác định giá đất và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại khu vực nghiên cứu mà còn cung cấp cơ sở tham khảo cho việc xây dựng phương án giá đất đối với các dự án tạo quỹ đất tương tự trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên và các địa phương có điều kiện tương đồng.

2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nội dung nghiên cứu

- (i). Nghiên cứu cơ sở lý luận và cơ sở pháp lý về xác định giá đất phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất.
- (ii). Nghiên cứu các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá.
- (iii). Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất.
- (iv). Đánh giá kết quả xây dựng phương án giá đất và đề xuất giải pháp.
- (v). Đề xuất phương án giá đất.
- (vi). Thuận lợi, khó khăn và định hướng giải pháp cho việc nghiên cứu, xây dựng phương án giá đất đấu giá quyền sử dụng đất đối với các lô đất thuộc Dự án Hạ tầng kỹ thuật trung tâm xã Chợ Rã, tỉnh Thái Nguyên.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

2.2.1. Thu thập số liệu thứ cấp

Các tài liệu, số liệu thứ cấp được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau, bao gồm: Hồ sơ pháp lý của Dự án Hạ tầng kỹ thuật Trung tâm xã Chợ Rã; Hồ sơ địa chính, bản đồ quy hoạch, bản đồ hiện trạng sử dụng đất; Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật; Bảng giá đất do UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành; Hồ sơ các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đã thực hiện tại khu vực nghiên cứu và các khu vực lân cận; Các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai, định giá đất và đấu giá quyền sử dụng đất.

2.2.2. Thu thập số liệu sơ cấp

Thông tin thị trường được điều tra thông qua: Khảo sát thực địa các lô đất nghiên cứu; Điều tra các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành công trên thị trường; Thu thập thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại các khu vực có điều kiện tương đồng; Phỏng vấn cán bộ quản lý đất đai, tổ chức phát triển quỹ đất, đơn vị tư vấn định giá đất, các sàn giao dịch bất động sản và người dân địa phương nhằm kiểm chứng thông tin giá thị trường. Các thông tin thu thập bao gồm: vị trí thửa đất, diện tích, mặt tiền, chiều sâu, khả năng tiếp cận giao thông, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, mục đích sử dụng đất, thời điểm giao dịch và giá chuyển nhượng.

2.2.3. Phương pháp phân tích và xử lý số liệu

Các phương pháp thống kê mô tả được sử dụng để xác định: Giá đất trung bình; Giá đất cao nhất, thấp nhất; Mức độ biến động giá đất; Phân nhóm các lô đất theo vị trí và điều kiện hạ tầng.

Sau khi loại bỏ các thông tin bất thường hoặc các giao dịch không phản ánh đúng giá thị trường, dữ liệu được tổng hợp bằng phần mềm Microsoft Excel để tính toán, lập bảng thông kê và phân tích.

2.2.4. Phương pháp so sánh

Phương pháp so sánh được sử dụng nhằm xác định giá trị thị trường của các lô đất nghiên cứu thông qua việc lựa chọn các thửa đất có đặc điểm tương đồng về: mục đích sử dụng đất; vị trí; diện tích; điều kiện kết nối giao thông; hệ thống hạ tầng kỹ thuật; điều kiện pháp lý; khả năng sinh lợi.

Các thửa đất so sánh được điều chỉnh về các yếu tố khác biệt như vị trí, diện tích, hình thể, chiều rộng mặt tiền, thời điểm giao dịch và mức độ hoàn thiện hạ tầng để xác định giá trị tương đương của thửa đất cần định giá. Phương pháp này được lựa chọn vì phù hợp với đặc điểm của khu vực nghiên cứu khi có đủ thông tin về các giao dịch chuyển nhượng hoặc giá trúng đấu giá các thửa đất tương đồng. Việc áp dụng phương pháp tuân thủ quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn về phương pháp định giá đất [1].

2.2.5. Phương pháp chuyên gia

Nhằm nâng cao độ tin cậy của phương án giá đất, nghiên cứu sử dụng phương pháp chuyên gia thông qua việc tham khảo ý kiến của: cán bộ quản lý đất đai; chuyên gia định giá đất; cán bộ Trung tâm Phát triển quỹ đất; tổ chức tư vấn xác định giá đất; chuyên gia trong lĩnh vực bất động sản.

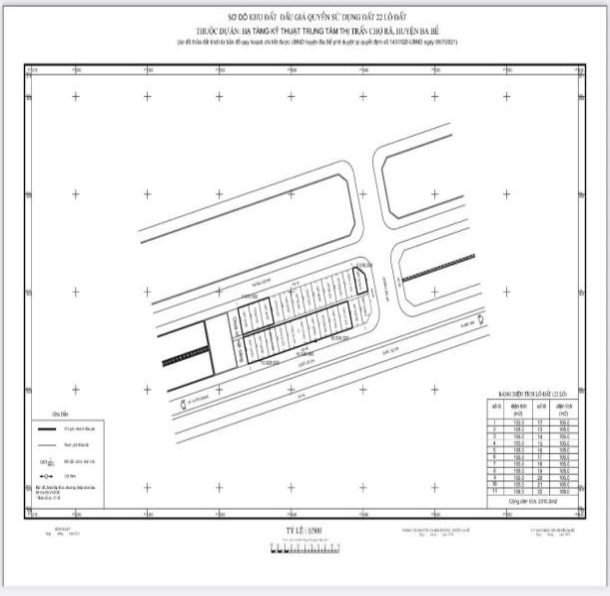
3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá

Diện tích cần xác định giá đất cụ thể là 1.457,5 m² đất ở. Nguồn gốc sử dụng đất: Do UBND xã Chợ Rã quản lý. Vị trí và địa điểm khu đất cần định giá: Thôn 2, xã Chợ Rã, tỉnh Thái Nguyên. Loại đất cần xác định giá đất cụ thể là: Đất ở. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài [2], [6].

Bảng 1: Giá đất theo Bảng giá đất tỉnh Thái Nguyên áp dụng tại khu vực nghiên cứu [5]

TT	Loại đất	Nghị quyết số 33/2025/NĐ-HĐND ngày 10/12/2025 ban hành quy định về Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	Đơn giá (đồng/m ²)
		Tên đơn vị hành chính, vị trí	
1	Đất ở	Vị trí “Đoạn 8: Đầu cầu Tà Nghe (qua Thôn 2) đến Đường nối QL 279 (thôn2) với đường ĐT 258 (thôn 8) cạnh quán Trịnh Việt”	7.500.000
		Vị trí “Trục đường nội bộ khu dân cư có lộ giới là 17,5m”	3.700.000



Hình 1. Sơ đồ khu đất đấu giá quyền sử dụng đất

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

3.2.1. Về tình hình điều tra:

- Khu đất cần xác định giá đất cụ thể là đất ở, có diện tích là 1.457,5 m², gồm 14 lô thuộc 02 vị trí như sau:

* Vị trí “Đoạn 8: Đầu cầu Tà Nghè (qua Thôn 2) đến Đường nối QL 279 (thôn2) với đường DT 258 (thôn 8) cạnh quán Trịnh Việt” gồm 10 thửa, có các lô số 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 - theo sơ đồ khu đất đấu giá, có diện tích là 1.050,0 m², tương đồng nhau về mục đích sử dụng đất, vị trí, giao thông, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, các thửa đất có vị trí tiếp giáp trực đường QL.279, độ rộng đường khoảng 27m.

* Vị trí “Trục đường nội bộ khu dân cư có lộ giới là 17,5m” (mục 1.3.IV.69) có diện tích là 407,5 m², gồm 04 lô - theo sơ đồ khu đất đấu giá, chia ra 02 nhóm cụ thể như sau:

+ Nhóm 1: Các lô số 01, 02, 03 - Thuộc sơ đồ khu đất đấu giá, (gồm 03 lô, có diện tích là 315,0m²), tiếp giáp 01 mặt tiền, tiếp giáp trực đường nội bộ trong khu hạ tầng kỹ thuật, độ rộng đường khoảng 16,5m.

+ Nhóm 2: Có 01 lô số 23 - Thuộc sơ đồ khu đất đấu giá, có diện tích là 92,5m², tiếp giáp 02 mặt tiền, tiếp giáp trực đường nội bộ trong khu hạ tầng kỹ thuật, độ rộng đường khoảng 16,5m.

3.2.2. Về kết quả điều tra

* Vị trí “Đầu cầu Tà Nghè (qua Thôn 2) đến Đường nối QL 279 (thôn2) với đường DT 258 (thôn 8) cạnh quán Trịnh Việt”. Kết quả điều tra có 01 trường hợp chuyển nhượng và 02 trường hợp trúng đấu giá tại khu vực cần định giá và khu vực lân cận. Mức giá trúng đấu giá và chuyển nhượng lần lượt qua 03 phiếu điều tra như sau: 01 phiếu có mức giá là 10.400.000 đồng/m²; 01 phiếu có mức giá là 11.512.054 đồng/m²; 01 phiếu có mức giá là 8.500.000 đồng/m².

* Vị trí “Trục đường nội bộ khu dân cư có lộ giới là 17,5m. Kết quả điều tra có 03 trường hợp chuyển nhượng. Mức giá chuyển nhượng lần lượt qua 03 phiếu điều tra có mức giá là 5.000.000 đồng/m² [3],[4].

3.3. Kết quả xác định giá đất

Bảng 2: Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập

TT	Yếu tố so sánh	(Thửa đất định giá) TĐĐG	Thửa đất so sánh(TĐSS)1 Phạm Thị Thanh Thủy	TĐSS2 Hứa Văn Lý	TĐSS3 Đặng Văn Phương
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Vị trí đất	Thuộc vị trí “Đầu cầu Tà Nghè (qua Thôn 2) đến Đường nối QL 279 (thôn2) với đường DT 258 (thôn 8) cạnh quán Trịnh Việt”, thôn 2, xã Chợ Rã, tỉnh Thái Nguyên, cách UBND xã Chợ Rã khoảng 1,3km	Thuộc vị trí “Từ tiếp đất nhà bà Hoàng Thị Giới (TK1) dọc trục đường QL279 đến hết địa phận thị trấn Chợ Rã”, thôn 2, xã Chợ Rã, tỉnh Thái Nguyên, cách UBND xã Chợ Rã khoảng 1,3km	Thuộc vị trí “Từ tiếp đất nhà bà Hoàng Thị Giới (TK1) dọc trục đường QL279 đến hết địa phận thị trấn Chợ Rã”, thôn 2, xã Chợ Rã, tỉnh Thái Nguyên, cách UBND xã Chợ Rã khoảng 1,3km	Thuộc vị trí “Từ đầu cầu Tà Nghè (qua TK1) đến hết đất nhà ông Đồng Minh Sơn TK1”, thôn 2, xã Chợ Rã, tỉnh Thái Nguyên, cách UBND xã Chợ Rã khoảng 1,7km
3	Thời điểm trúng đấu giá		Tháng 10/2024	Tháng 12/2025	Tháng 3/2025

TT	Yếu tố so sánh	(Thửa đất định giá) TĐĐG	Thửa đất so sánh(TĐSS)1 Phạm Thị Thanh Thủy	TĐSS2 Hứa Văn Lý	TĐSS3 Đặng Văn Phương
4	Giao thông	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường khoảng	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường khoảng 27m	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường khoảng	Tiếp giáp đường nhựa, độ rộng đường khoảng
5	Diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)	105,0	105,0	92,5	90,0
	- Mặt tiền	7,5m	7,5m	10,0m	5,0m
	- Chiều sâu	14m	14m	14m	18m
	- Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp hai mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	- Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn
6	Tài sản gắn liền	Không	Không	Không	Không
7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 90% (Theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021)	Mật độ xây dựng 90% (Theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021)	Mật độ xây dựng 100% (Theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021)	Mật độ xây dựng 100% (Theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Cấp thoát nước tốt, hoàn thiện, đồng bộ; cấp điện ổn định	Cấp thoát nước tốt, hoàn thiện, đồng bộ; cấp điện ổn định	Cấp thoát nước tốt, hoàn thiện, đồng bộ; cấp điện ổn định	Cấp thoát nước tốt, hoàn thiện, đồng bộ; cấp điện ổn định
9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	UBND xã Chợ Rã quản lý	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
11	Giá trị thửa đất trúng đấu giá (đồng)		1.092.000.000	1.064.865.000	765.000.000
12	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		10.400.000	11.512.054	8.500.000

(Nguồn: Kết quả điều tra)

Qua điều tra, khảo sát cho thấy TĐĐG và 03 TĐSS đều là đất ở. Kết quả cho thấy giữa TĐĐG và 03 TĐSS có các yếu tố tương đồng về mục đích sử dụng đất, giao thông (độ rộng đường, loại đường), hiện trạng các yếu tố hạ tầng, hiện trạng môi trường an ninh, tính pháp lý về quyền sử dụng đất. Các yếu tố ảnh hưởng là vị trí, giao thông (số mặt tiếp giáp), diện tích, mặt tiền, chiều sâu, hình thể và chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Bảng 3: Điều chỉnh các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS1 Lưu Thị Thực	TĐSS2 Lưu Thị Thực	TĐSS3 Hoàng Văn Thử
1	Diện tích đất (m ²)	105,0	90,0	90,0	90,0
2	Giá trị thửa đất trúng đấu giá (đồng)		450.000.000	450.000.000	450.000.000
3	Đơn giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		5.000.000	5.000.000	5.000.000
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
4.1	Vị trí đất	Thuộc “Trục đường nội bộ khu dân cư có lộ giới là 17,5m”, Thuộc thôn 2 xã Chợ Rã, tỉnh Thái Nguyên, cách UBND xã Chợ Rã khoảng 1,3km	Thuộc vị trí “Đường nội bộ khu tái định cư TK2, thị trấn Chợ Rã”, Thuộc thôn 2, xã Chợ Rã, tỉnh Thái Nguyên, cách UBND xã Chợ Rã khoảng 1,9km	Thuộc vị trí “Đường nội bộ khu tái định cư TK2, thị trấn Chợ Rã”, Thuộc thôn 2, xã Chợ Rã, tỉnh Thái Nguyên, cách UBND xã Chợ Rã khoảng 1,9km	Thuộc vị trí “Đường nội bộ khu tái định cư TK2, thị trấn Chợ Rã”, Thuộc thôn 2, xã Chợ Rã, tỉnh Thái Nguyên, cách UBND xã Chợ Rã khoảng 2,2km
	Tỷ lệ (%)	100%	95%	95%	93%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		5,26%	5,26%	7,53%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		263.000	263.000	376.500
4.2	Giao thông				
4.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường khoảng 16,5m	Độ rộng đường khoảng 11,5m	Độ rộng đường khoảng 11,5m	Độ rộng đường khoảng 11,5m
	Tỷ lệ (%)	100%	97%	97%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		3,09%	3,09%	3,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		154.500	154.500	154.500
4.3	Diện tích (m ²)	105,0	90,0	90,0	90,0
	Tỷ lệ (%)	100%	97%	97%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		3,09%	3,09%	3,09%

TT	Yếu tố so sánh	TĐĐG	TĐSS1 Lưu Thị Thục	TĐSS2 Lưu Thị Thục	TĐSS3 Hoàng Văn Thê
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		154.500	154.500	154.500
4.4	Mặt tiền (m)	7,5m	6,0m	6,0m	6,0m
	Tỷ lệ (%)	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		102.000	102.000	102.000
4.5	Chiều sâu (m)	14m	15m	15m	15m
	Tỷ lệ (%)	100%	101%	101%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0,99%	-0,99%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-49.500	-49.500	-49.500
4.6	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 90% (Theo Thông tư số 01/2021/TT- BXD ngày 19/5/2021)	Mật độ xây dựng 100% (Theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021)	Mật độ xây dựng 100% (Theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021)	Mật độ xây dựng 100% (Theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021)
	Tỷ lệ (%)	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		263.000	263.000	263.000
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		5.887.500	5.887.500	6.001.000
6	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²) ⁽¹⁾	5.925.333			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh ⁽²⁾		0,64%	0,64%	-1,26%

- Giá đất của thửa đất cần định giá⁽¹⁾:

$$\text{Giá của thửa đất cần định giá} = \frac{5.887.500 + 5.887.500 + 6.001.000}{3} = 5.925.333 \text{ đồng/m}^2$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh là:

$$\text{TĐSS1} = \frac{5.925.333 - 5.887.500}{5.887.500} \times 100\% = 0,64\%$$

$$\text{TĐSS2} = \frac{5.925.333 - 5.887.500}{5.887.500} \times 100\% = 0,64\%$$

$$\text{TĐSS3} = \frac{5.925.333 - 6.001.000}{6.001.000} \times 100\% = -1,26\%$$

(Nguồn: Kết quả điều tra)

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

3.5. Đề xuất phương án giá đất:

Qua điều tra, phân tích và sử dụng phương pháp so sánh để tính toán xác định giá cụ thể.

Bảng 4: Đề xuất phương án giá đất

STT	Nhóm lô đất	Giá đề xuất (đồng/m ²)	Ghi chú
1	Lô 12-21	10.526.000	
2	Lô 01-03	5.925.000	
3	Lô 23	6.518.000	

- Giá đất ở thuộc vị trí: “Đoạn 8: Đầu cầu Tà Nghè (qua Thôn 2) đến Đường nối QL 279 (thôn 2) với đường ĐT 258 (thôn 8) cạnh quán Trịnh Việt” có các lô số 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 - Theo sơ đồ khu đất đấu giá, (gồm 10 thửa, có diện tích là 1.050,0m²) là 10.526.000 đồng/m²;

- Giá đất ở thuộc vị trí: “Trục đường nội bộ khu dân cư có lộ giới là 17,5m” Theo sơ đồ khu đất đấu giá, chia ra làm 02 nhóm cụ thể như sau:

+ Nhóm 1: Lô đất số 01, 02, 03 - Theo sơ đồ khu đất đấu giá (diện tích cần định giá là 315,0 m², gồm 03 lô) là 5.925.000 đồng/m²;

+ Nhóm 2: Lô đất số 23 - Theo sơ đồ khu đất đấu giá (diện tích cần định giá là 92,5 m², gồm 01 lô) là 6.518.000 đồng/m².

Giá đất tại nhóm lô tiếp giáp Quốc lộ 279 cao hơn khoảng 77,7% so với nhóm lô trong đường nội bộ. Điều này phản ánh ảnh hưởng rõ rệt của vị trí, khả năng tiếp cận giao thông và tiềm năng khai thác thương mại đến giá trị quyền sử dụng đất

3.4. Kết luận và hàm ý quản lý

3.4.1. Kết luận

Trong tổng số thông tin điều tra, nghiên cứu lựa chọn được 06 thông tin thị trường gồm 03 giao dịch chuyển nhượng và 03 trường hợp đấu giá thành công đáp ứng yêu cầu về tính pháp lý, thời điểm giao dịch và mức độ tương đồng với các lô đất cần định giá. Mặc dù số lượng mẫu chưa nhiều nhưng vẫn đáp ứng yêu cầu tối thiểu để áp dụng phương pháp so sánh theo quy định hiện hành.

Kết quả xác định giá đất cho thấy sự khác biệt rõ giữa các nhóm lô đất. Nhóm các lô đất tiếp giáp Quốc lộ 279 được xác định có giá 10.526.000 đồng/m², cao hơn khoảng 77,7% so với nhóm các lô đất nằm trên tuyến đường nội bộ có một mặt tiền (5.925.000 đồng/m²) và cao hơn khoảng 61,5% so với lô đất hai mặt tiền trong khu vực đường nội bộ (6.518.000 đồng/m²). Điều này phản ánh đúng quy luật hình thành giá đất trên thị trường, trong đó vị trí là yếu tố có ảnh hưởng lớn nhất đến giá trị quyền sử dụng đất. Các thửa đất nằm trên trục giao thông chính có khả năng tiếp cận thuận lợi, mức độ nhận diện cao, tiềm năng kinh doanh và khai thác thương mại lớn hơn nên giá trị thị trường cũng cao hơn đáng kể so với các lô đất nằm trong đường nội bộ.

3.4.2. Hàm ý quản lý

Từ kết quả nghiên cứu, có thể rút ra một số hàm ý quản lý nhằm nâng cao hiệu quả công tác xác định giá đất và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất như sau: Cần tăng cường xây dựng và hoàn thiện cơ sở dữ liệu giá đất và giao dịch thị trường; Việc xác định giá khởi điểm đấu giá cần bám sát diễn biến của thị trường và đặc điểm từng khu đất; Cần tăng cường phối hợp giữa các cơ quan quản lý và đơn vị tư vấn trong quá trình xác định giá đất; Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số và các phương pháp định giá hiện đại trong công tác định giá đất; cần thực hiện rà soát, cập nhật phương án giá đất định kỳ hoặc khi có biến động lớn về hạ tầng, quy hoạch và đơn vị hành chính. Phương án giá đất có thể sử dụng làm căn cứ xây dựng giá khởi điểm đấu giá tại địa phương.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Chính phủ nước CHXHCNVN (2024), *Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024*, quy định về giá đất.
- [2]. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVI, *Công văn số 224/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 18/6/2026* về việc cung cấp thông tin để phục vụ công tác định giá đất.
- [3]. Chính phủ nước CHXHCNVN (2025), *Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025* Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
- [4]. Quốc hội nước CHXHCNVN (2024), *Luật Đất đai số 31/2024/QH15*.
- [5]. Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Nguyên (2025), *Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025* Ban hành quy định về Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.
- [6]. Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên (2025), *Văn bản số 11/UBND-NC ngày 01/07/2025* về việc thực hiện áp dụng hệ thống văn bản quy phạm pháp luật do HĐND, UBND các cấp ban hành.