

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Trụ sở chính: Số 5 ngõ 111/11 đường Thụy Phương, Phường Đông Ngạc, TP. Hà Nội.

VPGD: Lô 01, tòa HH Thái Hà Constrexim, 43 Phạm Văn Đồng, TP. Hà Nội.

Điện thoại: 0963 879 268

Mail: contactvnvic@gmail.com

Website: <https://vnvic.vn/>



CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ

- Số chứng thư: 405/2025/38/CTĐG-VNVIC.
- Đơn vị yêu cầu thẩm định: Ủy ban nhân dân xã Nam Tiên Hưng
- Địa chỉ: Xã Nam Tiên Hưng, tỉnh Hưng Yên
- Tài sản định giá: Các thửa đất (ONT) trong phạm vi giải phóng mặt bằng thuộc dự án: "Đầu tư xây dựng tuyến đường từ thành phố Thái Bình đi huyện Hưng Hà kết nối với tỉnh Hưng Yên"
- Thời điểm phát hành chứng thư: Tháng 12 năm 2025.

Số: 405/2025/38/CTĐG-VNVIC

Hà Nội, ngày 16 tháng 12 năm 2025

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân xã Nam Tiên Hưng
- Hội đồng định giá đất cụ thể xã Nam Tiên Hưng;

Căn cứ Luật đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 123/2024/NĐ-CP Quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, ngày ban hành 04/10/2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024, ngày ban hành 30/07/2024;

Căn cứ Nghị định số 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;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 08 năm 2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Căn cứ Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc ban hành quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình;

Căn cứ Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2024 về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình ban hành kèm theo quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình.

Căn cứ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 về việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình ban hành kèm theo quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái bình.

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ định giá số: 405/2025/17/HĐĐG-VNVIC ngày 17

tháng 10 năm 2025 giữa Ủy ban nhân dân xã Nam Tiên Hưng và Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Việt Nam.

Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Việt Nam cung cấp Chứng thư định giá đất với nội dung sau:

I/. Khách hàng định giá:

- Tên khách hàng: Ủy ban nhân dân xã Nam Tiên Hưng
- Đại diện: Ông **Vũ Anh Tuấn**
- Chức vụ: Chủ tịch UBND xã
- Địa chỉ: Xã Nam Tiên Hưng, tỉnh Hưng Yên.
- Mã số thuế: 1001305207

II/. Tài sản định giá:

2.1. Tên và chủng loại tài sản và đặc điểm kỹ thuật của tài sản định giá

- Các thửa đất trong phạm vi giải phóng mặt bằng thuộc dự án: "Đầu tư xây dựng tuyến đường từ thành phố Thái Bình đi huyện Hưng Hà kết nối với tỉnh Hưng Yên", chi tiết diện tích và hình dạng cụ thể theo bảng kê đất và bản đồ trích lục đính kèm, gồm:

- Đất ONT:

+ Tờ bản đồ số 05: Thửa số 04, 05, 06, 07, 09, 10 tại Công văn số 31/CNPTQĐĐH-GPMB ngày 07/10/2025 của Chi nhánh PTQĐ KV Đông Hưng;

II/. Mục đích định giá đất:

Làm căn cứ để Ủy ban nhân dân xã Nam Tiên Hưng tham khảo xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB khi nhà nước thu hồi đất ở, đất nông nghiệp thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng tuyến đường từ thành phố Thái Bình đi huyện Hưng Hà kết nối với tỉnh Hưng Yên

III/. Thời điểm định giá đất:

Tháng 12 năm 2025.

IV/. Cơ sở định giá đất:

4.1. Văn bản pháp quy về định giá đất:

Luật đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Nghị định số 123/2024/NĐ-CP Quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, ngày ban hành 04/10/2024;

Nghị định số 102/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024, ngày ban hành 30/07/2024;

Nghị định 103/2024/NĐ-CP Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất,

ngày ban hành 30/07/2024;

Nghị định số 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;

Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 08 năm 2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc ban hành quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình;

Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2024 về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình ban hành kèm theo quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Thái Bình.

Quyết định số: 39/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Thái Bình ban hành quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 về việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình ban hành kèm theo quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình.

4.2. Văn bản pháp lý liên quan đến dự án/thửa đất định giá:

- Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 16/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt dự án: Đầu tư xây dựng tuyến đường từ thành phố Thái Bình đi huyện Hưng Hà kết nối với tỉnh Hưng Yên;

- Tờ trình số 31/CNPTQĐĐH- GPMB ngày 07/10/2025 của Chi nhánh PTQĐ KV Đông Hưng về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể GPMB dự án đường Thái Bình – Hưng Yên;

- Bản đồ địa chính xã Nam Tiên Hưng, tờ đo đạc bổ sung các tờ 19, 20, 22, 29, 55, TĐ 03 - 2017, TĐ 08 - 2017, TĐ 09 – 2017 với các tỷ lệ 1/2000, 1/1000, 1/500 do Công ty Cổ phần tư vấn Nguyên Trường lập tháng 8 năm 2025, Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh Hưng Yên thẩm định ngày 04/9/2025;

- Bảng thống kê thửa đất, diện tích, loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng do Công ty Cổ phần tư vấn Nguyên Trường lập

- Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 5 xã Nam Tiên Hưng: thửa đất số 4, 5, 6, 7, 9, 10.

- Thông báo thu hồi đất.

4.3. Các văn bản khác liên quan

- Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đông Hưng về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở tại xã Thăng Long, huyện Đông Hưng. Chi tiết là lô số 1, 2, 3, 4 Khu quy hoạch dân cư thôn Thần Khê (Nay là xã Tiên Hưng, tỉnh Hưng Yên).

- Các văn bản quy hoạch, thông tin quy hoạch liên quan đến tài sản thẩm định;

- Hợp đồng dịch vụ tư vấn số: 405/2025/17/HĐĐG-VNVIC ngày 17 tháng 10 năm 2025 giữa Ủy ban nhân dân xã Nam Tiên Hưng và Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Việt Nam;

- Và các văn bản pháp lý khác./.

V/ Thông tin thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất:

Vị trí, địa điểm

Các thửa đất trong phạm vi giải phóng mặt bằng thuộc dự án: "Đầu tư xây dựng tuyến đường từ thành phố Thái Bình đi huyện Hưng Hà kết nối với tỉnh Hưng Yên", chi tiết diện tích và hình dạng cụ thể theo bảng kê đất và bản đồ trích lục đính kèm, gồm:

+ Đất ONT - Tờ bản đồ số 05: Thửa số 04, 05, 06, 07, 09, 10 tại Công văn số 31/CNPTQĐĐH-GPMB ngày 07/10/2025 của Chi nhánh PTQĐ KV Đông Hưng;

- *Địa hình*

Địa hình đồng bằng tương đối bằng phẳng và thấp, khu vực khí hậu ít biến động, đất đai thường là phù sa nhiều dinh dưỡng

Các thửa đất ở có đường cấp điện, nước đảm bảo sử dụng.

VI/. Phương pháp định giá đất:

6.1. Theo Điều 158. của Luật Đất đai, các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) 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;

b) 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;

c) Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

6.2 Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

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

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

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

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

Dựa vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, mục đích định giá kết hợp các thông tin thu thập được của đơn vị tư vấn về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất trong cơ sở dữ liệu về đất đai, giá đất trên sàn giao dịch bất động sản trong thời gian 24 tháng trở lại đây. Đã có bất động sản đã giao dịch, có đặc điểm tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí,

khả năng sinh lời, điều kiện kết cấu hạ tầng và tình trạng pháp lý. Do đó, đơn vị tư vấn quyết định sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp làm phương pháp định giá.

VII. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu do Khách hàng cung cấp, qua điều tra thông tin thực tế trên thị trường với cách tiếp cận và phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Việt Nam thông báo kết quả định giá tài sản Quý khách hàng tại thời điểm Tháng 12 năm 2025 như sau:

STT	Tên tài sản	Loại đất	Diện tích thu hồi (m ²)	Giá đất cụ thể định giá (đồng/m ²)	Đơn giá bảng giá đất tỉnh Hưng Yên (tỉnh Thái Bình cũ) (đồng/m ²)	Vị trí trên bảng giá đất tỉnh Hưng Yên (tỉnh Thái Bình cũ)
1	Thửa số 04 - ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng	ONT	98	20.790.000	10.000.000	VT1, Đoạn ngã tư cây xăng Chợ khô đến Công ty chế biến gỗ Biên Cương
2	Thửa số 05 - ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng	ONT	98	19.800.000	10.000.000	VT1, Đoạn ngã tư cây xăng Chợ khô đến Công ty chế biến gỗ Biên Cương
3	Thửa số 06 - ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng	ONT	98	19.800.000	10.000.000	VT1, Đoạn ngã tư cây xăng Chợ khô đến Công ty chế biến gỗ Biên Cương
4	Thửa số 07 - ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng	ONT	98	19.800.000	10.000.000	VT1, Đoạn ngã tư cây xăng Chợ khô đến Công ty chế biến gỗ Biên Cương
5	Thửa số 09 - ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng	ONT	98	19.800.000	10.000.000	VT1, Đoạn ngã tư cây xăng Chợ khô đến Công ty chế biến gỗ Biên Cương
6	Thửa số 10 - ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng	ONT	80,1	19.800.000	10.000.000	VT1, Đoạn ngã tư cây xăng Chợ khô đến Công ty chế biến gỗ Biên Cương

- Chi tiết theo Báo cáo thuyết minh phương án giá đất đính kèm.

VIII/. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ

Trong điều kiện thương mại bình thường và không có sự biến động lớn về giá cả thì hiệu lực của kết quả định giá trong Chứng thư tính từ ngày phát hành là: 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư.

IX/. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ

9.1. Những điều khoản loại trừ của kết quả định giá:

- Chứng thư chỉ có giá trị trong phạm vi danh mục bất động sản định giá, đúng đối tượng, mục đích, vị trí địa lý, số lượng và các điều kiện khác đã được trình bày trong Chứng thư này. Giá của tài sản định giá là giá đã tham khảo một số bất động sản tương tự trên thị trường và có giá trị với bất động sản tương đương trên thị trường

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích duy nhất theo yêu cầu của Khách hàng đã được ghi tại Mục 1 của Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu. Chỉ bản chính và bản sao Chứng thư định giá do Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Việt Nam cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư/ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất mà không có xác nhận của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Việt Nam đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.

- Kết quả định giá nêu trên là mức giá tối đa đề tư vấn cho khách hàng tham khảo, tùy thuộc vào nhu cầu của người mua tiềm năng, điều kiện mua bán và động thái thị trường tại thời điểm diễn ra giao dịch mà người mua, người bán sẽ có mức giá giao dịch hợp lý. Khách hàng (Chủ đầu tư) đề nghị định giá có trách nhiệm quyết định mức giá tài sản trong giao dịch cụ thể theo đúng quy định của pháp luật hiện hành

- Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả định giá, VNVIC chỉ có trách nhiệm giải quyết những vấn đề được quy định trong hợp đồng và trong thời hạn có hiệu lực của kết quả định giá đã nêu. Bất kỳ các yêu cầu nào ngoài quy định của hợp đồng hoặc văn bản riêng, VNVIC có quyền từ chối

9.2. Những hạn chế của kết quả định giá:

- Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Việt Nam không tiến hành kiểm tra hồ sơ pháp lý gốc để xác nhận về chủ sử dụng của tài sản định giá và cũng không đảm bảo về việc phát sinh sử dụng khác của tài sản có thể được thể hiện ở những tài liệu pháp lý mà Khách hàng chưa cung cấp. Khách hàng chịu trách nhiệm bao gồm nhưng không giới hạn về pháp lý về thông tin tài liệu, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, các tài sản pháp lý của tài sản cung cấp VNVIC trong quá trình làm việc và hướng dẫn VNVIC tại thời điểm thực hiện hợp đồng. VNVIC cũng khuyến cáo rằng khi khách hàng sử dụng bản báo cáo nên thận

trọng trong việc làm rõ các tài liệu pháp lý có liên quan đến vấn đề này trước khi đưa ra các quyết định về tài sản định giá.

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho mục đích đã được đề cập trong Báo cáo này và chỉ có giá trị khi Khách Hàng hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng cho VNVIC.

X/. Các tài liệu kèm theo

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất
- Chứng thư định giá được phát hành 03 bản chính tại Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Việt Nam có giá trị pháp lý như nhau. Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Việt Nam giữ 01 bản, Khách hàng giữ 02 bản.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Việt Nam đều là hành vi vi phạm pháp luật./.

THẨM ĐỊNH VIÊN



Hoàng Thị Mậu

**Số thẻ thẩm định viên về giá:
XII17.1788**

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Tiến Dũng

**Số thẻ thẩm định viên về giá:
IX14.1074**

Số: 405/2025/38/BCĐG-VNVIC

Hà Nội, ngày 16 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Kèm theo Chứng thư định giá số: 405/2025/38/CTĐG-VNVIC ngày 16/12/2025)

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân xã Nam Tiên Hưng
- Hội đồng định giá đất cụ thể xã Nam Tiên Hưng;

Căn cứ Hợp đồng tư vấn định giá số: 405/2025/17/HĐĐG-VNVIC ký ngày 17 tháng 10 năm 2025 giữa Ủy ban nhân dân xã Nam Tiên Hưng và Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và thẩm định giá Việt Nam.

1. Khách hàng định giá:

- Tên khách hàng: Ủy ban nhân dân xã Nam Tiên Hưng
- Đại diện: Ông **Vũ Anh Tuấn**
- Chức vụ: Chủ tịch UBND xã
- Địa chỉ: Xã Nam Tiên Hưng, tỉnh Hưng Yên.
- Mã số thuế: 1001305207

2. Thửa đất, khu đất cần định giá:

Các thửa đất trong phạm vi giải phóng mặt bằng thuộc dự án: "Đầu tư xây dựng tuyến đường từ thành phố Thái Bình đi huyện Hưng Hà kết nối với tỉnh Hưng Yên", chi tiết diện tích, vị trí và kích thước cụ thể tại Mục 5 Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá của Báo cáo thuyết minh giá đất, bảng kê đất và bản đồ trích lục của dự án, gồm:

- Đất ONT:

+ Tờ bản đồ số 05: Thửa số 04, 05, 06, 07, 09, 10 tại Công văn số 31/CNPTQĐĐH-GPMB ngày 07/10/2025 của Chi nhánh PTQĐ KV Đông Hưng;

3. Mục đích định giá đất:

Làm căn cứ để Ủy ban nhân dân xã Nam Tiên Hưng tham khảo xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB khi nhà nước thu hồi đất ở, đất nông nghiệp thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng tuyến đường từ thành phố Thái Bình đi huyện Hưng Hà kết nối với tỉnh Hưng Yên.

3. Thời điểm định giá đất: Tháng 12 năm 2025

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Văn bản pháp quy về định giá đất:

Luật đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

918
ÔNG
Ổ PH
N Đ
M Đ
IỆT
LIÊM

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Nghị định số 123/2024/NĐ-CP Quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, ngày ban hành 04/10/2024;

Nghị định số 102/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024, ngày ban hành 30/07/2024;

Nghị định 103/2024/NĐ-CP Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, ngày ban hành 30/07/2024;

Nghị định số 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;

Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 08 năm 2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Quyết định số 22/2019/ QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc ban hành quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình;

Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2024 về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình ban hành kèm theo quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Thái Bình.

Quyết định số: 39/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Thái Bình ban hành quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 về việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình ban hành kèm theo quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình.

4.2. Văn bản pháp lý liên quan đến dự án/thửa đất định giá:

- Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 16/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt dự án: Đầu tư xây dựng tuyến đường từ thành phố Thái Bình đi huyện Hưng Hà kết nối với tỉnh Hưng Yên;

- Tờ trình số 31/CNPTQĐĐH- GPMB ngày 07/10/2025 của Chi nhánh PTQĐ KV Đông Hưng về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể GPMB dự án đường Thái Bình – Hưng Yên;

- Bản đồ địa chính xã Nam Tiên Hưng, tờ đo đạc bổ sung các tờ số 19, 20, 22, 29, 55, TĐ 03 - 2017, TĐ 08 - 2017, TĐ 09 – 2017 với các tỷ lệ 1/2000, 1/1000, 1/500 do Công ty Cổ phần tư vấn Nguyên Trường lập tháng 8 năm 2025, Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh Hưng Yên thẩm định ngày 04/9/2025;

- Bảng thống kê thửa đất, diện tích, loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng do Công ty Cổ phần tư vấn Nguyên Trường lập
- Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 5 xã Nam Tiên Hưng: thửa đất số 4, 5, 6, 7, 9, 10.
- Thông báo thu hồi đất.

4.3. Các văn bản khác liên quan:

- Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đông Hưng về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở tại xã Thăng Long, huyện Đông Hưng, Chi tiết là lô số 1, 2, 3, 4 Khu quy hoạch dân cư thôn Thần Khê (Nay là xã Tiên Hưng, tỉnh Hưng Yên).
- Hợp đồng dịch vụ tư vấn số: 405/2025/17/HĐĐG-VNVIC ngày 17 tháng 10 năm 2025 giữa Ủy ban nhân dân xã Nam Tiên Hưng và Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Việt Nam;
- Và các văn bản pháp lý khác./.

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

5.1. Đất ở (đất ONT)

a, Thửa đất số 04 Tờ bản đồ số 05

+ Thửa đất có diện tích 98 m², diện tích thu hồi là 98 m², diện tích đủ điều kiện bồi thường là 98 m² (đất ONT)

+ Thông số cụ thể của thửa đất như sau:

1.	Nội dung Thửa đất theo Hồ sơ pháp lý			
-	Thửa đất số:	04	Tờ bản đồ số:	05
-	Địa chỉ:	xã Nam Tiên Hưng, Tỉnh Hưng Yên		
-	Diện tích (m2):	98 m2	Hình thức sử dụng:	Sử dụng riêng
-	Mục đích sử dụng:	Đất ở nông thôn (ONT): 98 m2	Thời hạn sử dụng: Lâu dài	
2.	Về đất:			
2.1	Vị trí; Giao thông;			
-	Vị trí tài sản thẩm định trên bản đồ vệ tinh			

2.2	Điều kiện về giao thông		
-	Độ rộng đường giao thông trước nhà (bao gồm cả vỉa hè)	Chiều rộng đường:	6m
-	Kết cấu mặt đường (nhựa, bê tông, gạch, đất)	Đường nhựa	Tên đường: Đường liên xã
-	Mức độ kết nối giao thông với các đường khác	- Cạnh đường ĐH47 rộng 6m	
2.3	Thông tin chi tiết về thửa đất		
-	Các cạnh tiếp giáp	- Hướng Đông giáp: Nhà dân - Hướng Tây giáp: Đường ĐH 47 rộng khoảng 6m - Hướng Bắc giáp: Đường ngõ rộng khoảng 3m - Hướng Nam giáp: Nhà dân	
-	Chiều rộng mặt tiền (m)	9,8	
-	Chiều sâu thửa đất (m)	10	
-	Mặt tiếp giáp		
+	Số lượng mặt tiếp giáp	2 mặt	Mặt 1: Đường liên xã, đường nhựa rộng 6m Mặt 2: Đường ngõ rộng khoảng 3m
-	Hình dáng lô đất	Vuông vức	
2.4	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Bình thường	
2.5	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng (Chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn về 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)	Không	

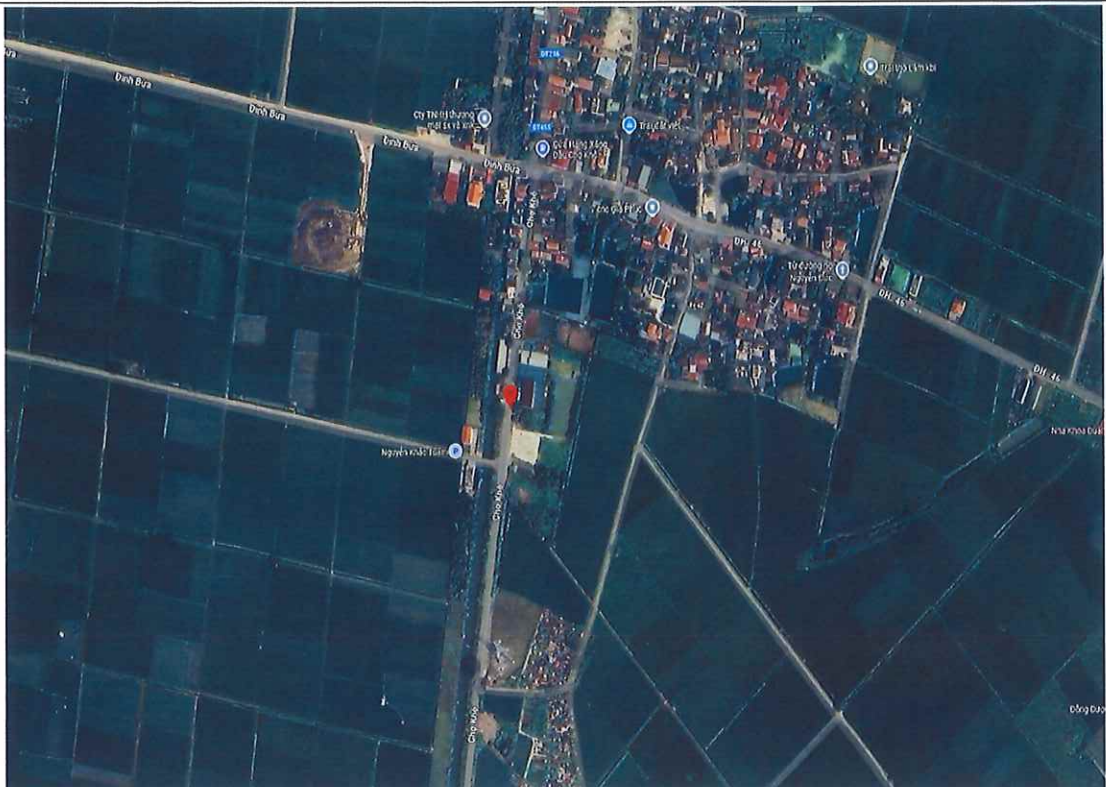
		- Hướng Bắc giáp: Nhà dân - Hướng Nam giáp: Nhà dân		
-	Chiều rộng mặt tiền (m)	9,8		
-	Chiều sâu thửa đất (m)	10		
-	Mặt tiếp giáp			
+	Số lượng mặt tiếp giáp	1 mặt	Mặt 1: Đường liên xã, đường nhựa rộng 6m	
-	Hình dáng lô đất	Vuông vức		
2.4	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Bình thường		
2.5	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng (Chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn về 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))	Không		
2.6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Chiều rộng đường:		
2.7	Các yếu tố khác (nếu có)	Đường nhựa		
2.8	Tài sản trên đất			

c, Thửa đất số 06 tờ bản đồ số 5

+ Thửa đất có diện tích 98 m², diện tích thu hồi là 98 m², diện tích đủ điều kiện bồi thường là 98 m² (đất ONT)

+ Thông số cụ thể của thửa đất như sau:

1.	Nội dung Thửa đất theo Hồ sơ pháp lý			
-	Thửa đất số:	06	Tờ bản đồ số:	05
-	Địa chỉ:	xã Nam Tiên Hưng, Tỉnh Hưng Yên		
-	Diện tích (m2):	98 m2	Diện tích (m2):	98 m2
-	Mục đích sử dụng:	Đất ở nông thôn (ONT): 98 m2		Mục đích sử dụng:
2.	Về đất:			
2.1	Vị trí; Giao thông;			
-	Vị trí tài sản thẩm định trên bản đồ vệ tinh			

-			
2.2	Điều kiện về giao thông		
-	Độ rộng đường giao thông trước nhà (bao gồm cả vỉa hè)	Chiều rộng đường:	6m
-	Kết cấu mặt đường (nhựa, bê tông, gạch, đất)	Đường nhựa	Tên đường: Đường liên xã
-	Mức độ kết nối giao thông với các đường khác	- Cạnh đường ĐH47 rộng 6m	
2.3	Thông tin chi tiết về thửa đất		
-	Các cạnh tiếp giáp	- Hướng Đông giáp: Nhà dân - Hướng Tây giáp: Đường ĐH 47 rộng khoảng 6m - Hướng Bắc giáp: Nhà dân - Hướng Nam giáp: Nhà dân	
-	Chiều rộng mặt tiền (m)	9,8	
-	Chiều sâu thửa đất (m)	10	
-	Mặt tiếp giáp		
+	Số lượng mặt tiếp giáp	1 mặt	Mặt 1: Đường liên xã, đường nhựa rộng 6m
-	Hình dáng lô đất	Vuông vức	
2.4	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện		Bình thường
2.5	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng (Chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn về số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây		Không

	dụng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có)	
2.6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Chiều rộng đường:
2.7	Các yếu tố khác (nếu có)	Đường nhựa
2.8	Tài sản trên đất	

d, Thửa đất số 07 Tờ bản đồ số 5

+ Thửa đất có diện tích 98 m², diện tích thu hồi là 98 m², diện tích đủ điều kiện bồi thường là 98 m² (đất ONT)

+ Thông số cụ thể của thửa đất như sau:

1.	Nội dung Thửa đất theo Hồ sơ pháp lý		
-	Thửa đất số:	07	Tờ bản đồ số: 05
-	Địa chỉ:	xã Nam Tiên Hưng, Tỉnh Hưng Yên	
-	Diện tích (m ²):	98 m ²	Diện tích (m ²): 98 m ²
-	Mục đích sử dụng:	Đất ở nông thôn (ONT): 98 m ²	Mục đích sử dụng:
2.	Về đất:		
2.1	Vị trí; Giao thông;		
-	Vị trí tài sản thẩm định trên bản đồ vệ tinh		
-			
2.2	Điều kiện về giao thông		
-	Độ rộng đường giao thông trước nhà (bao gồm cả vỉa hè)	Chiều rộng đường:	6m
-	Kết cấu mặt đường (nhựa, bê tông, gạch, đất)	Đường nhựa	Tên đường: Đường liên xã
-	Mức độ kết nối giao thông với các	- Cạnh đường ĐH47 rộng 6m	

	đường khác	
2.3	Thông tin chi tiết về thửa đất	
-	Các cạnh tiếp giáp	- Hướng Đông giáp: Nhà dân - Hướng Tây giáp: Đường ĐH 47 rộng khoảng 6m - Hướng Bắc giáp: Nhà dân - Hướng Nam giáp: Nhà dân
-	Chiều rộng mặt tiền (m)	9,8
-	Chiều sâu thửa đất (m)	10
-	Mặt tiếp giáp	
+	Số lượng mặt tiếp giáp	1 mặt Mặt 1: Đường liên xã, đường nhựa rộng 6m
-	Hình dáng lô đất	Vuông vức
2.4	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	
	Bình thường	
2.5	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng (Chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn về 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))	
	Không	
2.6	Hiện trạng môi trường, an ninh	
	Chiều rộng đường:	
2.7	Các yếu tố khác (nếu có)	
	Đường nhựa	
2.8	Tài sản trên đất	

e, Thửa đất số 09 Tờ bản đồ số 5

+ Thửa đất có diện tích 98 m², diện tích thu hồi là 98 m², diện tích đủ điều kiện bồi thường là 98 m² (đất ONT)

+ Thông số cụ thể của thửa đất như sau:

1.	Nội dung Thửa đất theo Hồ sơ pháp lý			
-	Thửa đất số:	09	Tờ bản đồ số:	05
-	Địa chỉ:	xã Nam Tiên Hưng, Tỉnh Hưng Yên		
-	Diện tích (m2):	98 m2	Diện tích (m2):	98 m2
-	Mục đích sử dụng:	Đất ở nông thôn (ONT): 98 m2		Mục đích sử dụng:
2.	Về đất:			
2.1	Vị trí; Giao thông;			
-	Vị trí tài sản thẩm định trên bản đồ vệ tinh			

	dụng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có)	
2.6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Chiều rộng đường:
2.7	Các yếu tố khác (nếu có)	Đường nhựa
2.8	Tài sản trên đất	

f, Thửa đất số 10 Tờ bản đồ số 5

+ Thửa đất có diện tích 98 m², diện tích thu hồi là 80,1m², diện tích đủ điều kiện bồi thường là 80,1 m² (đất ONT)

+ Thông số cụ thể của thửa đất như sau:

1. Nội dung Thửa đất theo Hồ sơ pháp lý			
- Thửa đất số:	10	Tờ bản đồ số:	05
- Địa chỉ:	xã Nam Tiên Hưng, Tỉnh Hưng Yên		
- Diện tích (m2):	98 m2	Diện tích (m2):	98 m2
- Mục đích sử dụng:	Đất ở nông thôn (ONT): 98 m2		Mục đích sử dụng:
2. Về đất:			
2.1 Vị trí; Giao thông;			
- Vị trí tài sản thẩm định trên bản đồ vệ tinh			
-			
2.2 Điều kiện về giao thông			
- Độ rộng đường giao thông trước nhà (bao gồm cả vỉa hè)	Chiều rộng đường:	6m	
- Kết cấu mặt đường (nhựa, bê tông, gạch, đất)	Đường nhựa	Tên đường: Đường liên xã	
- Mức độ kết nối giao thông với các	- Cạnh đường ĐH47 rộng 6m		

	đường khác		
2.3	Thông tin chi tiết về thửa đất		
-	Các cạnh tiếp giáp	- Hướng Đông giáp: Nhà dân - Hướng Tây giáp: Đường ĐH 47 rộng khoảng 6m - Hướng Bắc giáp: Nhà dân - Hướng Nam giáp: Nhà dân	
-	Chiều rộng mặt tiền (m)	9,8	
-	Chiều sâu thửa đất (m)	10	
-	Mặt tiếp giáp		
+	Số lượng mặt tiếp giáp	1 mặt	Mặt 1: Đường liên xã, đường nhựa rộng 6m
-	Hình dáng lô đất	Vuông vức	
2.4	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Bình thường	
2.5	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng (Chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn về 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))	Không	
2.6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Chiều rộng đường:	
2.7	Các yếu tố khác (nếu có)	Đường nhựa	
2.8	Tài sản trên đất		

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

6.1 Với đất ở (Đất ONT).

Kết hợp các quy định tại khoản 2, Điều 8, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 và quyết định số: 39/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Thái Bình ban hành quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình, VNVIC xác định có các yếu tố ảnh hưởng đến việc định giá đất đối với các thửa đất ở Tờ bản đồ số 05 như sau:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Khoảng cách, mức độ kết nối đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa, chợ, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục đào tạo, thể thao, du lịch, danh lam thắng cảnh, công viên, quảng trường, khu vui chơi giải trí công cộng:

b) Điều kiện về giao thông: Độ rộng đường giao thông (bao gồm cả vỉa hè), kết cấu mặt đường (nhựa, bê tông, gạch, đất), mức độ kết nối giao thông với các đường khác.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Tình trạng ổn định về cấp thoát nước, điện; tình trạng thoát nước sau mưa lớn.

d) Diện tích, kích thước (độ rộng mặt tiền, chiều sâu), hình thể của thửa đất, khu đất.

đ) 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 về 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); yếu tố lô góc (giáp 2 đường, phố); giáp nhiều đường, phố, ngõ, khe hạ tầng; đường chiều vào; đối diện nhìn ra hồ cảnh quan, công viên, cây xanh, khu thể thao công cộng.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: Hiện trạng an ninh, môi trường không khí, nước, bụi, khói; khoảng cách đến nghĩa trang, nghĩa địa, nhà đại thể, nhà hỏa táng, nhà tang lễ, khu tập kết rác thải, khu xử lý rác thải, cơ sở sản xuất.

f) Thời hạn sử dụng đất (đối với đất sử dụng có thời hạn).

g) 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, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất.

- Yếu tố tâm linh: Gần đình, đền, miếu, chùa, nhà thờ, nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà đại thể; nghĩa trang cũ.

- Hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng căn hộ chung cư: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất có kèm tài sản gắn liền với đất hay không; chuyển nhượng căn hộ hoàn thiện hay chuyển nhượng căn hộ xây thô.

- Pháp lý: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Các yếu tố khác theo quy định

Các yếu tố của các thửa đất như: Điều kiện về giao thông; Diện tích, kích thước, yếu tố lô góc, hình dáng.... có ảnh hưởng đến giá trị của các thửa đã được trình bày tại 5. Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá. Ngoài ra khi xem xét tới các yếu tố ảnh hưởng khác như: Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện, hiện trạng môi trường, an ninh, yếu tố tâm linh....thì các yếu tố này là thuận lợi và đảm bảo, liên quan đến quy hoạch xây dựng là bình thường.

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

Qua quá trình xem xét các yếu tố ảnh hưởng giá đất đối với các thửa đất thuộc ranh giới bồi thường thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng tuyến đường từ thành phố Thái Bình đi huyện Hưng Hà kết nối với tỉnh Hưng Yên ". Đồng thời xem xét các quy định tại các khoản 1,2,3 quy định tại Điều 158 Luật Đất đai và các điều 4, 5, 6, 7 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP, cụ thể như sau:

7.1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:

a) Mục đích sử dụng đất;

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất được trình tại Mục 6- Báo cáo này

7.2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

a) 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;

b) 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;

c) 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 nêu trên;

d) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất được trình bày tại Mục 6 - Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của các thửa đất, khu đất cần định giá của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

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

a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

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

c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;

Qua quá trình khảo sát và xem xét tổng hợp kết quả điều tra, tổng hợp thông tin, VNVIC tổng hợp các thửa đất so sánh như sau:

7.3.1 Đối với đất ở (Đất ONT)

Dựa trên các tiêu chí nêu trên và quy định về việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh, VNVIC đã thực hiện khảo sát và điều tra thông tin các lô đất định giá và các thửa đất so sánh được trình bày các mẫu 31- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất (Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp) của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025. Tổ định giá lựa chọn các thửa đất làm tài sản so sánh như sau:

Tài sản so sánh 1: Thửa số 01, Khu quy hoạch dân cư thôn Thần Khê (Nay là xã Tiên Hưng, tỉnh Hưng Yên).

Tài sản so sánh 2: Thửa số 02, Khu quy hoạch dân cư thôn Thần Khê (Nay là xã Tiên Hưng, tỉnh Hưng Yên).

Tài sản so sánh 3: Thửa số 03, Khu quy hoạch dân cư thôn Thần Khê (Nay là xã Tiên Hưng, tỉnh Hưng Yên).

Chúng tôi lựa chọn Thửa số 05 từ bản đồ số 5, trong phạm vi giải phóng mặt bằng thuộc dự án: "Đầu tư xây dựng tuyến đường từ thành phố Thái Bình đi huyện Hưng Hà kết nối với tỉnh Hưng Yên" là thửa tiêu chuẩn để xem xét các yếu tố ảnh hưởng và sự khác biệt giữa tài sản so sánh và tài sản định giá

Cụ thể như sau:

STT	ĐẶC ĐIỂM	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Thông tin về tài sản				
1	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất	Thửa số 05 - ONT (Tờ bản đồ số 5) - thuộc dự án "Đầu tư xây dựng tuyến đường từ thành phố Thái Bình đi huyện Hưng Hà kết nối với tỉnh Hưng Yên", xã Tiên Hưng, tỉnh Hưng Yên - Cách UBND xã Nam Tiên Hưng 1500m - Cách Trường Tiểu học Hoa Lư khoảng 1100m - Cách trường Trung Học Nam Tiên Hưng khoảng 2,8km - Cách ngã tư Đình Búra(ĐH46) , Chợ Khô khoảng 150m Khu dân cư đông đúc, gần chợ, nơi buôn bán trung tâm của khu vực	Thửa số 01, Khu quy hoạch dân cư thôn Thần Khê - Ngay cạnh UBND xã Tiên Hưng mới - Cạnh trạm y tế xã Thăng Long cũ - Cạnh trường Tiểu học Thăng Long - Cách chợ Tiên Hưng 900m - Khu đông đúc dân cư	Thửa số 02, Khu quy hoạch dân cư thôn Thần Khê - Ngay cạnh UBND xã Tiên Hưng mới - Cạnh trạm y tế xã Thăng Long cũ - Cạnh trường Tiểu học Thăng Long - Cách chợ Tiên Hưng 900m - Khu đông đúc dân cư	Thửa số 03, Khu quy hoạch dân cư thôn Thần Khê - Ngay cạnh UBND xã Tiên Hưng mới - Cạnh trạm y tế xã Thăng Long cũ - Cạnh trường Tiểu học Thăng Long - Cách chợ Tiên Hưng 900m - Khu đông đúc dân cư
-	Nguồn tham khảo		Quyết định trúng đấu giá	Quyết định trúng đấu giá	Quyết định trúng đấu giá
2	Thời điểm giao dịch, chuyển nhượng		Tháng 02/2024	Tháng 02/2024	Tháng 02/2024
3	Tính chất giao dịch	Giao dịch bình thường trên thị trường	Giao dịch bình thường trên thị trường	Giao dịch bình thường trên thị trường	Giao dịch bình thường trên thị trường
4	Mục đích sử dụng	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn
5	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài

	dụng				
6	Điều kiện về giao thông				
6.1	<i>Độ rộng đường giao thông trước nhà (bao gồm cả vỉa hè)</i>	Đường rộng 6m	Đường rộng 5m + vỉa hè 1m	Đường rộng 5m + vỉa hè 1m	Đường rộng 4m + vỉa hè 1m
6.2	<i>Kết cấu mặt đường (nhựa, bê tông, gạch, đất)</i>	Đường nhựa	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
6.3	<i>Mức độ kết nối giao thông với các đường khác</i>	- Cạnh Đường ĐH 47 rộng 6m	- Giáp Đường trục xã (đường bê tông rộng 5m) + vỉa hè dự án rộng 1m - Cách 50m là ra đường ĐH.47	- Mặt tiền: Giáp Đường trục xã (đường bê tông rộng 5m) + vỉa hè dự án rộng 1m - Mặt bên: Giáp Đường quy hoạch giao thông, đường bê tông rộng 4m + vỉa hè 1m - Cách 50m là ra đường ĐH.47	- Giáp Đường quy hoạch giao thông, đường bê tông rộng 4m + vỉa hè 1m - Cách 50m là ra đường ĐH.47
7	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
8	Diện tích	98	125,8	197,8	112,6
9	Chiều rộng mặt tiền (m)	9,8	6	10,41	6,61
10	Chiều sâu thửa đất (m)	10	21,1	21,1	17,18
11	Mặt tiếp giáp	1	1	2	1
12	Hình dạng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
13	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng (Chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn về 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))	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường

14	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
15	Các yếu tố khác (nếu có)	Không	Không	Không	Không
16	Giá trúng đấu giá/ thừa (đồng)		1.586.338.000	2.521.950.000	1.263.372.000
17	Đơn giá/m ²		12.610.000	12.750.000	11.220.000
B	NHẬN XÉT				
1	Vị trí		Kém lợi thế	Kém lợi thế	Kém lợi thế
2	Mục đích sử dụng		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
3	Thời hạn sử dụng		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
4	Độ rộng đường giao thông trước nhà		Tương đồng	Tương đồng	Kém lợi thế
5	Kết cấu mặt đường		Kém lợi thế	Kém lợi thế	Kém lợi thế
6	Mức độ kết nối giao thông với các đường khác		Kém lợi thế	Kém lợi thế	Kém lợi thế
7	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
8	Diện tích		Kém lợi thế	Kém lợi thế	Kém lợi thế
9	Chiều rộng mặt tiền		Kém lợi thế	Lợi thế hơn	Kém lợi thế
10	Mặt tiếp giáp		Tương đồng	Lợi thế hơn	Tương đồng
11	Hình dạng thửa đất		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
12	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng (Chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn về 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))		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
13	Hiện trạng môi trường, an ninh		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
14	Các yếu tố khác (nếu có)		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng

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

8.1. Theo Điều 158. của Luật Đất đai, các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) 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;

b) 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 liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

c) Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

8.2 Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

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

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

c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh,

phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

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

Dựa vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, mục đích định giá kết hợp các thông tin thu thập được của đơn vị tư vấn về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất trong cơ sở dữ liệu về đất đai, giá đất trên sàn giao dịch bất động sản trong thời gian 24 tháng trở lại đây. Đã có bất động sản đã giao dịch, có đặc điểm tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lời, điều kiện kết cấu hạ tầng và tình trạng pháp lý. Do đó, đơn vị tư vấn quyết định sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp làm phương pháp định giá.

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

9.1 Với đất ở nông thôn (đất ONT)

Tổ thẩm định lựa chọn thửa số 05 tờ bản đồ số 5 (Đất ONT) làm thửa tiêu chuẩn, đồng thời lựa chọn ra 3 tài sản so sánh đã nêu tại **Mục 7. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất**, VNVIC thực hiện điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định giá trị của thửa đất số 5 – ONT tờ bản đồ số 5 như sau:

Đơn vị tính: Đồng

TT	Các yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		98	125,8	197,8	112,6
			1.586.338.000	2.521.950.000	1.263.372.000
1	Đơn giá bán/m ²	Chưa biết	12.610.000	12.750.000	11.220.000
2	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
2.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất	- Cách UBND xã Nam Tiên Hưng 1500m - Cách Trường Tiểu học Hoa Lư khoảng 1100m - Cách trường Trung Học Nam Tiên Hưng khoảng 2,8km - Cách ngã tư Đình Bứa(ĐH46) , Chợ Khô khoảng 150m	Thửa số 01, Khu quy hoạch dân cư thôn Thần Khê - Ngay cạnh UBND xã Tiên Hưng mới - Cạnh trạm y tế xã Thăng Long cũ - Cạnh trường Tiểu học Thăng Long - Cách chợ Tiên	Thửa số 02, Khu quy hoạch dân cư thôn Thần Khê - Ngay cạnh UBND xã Tiên Hưng mới - Cạnh trạm y tế xã Thăng Long cũ - Cạnh trường Tiểu học Thăng Long - Cách chợ Tiên Hưng 900m	Thửa số 03, Khu quy hoạch dân cư thôn Thần Khê, đường nội khu - Ngay cạnh UBND xã Tiên Hưng mới - Cạnh trạm y tế xã Thăng Long cũ - Cạnh trường Tiểu học Thăng Long

		Khu dân cư đông đúc, gần chợ, nơi buôn bán trung tâm của khu vực	Hưng 900m - Khu đông đúc dân cư	- Khu đông đúc dân cư	- Cách chợ Tiên Hưng 900m - Khu đông đúc dân cư
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	78%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	28,21%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		3.152.500	3.187.500	3.164.615
2.2	Điều kiện về giao thông				
2.2.1	Độ rộng đường giao thông trước nhà (bao gồm cả vỉa hè) (M)	6	Đường rộng 5m + vỉa hè 1m	Đường rộng 5m + vỉa hè 1m	Đường rộng 4m + vỉa hè 1m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-	-	113.333
2.2.2	Kết cấu mặt đường (nhựa, bê tông, gạch, đất)	Đường nhựa	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		257.347	260.204	228.980
2.2.3	Mức độ kết nối giao thông với các đường khác	Cạnh Đường ĐH 47 rộng 6m, giao thông thuận lợi	- Giáp Đường trục xã (đường bê tông rộng 5m) + vỉa hè dự án rộng 1m - Cách 50m là ra đường ĐH.47	- Mặt tiền: Giáp Đường trục xã (đường bê tông rộng 5m) + vỉa hè dự án rộng 1m - Mặt bên: Giáp Đường quy hoạch giao thông, đường bê tông rộng 4m + vỉa hè 1m - Cách 50m là ra đường ĐH.47	- Giáp Đường quy hoạch giao thông, đường bê tông rộng 4m + vỉa hè 1m - Cách 50m là ra đường ĐH.47
	Tỷ lệ	100%	85%	85%	82%
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,65%	17,65%	21,95%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		2.225.294	2.250.000	2.462.927
2.3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-	-	-

2.4	Diện tích (m2)	98	125,8	197,8	112,6
	Tỷ lệ	100%	96%	93%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	7,53%	3,09%
	Mức điều chỉnh		525.417	959.677	347.010
2.5	Chiều rộng mặt tiền	9,8	6	10,41	6,61
	Tỷ lệ	100%	93%	101%	93%
	Tỷ lệ điều chỉnh		7,53%	-0,99%	7,53%
	Mức điều chỉnh		949.140	(126.238)	844.516
2.6	Chiều sâu thửa đất	10	21,1	21,1	17,18
	Tỷ lệ	100%	93%	93%	94%
	Tỷ lệ điều chỉnh		7,53%	7,53%	6,38%
	Mức điều chỉnh		949.140	959.677	716.170
2.7	Mặt tiếp giáp	1	1	2	1
	Tỷ lệ	100%	100%	105%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-4,76%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-	(607.143)	-
2.8	Hình dạng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-	-	-
2.9	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng (Chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn về 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))	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-	-	-

2.10	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-	-	-
2.11	Các yếu tố khác (nếu có)	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-	-	-
3	Giá quy về tài sản thẩm định		20.668.837	19.633.678	19.097.552
4	Giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định (VND)	19.800.023			
5	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn	%	4,39%	-0,84%	-3,55%
6	Số lần điều chỉnh		5	6	6
7	Tỷ lệ điều chỉnh gộp		7.109.698	7.390.762	7.161.382
8	Tỷ lệ điều chỉnh thuần		7.109.698	5.924.001	7.161.382

Căn cứ vào bảng điều chỉnh trên thì giá trị trung bình các mức giá chỉ dẫn là **19.800.023** đồng/m² (Làm tròn: 19.800.000 đồng/m²) bảo đảm chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Vậy phòng định giá đã ước tính đơn giá thị trường của thửa đất số 5 - ONT tờ bản đồ số 05 thuộc ranh giới bồi thường thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng tuyến đường từ thành phố Thái Bình đi huyện Hưng Hà kết nối với tỉnh Hưng Yên", cần định giá là **19.800.000** đồng /m²

9.3. Kết quả định giá

- Trên cơ sở các tài liệu do Ủy ban nhân dân xã Nam Tiên Hưng cung cấp, qua quá trình thu thập, xem xét, xử lý các thông tin thị trường và phương pháp định giá theo quy định. Tổ thẩm định xác định giá đất cụ thể của các thửa đất cần định giá thuộc dự án "Đầu tư xây dựng tuyến đường từ thành phố Thái Bình đi huyện Hưng Hà kết nối với tỉnh Hưng Yên" được xác định như sau:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Tên tài sản	Loại đất	Diện tích thu hồi (m ²)	Giá đất cụ thể định giá (đồng/m ²)	Đơn giá bảng giá đất tỉnh Hưng Yên (tỉnh Thái Bình cũ)	Vị trí trên bảng giá đất tỉnh Hưng Yên (tỉnh Thái Bình cũ)
-----	-------------	----------	-------------------------------------	--	--	--

					Bình cũ) (đồng/m²)	
1	Thửa số 04 - ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng	ONT	98	20.790.000	10.000.000	VT1, Đoạn ngã tư cây xăng Chợ khô đến Công ty chế biến gỗ Biên Cương
2	Thửa số 05 - ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng	ONT	98	19.800.000	10.000.000	VT1, Đoạn ngã tư cây xăng Chợ khô đến Công ty chế biến gỗ Biên Cương
3	Thửa số 06 - ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng	ONT	98	19.800.000	10.000.000	VT1, Đoạn ngã tư cây xăng Chợ khô đến Công ty chế biến gỗ Biên Cương
4	Thửa số 07 - ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng	ONT	98	19.800.000	10.000.000	VT1, Đoạn ngã tư cây xăng Chợ khô đến Công ty chế biến gỗ Biên Cương
5	Thửa số 09 - ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng	ONT	98	19.800.000	10.000.000	VT1, Đoạn ngã tư cây xăng Chợ khô đến Công ty chế biến gỗ Biên Cương
6	Thửa số 10 - ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng	ONT	80,1	19.800.000	10.000.000	VT1, Đoạn ngã tư cây xăng Chợ khô đến Công ty chế biến gỗ Biên Cương

10. Thời hạn có hiệu lực của kết quả định giá:

- Kết quả định giá chỉ sử dụng cho mục đích đã được đề cập tại mục 2.3 của văn bản này. Văn bản có giá trị trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày ký và không áp dụng cho việc khác tài sản định giá tại Phụ lục 01 đính kèm.

11. Hạn chế của kết quả định giá:

Chúng thư chỉ có giá trị trong phạm vi danh mục bất động sản định giá, đúng đối tượng, mục đích, vị trí địa lý, số lượng và các điều kiện khác đã được trình bày trong Chúng thư này. Giá của tài sản định giá là giá đã tham khảo một số bất động sản tương tự trên thị trường và có giá trị với bất động sản tương đương trên thị trường

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích duy nhất theo yêu cầu của Khách hàng đã được ghi tại Mục 1 của Chúng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu. Chỉ bản chính và bản sao Chúng thư định giá do Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Việt Nam cấp mới

có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư/ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất mà không có xác nhận của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Việt Nam đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.

- Kết quả định giá nêu trên là mức giá tối đa đề tư vấn cho khách hàng tham khảo, tùy thuộc vào nhu cầu của người mua tiềm năng, điều kiện mua bán và động thái thị trường tại thời điểm diễn ra giao dịch mà người mua, người bán sẽ có mức giá giao dịch hợp lý. Khách hàng (Chủ đầu tư) đề nghị định giá có trách nhiệm quyết định mức giá tài sản trong giao dịch cụ thể theo đúng quy định của pháp luật hiện hành

- Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả định giá, VNVIC chỉ có trách nhiệm giải quyết những vấn đề được quy định trong hợp đồng và trong thời hạn có hiệu lực của kết quả định giá đã nêu. Bất kỳ các yêu cầu nào ngoài quy định của hợp đồng hoặc văn bản riêng, VNVIC có quyền từ chối

- Tại thời điểm định giá Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Việt Nam chưa nhận được các hồ sơ kiểm đếm cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất định giá và định giá trên những hồ sơ khách hàng cung cấp. Với các hồ sơ này VNVIC không tiến hành kiểm tra hồ sơ pháp lý gốc để xác nhận về chủ sử dụng của tài sản định giá và cũng không đảm bảo về việc phát sinh sử dụng khác của tài sản có thể được thể hiện ở những tài liệu pháp lý mà Khách hàng chưa cung cấp. Khách hàng chịu trách nhiệm bao gồm nhưng không giới hạn về thông tin tài liệu, đặc điểm pháp lý, các hồ sơ pháp lý của tài sản cung cấp VNVIC trong quá trình làm việc và hướng dẫn VNVIC tại thời điểm thực hiện hợp đồng. Trong trường hợp thông tin yêu cầu của tài sản định giá có sự sai khác với các thông tin khách hàng cung cấp, giá trị định giá sẽ được VNVIC xem xét lại và không chịu trách nhiệm với kết quả định giá nêu tại báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất hay chứng thư định giá đất này.

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho mục đích đã được đề cập trong Báo cáo này và chỉ có giá trị khi Khách Hàng hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng cho VNVIC.

- Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Việt Nam có quyền xem xét lại báo cáo định giá nếu các hồ sơ được Ủy ban nhân dân xã Nam Tiên Hưng cung cấp được chứng minh là không chính xác.

***Các phụ lục kèm theo**

Các tài liệu liên quan đến việc định giá.

- Phụ lục 01 : Bảng điều chỉnh các thửa đất

- Phụ lục 02 : Hình ảnh tài sản định giá

- Phụ lục 03 : Phiếu thu thập thông tin và hình ảnh tài sản so sánh

- Các hồ sơ đính kèm khác
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất được phát hành 03 bản chính bằng tiếng Việt tại Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và thẩm định giá Việt Nam, Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và thẩm định giá Việt Nam giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản.
- Mọi hình thức sao chép Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và thẩm định giá Việt Nam đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN

Hoàng Thị Mậu
(Số thẻ thẩm định viên về giá:
XII17.1788)

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Tiến Dũng
(Số thẻ thẩm định viên về giá:
IX14.1074)

PHỤ LỤC 01: BẢNG ĐIỀU CHỈNH CÁC THỬA ĐẤT CÒN LẠI

(Đính kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 405/2025/38/BCĐG-VNVIIC ngày 16/12/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và

Thăm định giá Việt Nam)

Đơn vị: Đồng

Stt	Tên tài sản	Hình dáng		Diện tích (m²)			Chiều rộng Mặt tiền			Mặt tiếp giáp			Độ rộng Đường tiếp giáp			Loại đường			Yếu tố điều chỉnh khác			Tổng tỷ lệ điều chỉnh	Giá tài sản tham chiếu	Giá sau điều chỉnh		
		Tài sản thẩm định	Tài sản tham chiếu	Tỷ lệ điều chỉnh	Tài sản thẩm định	Tài sản tham chiếu	Chênh lệch	Tỷ lệ điều chỉnh	Tài sản thẩm định	Tài sản tham chiếu	Chênh lệch	Tỷ lệ điều chỉnh	Tài sản thẩm định	Tài sản tham chiếu	Chênh lệch	Tỷ lệ điều chỉnh	Tài sản thẩm định	Tài sản tham chiếu	Tỷ lệ điều chỉnh	Tỷ lệ điều chỉnh khác						
1	Thửa số 04 - ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng	Vuông vức	Vuông vức	98	98	0	0%	9,8	9,8	0	0%	2	1	5%	6	6	0	0%	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường huyện	Đường huyện	0%	5%	19.800.000	20.790.000
2	Thửa số 05 - ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng	Vuông vức	Vuông vức	98	98	0	0%	9,8	9,8	0	0%	1	1	0%	6	6	0	0%	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường huyện	Đường huyện	0%	0%	19.800.000	19.800.000
3	Thửa số 06 - ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng	Vuông vức	Vuông vức	98	98	0	0%	9,8	9,8	0	0%	1	1	0%	6	6	0	0%	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường huyện	Đường huyện	0%	0%	19.800.000	19.800.000
4	Thửa số 07 - ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng	Vuông vức	Vuông vức	98	98	0	0%	9,8	9,8	0	0%	1	1	0%	6	6	0	0%	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường huyện	Đường huyện	0%	0%	19.800.000	19.800.000

PHỤ LỤC 02: HÌNH ẢNH HIỆN TRẠNG CỦA TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ

(Đính kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 405/2025/38/BCDG-VNVIC ngày 16/12/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thăm định giá Việt Nam)

thửa số 04 – số 05 ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng		
thửa số 06 – số 07 – 09 - 10 ONT (Tờ bản đồ số 5) - Xã Nam Tiên Hưng		



Galaxy S21 Ultra 5G



Galaxy S21 Ultra 5G

Phụ lục 03 : Phiếu thu thập thông tin và hình ảnh tài sản so sánh đất ở

	Hình ảnh tài sản so sánh 1	Hình ảnh tài sản so sánh 2	Hình ảnh tài sản so sánh 3
TSSS đất ở			
			



Mẫu số 31

Phiếu số 01

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Xã.....Hòa.....Hưng.....Đakh.....Hưng.....Yên.....

Tên người được điều tra:

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng.....2/2024.....

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 252.1.95..... triệu đồng/thửa hoặc 12.750.000..... đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: ..Quyết.....chọn.....trúng.....đấu.....giá.....số.....748/100.....-UBND ngày.....6/2/2024.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số: 02.....; diện tích: 197,8..... m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: ..Khu.....Điền.....lũ.....thôn.....Thần.....khê.....

- Kích thước mặt tiền: 10,41.... m; kích thước chiều sâu thửa đất: 1,9.....m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất: Đất.....ở.....nông.....thôn.....

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 2000m.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 130.....m; + Trung tâm thương mại, chợ: 900.....m;

+ Cơ sở giáo dục: 100.....m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: 70.....m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 6.....m; cấp đường: ...nđ...khu...; kết
cấu mặt đường: ...bê tông...; tiếp giáp với mặt đường: ...đ...mặt...đ...nđ...khu... (+ liên xã)
(Đường quy hoạch nội khu + Đường liên xã)

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt.....;

+ Điều kiện về cấp điện: tốt.....;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: tốt.....;

+ Hạ tầng không gian: tốt.....;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: tốt.....;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: tốt.....;

+ Hạ tầng môi trường: tốt.....;

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

- Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử
dụng: m²

- Tài sản khác (nếu có):

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:

- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm:

- Chi phí bình quân năm:

c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐

- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

.....;

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

.....

Tiền... ngày 18 tháng 10 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

G.2

Bư Thư Lê Giang

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.



Mẫu số 31

Phiếu số 02

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: xã huyện tỉnh huyện xã

Tên người được điều tra:

- Địa chỉ⁽¹⁾:

thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: tháng năm 2029

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ... 12.63, 2.12 triệu đồng/thửa hoặc ... 11.220.000 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: ... Quyết định ... ngày 6/12/2029

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số: ... 03; diện tích: ... 12,6 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Khu ... huyện ... tỉnh ... huyện ... xã

- Kích thước mặt tiền: ... 6,6 m; kích thước chiều sâu thửa đất: ... 17 m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất: ... Đất ... nông ...

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: ... 2000 m

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: ... 130 m; + Trung tâm thương mại, chợ: ... 900 m;

+ Cơ sở giáo dục: ... 100 m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: 70.....m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: ...5.....m; cấp đường:; kết
cấu mặt đường: ..bê tông.....; tiếp giáp với mặt đường: ..1 mặt... (..nền... khu...)
< đường quy hoạch nội khu >

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt.....;

+ Điều kiện về cấp điện: tốt.....;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: tốt.....;

+ Hạ tầng không gian: tốt.....;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: tốt.....;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: tốt.....;

+ Hạ tầng môi trường: tốt.....;

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

- Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử
dụng: m²

- Tài sản khác (nếu có):

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:

- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:

43
T
I
U
V
H
J
A
I
-T

- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:
- c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng
- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:;
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
.....;
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:
.....

Tiền Giang ngày 18 tháng 10 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

GR

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

Buôn Thị Trà Giang

- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

P/W G U - 1/4/1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Xã.....Thị trấn.....Thị trấn.....Xã.....

Tên người được điều tra:

- Địa chỉ⁽¹⁾:;

thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng.....2/2024.....

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..1.586,338..... triệu đồng/thửa hoặc ..12.610.000..... đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Quyết định...trúng...đấu giá...số...148/QĐ-UBND...ngày...6/2/2024

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số: ...01.....; diện tích: ...125,8..... m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Khu...quy hoạch...dân cư...thôn...Thị trấn...Xã.....

- Kích thước mặt tiền: 6..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: ...20.....m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất: ...Đất...ở...Nông...thôn.....

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 2000m.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: ...130.....m; + Trung tâm thương mại, chợ: ...100.....m;

+ Cơ sở giáo dục: 100.....m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: 70.....m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 8.....m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông.....; tiếp giáp với mặt đường: đường trục xã.....;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt.....;

+ Điều kiện về cấp điện: tốt.....;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: tốt.....;

+ Hạ tầng không gian: tốt.....;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: tốt.....;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: tốt.....;

+ Hạ tầng môi trường: tốt.....;

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

.....

- Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²

- Tài sản khác (nếu có):

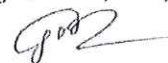
b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:

- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:

- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:
- c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng
 - Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
 - Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:;
 - Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
 - Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Tiền Giang, ngày 18 tháng 10, năm 2025
Người điều tra
 (Ký và ghi rõ họ tên)



Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 18 tháng 10, năm 2025

C. P. * 12