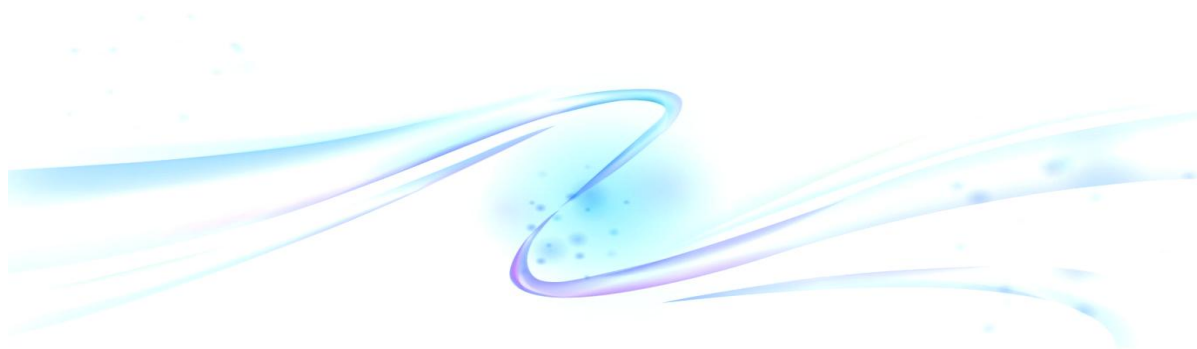


TRƯỜNG ĐẠI HỌC LÂM NGHIỆP
VIỆN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN



DỰ THẢO
CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ

KHÁCH HÀNG: PHÒNG KINH TẾ XÃ TỔNG TRÂN, TỈNH HƯNG YÊN
ĐỊA CHỈ KHÁCH HÀNG: THÔN THỊ GIANG, XÃ TỔNG TRÂN, TỈNH HƯNG YÊN
MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ PHỤC VỤ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG
TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ: ĐẤT Ở TẠI NÔNG THÔN THUỘC DỰ ÁN TU BỒ, TÔN TẠO DI TÍCH LỊCH SỬ ĐỊA ĐIỂM CÂY ĐÀ VÀ ĐỀN LA TIỀN
ĐỊA ĐIỂM ĐỊNH GIÁ: THÔN LA TIỀN, XÃ TỔNG TRÂN, TỈNH HƯNG YÊN
THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ: THÁNG 11 NĂM 2025



HÀ NỘI - 2025

DỰ THẢO
CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023.

Căn cứ Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19 tháng 6 năm 2023.

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

Căn cứ Thông tư 12/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định chi tiết về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức cho cá nhân hành nghề tư vấn định giá đất; khung chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất.

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn giá đất số 01.2025/HĐTV-ĐGD-TT-HY ngày 15 tháng 11 năm 2025 giữa Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp và Phòng Kinh tế xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên. Gợi thầu: Thuê tư vấn xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại dự án Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiến. Địa điểm: Nay thuộc Thôn La Tiến, xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên.

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB tại dự án Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiến. Địa điểm: Nay thuộc Thôn La Tiến, xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên.

2. Thời điểm định giá đất

Tại thời điểm định giá đất: Tháng 11 năm 2025.

3. Cơ sở định giá đất

3.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

* Các văn bản pháp lý về giá

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19 tháng 6 năm 2023.

- Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định một số điều của Luật giá.

*** Các văn bản pháp lý về đất đai**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.

- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023.

- Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ về giá đất.

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

- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về việc quy định một số của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

- Nghị quyết số 1666/NQ-UBTVQH15 của UBTVQH thông qua ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hưng Yên năm 2025.

- Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

- Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về Quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy; tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

- Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Hưng Yên về ban hành quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024.

- Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024.

3.2. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá

- Nghị quyết số 183/NQ-HĐND ngày 16 tháng 3 năm 2022 của hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa dưới 10ha năm 2022 trên địa bàn tỉnh để thực hiện dự án.

- Quyết định số 407/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Phù Cù.

- Quyết định số 1094/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Phù Cù.

- Thông báo số 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243/ TB- UBND ngày 26 tháng 07 năm 2022 của UBND huyện Phù Cù về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử và địa điểm Cây đa và đền La Tiến, xã Nguyên Hoà, huyện Phù Cù, tỉnh Hưng Yên.

- Thông báo số 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131/TB-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2022 của UBND huyện Phù Cù về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử và địa điểm Cây đa và đền La Tiến, xã Nguyên Hoà, huyện Phù Cù, tỉnh Hưng Yên.

- Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2021 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử Cây đa và đền La Tiến, xã Nguyên Hoà, huyện Phù Cù, tỉnh Hưng Yên.

- Mặt bằng quy hoạch tổng thể điều chỉnh dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư xã Nguyên Hoà, huyện Phù Cù. Địa điểm XD: Xã Nguyên Hoà, huyện Phù Cù, tỉnh Hưng Yên theo thông báo số 445/TB-UBND ngày 23/11/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên thay cho bản vẽ ký ngày 03/12/2020 của Sở xây dựng.

- Trích lục bản đồ địa chính số 11 tỷ lệ 1:1000; bản đồ địa chính số 31 tỷ lệ 1:1000; bản đồ địa chính số 32 tỷ lệ 1:1000.

3.3. Căn cứ khác

- Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng và thu thập thông tin của Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp từ ngày 17/11/2025 đến ngày 18/11/2025.

- Căn cứ ngân hàng dữ liệu của Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp.

- Căn cứ quy trình định giá đất của Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp.

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

* Quy mô

Căn cứ Mặt bằng quy hoạch tổng thể điều chỉnh dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cù. Địa điểm XD: Xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cù, tỉnh Hưng Yên theo thông báo số 445/TB-UBND ngày 23/11/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên thay cho bản vẽ ký ngày 03/12/2020 của Sở xây dựng.

Căn cứ Trích lục bản đồ địa chính số 11 tỷ lệ 1:1000; bản đồ địa chính số 31 tỷ lệ 1:1000; bản đồ địa chính số 32 tỷ lệ 1:1000.

Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng bất động sản định giá.

Đơn vị tư vấn xác định thông tin tài sản cần định giá như sau:

- Tài sản cần định giá là thửa đất ở tại nông thôn thuộc dự án Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiến. Địa điểm: Nay thuộc Thôn La Tiến, xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên.

- Tổng diện tích các thửa đất: 5.647,5 m².

- Tổng số thửa đất: 39 thửa đất.

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

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

- Vị trí khu đất thu hồi: Nay thuộc Thôn La Tiến, xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên.

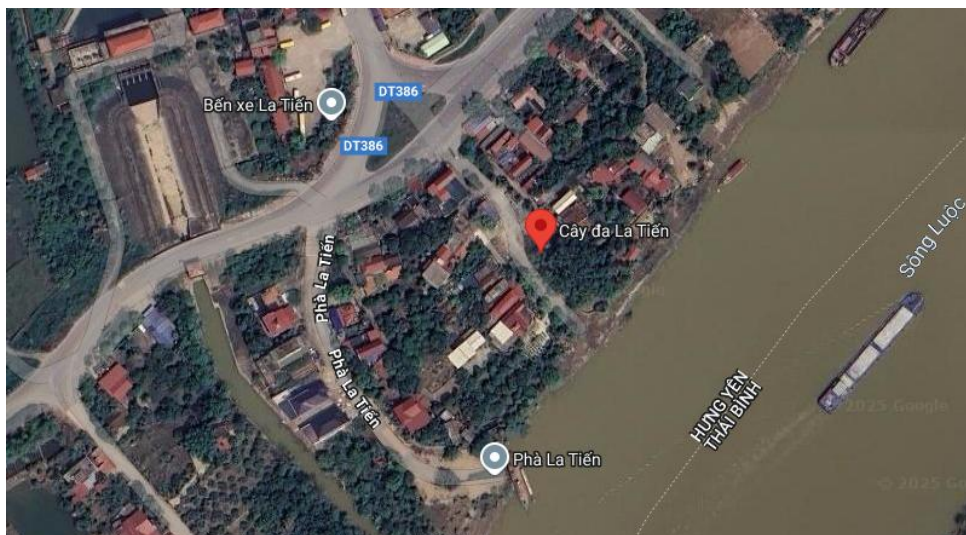
* Ranh giới

- Phía Bắc: Giáp đường đê La Tiến

- Phía Nam: Giáp Sông Luộc

- Phía Đông: Giáp Khu dân cư.

- Phía Tây: Giáp Khu dân cư



*** Vị trí và giá đất theo quy định của UBND tỉnh Hưng Yên**

Căn cứ Nghị quyết số 1666/NQ-UBTVQH15 của UBTVQH thông qua ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hưng Yên năm 2025.

Căn cứ Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024. Đơn vị tư vấn xác định các thửa đất cần định có vị trí và giá đất theo quy định của UBND tỉnh Hưng Yên như sau:

- Các trục đường có mặt cắt $\geq 15\text{m}$ là **3.060.000đ/m²**.
- Các trục đường có mặt cắt từ 3,5m đến dưới 7m là **1.890.000đ/m²**.

(Thông tin chi tiết các thửa đất cần định giá thể hiện tại phụ lục 01)

5. Phương pháp định giá đất

Căn cứ Khoản 1, Điều 160, Luật đất đai 2024 giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp trong đó có áp dụng để *tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*. Như vậy căn cứ mục đích của dự án là xác định giá đất để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB vì vậy giá đất cần xác định là **giá đất cụ thể**.

Căn cứ Khoản 5, Điều 158, Luật đất đai 2024 quy định các phương pháp định giá đất bao gồm 4 phương pháp: *Phương pháp so sánh; Phương pháp thu nhập; Phương pháp thặng dư; Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*. Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật đất đai 2024 quy định các trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.

Mặt khác, qua điều tra thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổ tư vấn đã thu thập được các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước; có cùng mục đích sử dụng; có cùng vị trí đất, khu vực; tương đồng nhất định với thửa đất, khu đất cần định giá.

Căn cứ vào mục đích định giá, đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế, kỹ thuật và đặc điểm thị trường của tài sản. Tổ định giá đề xuất lựa chọn **Phương pháp so sánh** để xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB.

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.

6. Kết quả xác định giá đất

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu pháp lý của khu đất cần định giá do Phòng Kinh tế xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên cung cấp, qua khảo sát thị trường với cơ sở cùng với các phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán, Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp thông báo kết quả xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB tại dự án Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiên. Địa điểm: Nay thuộc Thôn La Tiên, xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên là:

Bảng 01: Phương án giá đất của khu đất cần định giá

STT	Tài sản định giá đất	Vị trí, đặc điểm thửa đất (Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 19/12/2024)	Giá đất theo bảng giá (Quyết định số 42/2024/QĐ- UBND ngày 19/12/2024) (đồng/m ²)	Giá đất đề nghị phê duyet (đồng/m ²)
1	Dự án Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiên. Địa điểm: Nay thuộc Thôn La Tiên, xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên	Tiếp giáp trục đường có mặt cắt $\geq 15\text{m}$	3.060.000	10.307.000
		Tiếp giáp trục đường có mặt cắt từ 3,5 m đến dưới 7m	1.890.000	8.248.000

Ghi chú: Kết quả định giá đất chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi Dự thảo chứng thư kèm báo cáo này được Bên B thanh toán cho Bên A phí định giá đã được hai bên thống nhất, ký kết hợp đồng.

7. Thời hạn có hiệu lực của kết quả định giá

Thời hạn hiệu lực của kết quả định giá là 06 (sáu) tháng kể từ ngày ban hành Dự thảo chứng thư định giá.

8. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả định giá

- Dự thảo chứng thư chỉ có hiệu lực khi Bên B hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán trong vòng 6 tháng kể từ ngày ban hành Dự thảo chứng thư định giá. Trường hợp không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán thì mặc nhiên được coi là vô hiệu và Dự thảo chứng thư định giá này không có giá trị pháp lý thực hiện các bước tiếp theo.

- Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp không chịu trách nhiệm pháp lý trước các cơ quan liên quan bao gồm giải trình nếu Dự thảo chứng thư được coi là vô hiệu.

- Thuế cơ sở 5 tỉnh Hưng Yên và UBND xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của các hồ sơ tài liệu về các tài sản so sánh cung cấp cho Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp tại thời điểm định giá. Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp tại thời điểm định giá không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của thông tin trên bản sao (bản chụp) của các hồ sơ liên quan đến các tài sản so sánh so với bản gốc.

- Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu, giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản định giá do Phòng Kinh tế xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên cung cấp không thuộc trách nhiệm của định giá viên và Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp.

- Tài sản định giá là công trình: Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiến. Tổ tư vấn định giá lựa chọn cách tiếp cận từ thị trường và sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể. Tại thời điểm định giá tình hình kinh tế xã hội tương đối ổn định, kết quả định giá là phù hợp với các hồ sơ, tài liệu được cung cấp. Tuy nhiên, giá cả thị trường bất động sản luôn biến động, không ổn định vì ảnh hưởng bởi tình hình và chính sách pháp luật, kinh tế, chính trị quốc gia. Do đó, kết quả định giá chỉ có giá trị tham khảo tại thời điểm định giá và có thể bị thay đổi tùy theo các điều kiện của thị trường.

- Kết quả định giá đất chỉ phản ánh giá trị thị trường của tài sản tại thời điểm định giá và phù hợp với mục đích định giá đã được đề cập.

- Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, khách quan về kết quả thẩm định giá đảm bảo phù hợp các quy định của pháp luật về phương pháp, quy định về định giá đất đã được ban hành. Khách hàng định giá

và bên thứ ba sử dụng kết quả định giá (nếu có) cần có những hiểu biết cần thiết về các nguyên tắc, tiêu chuẩn định giá và các quy định liên quan nhằm có thể sử dụng kết quả định giá một cách hiệu quả cũng như khi cần xử lý các quan hệ liên quan đến kết quả định giá này.

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng đúng mục đích cũng như số lượng tài sản định giá và trong thời hạn còn hiệu lực của kết quả định giá.

9. Các phụ lục kèm theo

- Báo cáo kết quả định giá đất.

- Dự thảo chứng thư định giá đất được phát hành (03) bản bằng tiếng Việt: Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp giữ 01 bản; Phòng Kinh tế xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên giữ 02 bản có giá trị pháp lý như nhau.

ĐỊNH GIÁ VIÊN

(Ký và ghi rõ họ, tên)

VIỆN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI VÀ PTNT

Hồ Văn Hóa

Số chứng chỉ định giá đất: 0420124

Nguyễn Bá Long

Số chứng chỉ định giá đất: 0970124

DỰ THẢO

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá: Đất ở tại nông thôn thuộc dự án Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiến. Địa điểm: Nay thuộc Thôn La Tiến, xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên.

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB tại dự án Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiến. Địa điểm: Nay thuộc Thôn La Tiến, xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên.

3. Thời điểm định giá đất

Tại thời điểm định giá đất: Tháng 11 năm 2025.

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

*** Các văn bản pháp lý về giá**

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19 tháng 6 năm 2023.
- Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định một số điều của Luật giá.

*** Các văn bản pháp lý về đất đai**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023.
- Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ về giá đất.
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về việc quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về việc quy định một số của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

- Nghị quyết số 1666/NQ-UBTVQH15 của UBTVQH thông qua ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hưng Yên năm 2025.

- Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

- Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về Quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy; tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

- Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Hưng Yên về ban hành quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024.

- Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024.

4.2. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá

- Nghị quyết số 183/NQ-HĐND ngày 16 tháng 3 năm 2022 của hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa dưới 10ha năm 2022 trên địa bàn tỉnh để thực hiện dự án.

- Quyết định số 407/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Phù Cù.

- Quyết định số 1094/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Phù Cù.

- Thông báo số 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243/ TB- UBND ngày 26 tháng 07 năm 2022 của UBND huyện Phù Cù về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử và địa điểm Cây đa và đền La Tiến, xã Nguyên Hoà, huyện Phù Cù, tỉnh Hưng Yên.

- Thông báo số 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131/TB-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2022 của UBND huyện Phù Cừ về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử và địa điểm Cây đa và đền La Tiến, xã Nguyên Hoà, huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên.

- Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2021 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử Cây đa và đền La Tiến, xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên.

- Mặt bằng quy hoạch tổng thể điều chỉnh dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cừ. Địa điểm XD: Xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên theo thông báo số 445/TB-UBND ngày 23/11/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên thay cho bản vẽ ký ngày 03/12/2020 của Sở xây dựng.

- Trích lục bản đồ địa chính số 11 tỷ lệ 1:1000; bản đồ địa chính số 31 tỷ lệ 1:1000; bản đồ địa chính số 32 tỷ lệ 1:1000.

4.3. Căn cứ khác

- Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng và thu thập thông tin của Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp từ ngày 17/11/2025 đến ngày 18/11/2025.

- Căn cứ ngân hàng dữ liệu của Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp.

- Căn cứ quy trình định giá đất của Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp.

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

*** Quy mô**

Căn cứ Mặt bằng quy hoạch tổng thể điều chỉnh dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cừ. Địa điểm XD: Xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên theo thông báo số 445/TB-UBND ngày 23/11/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên thay cho bản vẽ ký ngày 03/12/2020 của Sở xây dựng.

Căn cứ Trích lục bản đồ địa chính số 11 tỷ lệ 1:1000; bản đồ địa chính số 31 tỷ lệ 1:1000; bản đồ địa chính số 32 tỷ lệ 1:1000.

Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng bất động sản định giá.

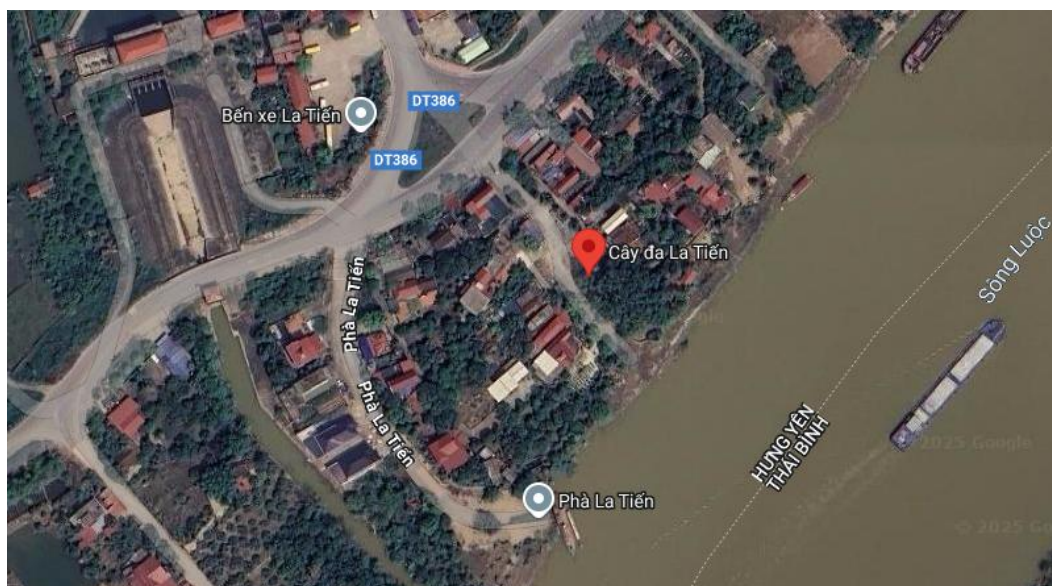
Đơn vị tư vấn xác định thông tin tài sản cần định giá như sau:

- Tài sản cần định giá là thửa đất ở tại nông thôn thuộc dự án Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiến. Địa điểm: Nay thuộc Thôn La Tiến, xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên.

- Tổng diện tích các thửa đất: 5.647,5 m².
- Tổng số thửa đất: 39 thửa đất.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn (ONT).
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Vị trí khu đất thu hồi: Nay thuộc Thôn La Tiến, xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên.

*** Ranh giới**

- Phía Bắc: Giáp đường đê La Tiến
- Phía Nam: Giáp Sông Luộc
- Phía Đông: Giáp Khu dân cư.
- Phía Tây: Giáp Khu dân cư



*** Vị trí và giá đất theo quy định của UBND tỉnh Hưng Yên**

Căn cứ Nghị quyết số 1666/NQ-UBTVQH15 của UBTVQH thông qua ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hưng Yên năm 2025.

Căn cứ Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024. Đơn vị tư vấn xác định các thửa đất cần định có vị trí và giá đất theo quy định của UBND tỉnh Hưng Yên như sau:

- Các trục đường có mặt cắt $\geq 15\text{m}$ là **3.060.000đ/m²**.
- Các trục đường có mặt cắt từ 3,5m đến dưới 7m là **1.890.000đ/m²**.

(Thông tin chi tiết các thửa đất cần định giá thể hiện tại phụ lục 01)

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

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất (đất phi nông nghiệp) cần định giá gồm: Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất; Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường; Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất; Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có); Hiện trạng môi trường, an ninh; Thời hạn sử dụng đất; Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

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

Sau khi điều tra khảo sát, tổ tư vấn nhận thấy tài sản cần định giá là thửa đất ở tại nông thôn thuộc dự án Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiến. Địa điểm: Nay thuộc Thôn La Tiến, xã Tống Trân, tỉnh Hưng Yên.

Thông qua nguồn dữ liệu tại Thuế cơ sở 5 tỉnh Hưng Yên và UBND xã Tống Trân, tỉnh Hưng Yên tổ tư vấn nhận thấy rằng trong những năm gần đây (02 năm trở lại đây) trên địa bàn gần tài sản cần định giá đã diễn ra các giao dịch chuyển nhượng/trúng đấu giá quyền sử dụng đất có cùng mục đích sử dụng và có các đặc điểm tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với tài sản cần định giá. Đây chính là thông tin đầu vào làm căn cứ để định giá đất theo các phương pháp định giá đất.

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

Căn cứ Khoản 1, Điều 160, Luật đất đai 2024 giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp trong đó có áp dụng để *tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*. Như vậy căn cứ mục đích của dự án là xác định giá đất để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB vì vậy giá đất cần xác định là **giá đất cụ thể**.

Căn cứ Khoản 5, Điều 158, Luật đất đai 2024 quy định các phương pháp định giá đất bao gồm 4 phương pháp: *Phương pháp so sánh; Phương pháp thu nhập; Phương pháp thặng dư; Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*. Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật đất đai 2024 quy định các trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.

Mặt khác, qua điều tra thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tổ tư vấn đã thu thập được các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước; có cùng mục đích sử dụng; có cùng vị trí đất, khu vực; tương đồng nhất định với thửa đất, khu đất cần định giá.

Căn cứ vào mục đích định giá, đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế, kỹ thuật và đặc điểm thị trường của tài sản, Tổ định giá đề xuất lựa chọn **Phương pháp so sánh** để xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB.

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.

9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất

9.1. Trình tự, nội dung xác định giá đất

Căn cứ Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ về giá đất quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh như sau:

Bước 1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:

- Mục đích sử dụng đất.
- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định.

Bước 2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

- Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

- Thông tin đầu vào để định giá đất được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; Cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

- Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định.

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

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

- Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

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

Trường hợp 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 (Theo Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ)

Bước 3. Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:

- Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng:

Việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị của tài sản gắn} \\ \text{liền với đất tại thời điểm} \\ \text{chuyển nhượng, trúng} \\ \text{đấu giá quyền sử dụng đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị xây dựng mới tại} \\ \text{thời điểm chuyển nhượng,} \\ \text{trúng đấu giá quyền sử} \\ \text{dụng đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị hao mòn đến} \\ \text{thời điểm chuyển} \\ \text{nhượng, trúng đấu giá} \\ \text{quyền sử dụng đất} \end{array}$$

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường;

- Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng:

Đối với cây lâu năm, giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là 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 hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Bước 4. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất so sánh} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh} - \text{Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

Bước 5. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau.

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

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

Bước 6. Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

Giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	=	Giá đất của từng thửa đất so sánh	±	Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá
--	---	-----------------------------------	---	---

Bước 7. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

9.2. Kết quả xác định giá đất

Do các thửa đất cần định giá thuộc trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liên kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, có đặc điểm tương đồng về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất.

Dựa trên kết quả xác định vị trí của các thửa đất cần định giá theo quy định của UBND tỉnh Hưng Yên.

Đơn vị tư vấn đề xuất 2 mức giá tại khu đất cần định giá như sau:

- Các thửa đất tiếp giáp trực đường có mặt cắt $\geq 15m$.
- Các thửa đất tiếp giáp trực đường có mặt cắt từ 3,5m đến dưới 7m.

Để áp dụng phương pháp so sánh xác định giá đất cụ thể khu đất cần định giá, tổ tư vấn đã tiến hành thu thập giá đất thị trường thông qua các giao dịch là chuyển nhượng/trúng đấu giá. Các giao dịch là chuyển nhượng/trúng đấu giá phải đảm bảo các điều kiện: Được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước; có cùng mục đích sử dụng đất; có cùng vị trí đất, khu vực; tương đồng nhất định với thửa đất, khu đất cần định giá.

Trên cơ sở thu thập giá đất thị trường, tổ tư vấn xác định giá mặt bằng chung (giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được). Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung.

- Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;
- Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;
- Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất;

Mặt khác, khi sử dụng biện pháp so sánh điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và tính toán tỷ lệ chênh lệch với từng mức giá đất ước tính phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15% theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-

CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Cụ thể, tổ tư vấn đã thu thập và sử dụng giá đất của 03 thửa đất ở tại nông thôn (**LK.71, LK.72, LK.84**) đã trúng đấu giá theo Quyết định trúng đấu giá số 1360/QĐ-UBND ngày 06/5/2025 của UBND huyện Phù Cừ về việc công kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Công văn của Thuế cơ sở 5 tỉnh Hưng Yên về việc thu tiền sử dụng đất trúng đấu giá tại xã Nguyên Hòa (nay là xã Tổng Trân) ngày 21/5/2025 đảm bảo các quy định làm tài sản so sánh.

Căn cứ Tờ trình số 34/TTr-NNMT ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Phù Cừ về việc đề nghị UBND huyện phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cừ lập luận xác định vị trí và giá đất theo bảng giá là:

STT	Tên suất đất	Đặc điểm, vị trí	Giá đất theo bảng giá (đồng/m ²)
1	LK.71	Tiếp giáp 01 mặt đường có mặt cắt 13,5m (gồm vỉa hè)	10.000.000
2	LK.72	Tiếp giáp 01 mặt đường có mặt cắt 13,5m (gồm vỉa hè)	10.000.000
3	LK.84	Tiếp giáp 01 mặt đường có mặt cắt 21,0m (gồm vỉa hè)	11.000.000

9.2.1. Giá đất cụ thể thửa đất tiếp giáp trực đường có mặt cắt $\geq 15m$

a) Khảo sát và thu thập các thông tin

Các tài sản cần định giá thuộc trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, có đặc điểm tương đồng về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất. Vì vậy, để xác định giá đất cụ thể cho các thửa đất, khu đất cần định giá tổ tư vấn sử dụng thửa đất của hộ Ông Đặng Đình Sáng có số hiệu thửa đất 259, tờ bản đồ số 31 thuộc dự án cần định giá có đặc điểm phổ biến về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất làm tài sản định giá (TSDG).

Tổ tư vấn tiến hành định giá cho TSDG thông qua đánh giá các yếu tố tương đồng và khác biệt của các tài sản so sánh (TSSS). Thông tin tài sản định giá và các tài sản so sánh thu thập được cụ thể tại bảng sau.

Bảng 01: Bảng tổng hợp thông tin giữa tài sản định giá và các tài sản so sánh

STT	Đặc điểm BDS	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
			Phiếu số 1	Phiếu số 2	Phiếu số 3
1	Nguồn cung cấp	Phòng kinh tế xã Tổng Trân	Thuế cơ sở 5 tỉnh Hưng Yên và UBND xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên	Thuế cơ sở 5 tỉnh Hưng Yên và UBND xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên	Thuế cơ sở 5 tỉnh Hưng Yên và UBND xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên

2	Thời điểm khảo sát	Thời điểm định giá: Tháng 11/2025	QĐ trúng đấu giá số 1360/QĐ-UBND ngày 06/5/2025 của UBND huyện Phù Cù	QĐ trúng đấu giá số 1360/QĐ-UBND ngày 06/5/2025 của UBND huyện Phù Cù	QĐ trúng đấu giá số 1360/QĐ-UBND ngày 06/5/2025 của UBND huyện Phù Cù
3	Họ tên và địa chỉ chủ sử dụng đất	Ông Đặng Đình Sáng	Đặng Văn Nhị. Địa chỉ: Thôn Tân An, Nhật Quang, Phù Cù, Hưng Yên	Đặng Văn Nhị. Địa chỉ: Thôn Tân An, Nhật Quang, Phù Cù, Hưng Yên	Đặng Văn Luyện. Địa chỉ: Số 110 Bình Lộc, Tân Bình, TP Hải Dương, Hải Dương
4	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số 259, Tờ bản đồ số 31, xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cù, tỉnh Hưng Yên (nay thuộc xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên)	Thửa đất số LK.71 Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cù, tỉnh Hưng Yên (nay thuộc xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên)	Thửa đất số LK.72 Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cù, tỉnh Hưng Yên (nay thuộc xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên)	Thửa đất số LK.84 Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cù, tỉnh Hưng Yên (nay thuộc xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên)
5	Pháp lý	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
7	Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất	Thuộc khu Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiến. Cách trung tâm hành chính, kinh tế, giáo dục, y tế của xã khoảng 2,0km; của huyện khoảng 9,0km	Thuộc Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa. Cách trung tâm hành chính, kinh tế, giáo dục, y tế của xã khoảng 1,0km, của huyện khoảng 8,0km	Thuộc Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa. Cách trung tâm hành chính, kinh tế, giáo dục, y tế của xã khoảng 1,0km, của huyện khoảng 8,0km	Thuộc Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa. Cách trung tâm hành chính, kinh tế, giáo dục, y tế của xã khoảng 1,0km, của huyện khoảng 8,0km
	Giá đất tại Bảng giá (Quyết định số 42/2024/ QĐ-UBND ngày 19/12/2024) (đồng/m ²)	3.060.000	10.000.000	10.000.000	11.000.000

8	Điều kiện về giao thông	Tiếp giáp mặt đường khu dân cư, rộng khoảng 15,5m; Loại đường nhựa; Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp mặt đường khu dân cư, rộng 13,5m; Loại đường nhựa; Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp mặt đường khu dân cư, rộng 13,5m; Loại đường nhựa; Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp mặt đường khu dân cư, rộng 21,0m; Loại đường nhựa; Tiếp giáp 1 mặt đường
9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp nước, cấp điện chưa ổn định (có nguy cơ bị ngập khi mưa lớn do cạnh sông Luộc)	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện
10	Quy mô, diện tích (m2)	75,0	97,5	101,2	100.00
	Độ rộng mặt tiền (m)	5,0	5,3	5,5	5,0
	Chiều sâu TB (m)	15,0	18,4	18,4	20,0
	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
11	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Không có thông tin	MĐXD: 90%; TCTB: 5 tầng; TLCĐ: 38,43	MĐXD: 90%; TCTB: 5 tầng; TLCĐ: 38,43	MĐXD: 90%; TCTB: 5 tầng; TLCĐ: 38,43
12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Mật độ dân cư đông. Hiện trạng môi trường, an ninh trung bình	Mật độ dân cư đông. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư đông. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư đông. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt
13	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
14	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	Gần đền La Tiến và sông Luộc	Trong khu đô thị mới	Trong khu đô thị mới	Trong khu đô thị mới
15	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng/thửa)		1,706,250,000	1,720,400,000	1,800,000,000
16	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)		17,500,000	17,000,000	18,000,000

b) Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của tài sản định giá với các tài sản so sánh và ước tính giá của tài sản định giá

Căn cứ Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về Quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy; tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

Từ bảng thông tin về TSDG và các TSSS, tiến hành lập bảng phân tích, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt của TSDG với các TSSS và ước tính giá của TSDG thể hiện ở bảng sau:

Bảng 02: Bảng phân tích, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt

STT	Nội dung	TSDG	TSSS1	TSSS 2	TSSS 3
I	Đơn giá đất (đồng/m²)		17,500,000	17,000,000	18,000,000
1	Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất (Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên)	Thuộc khu Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiến. Cách trung tâm hành chính, kinh tế, giáo dục, y tế của xã khoảng 2,0km; của huyện khoảng 9,0km	Thuộc Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa. Cách trung tâm hành chính, kinh tế, giáo dục, y tế của xã khoảng 1,0km, của huyện khoảng 8,0km	Thuộc Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa. Cách trung tâm hành chính, kinh tế, giáo dục, y tế của xã khoảng 1,0km, của huyện khoảng 8,0km	Thuộc Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa. Cách trung tâm hành chính, kinh tế, giáo dục, y tế của xã khoảng 1,0km, của huyện khoảng 8,0km
	Đánh giá	Thửa đất có vị trí càng gần trung tâm hành chính, thương mại, y tế, giáo dục của xã, huyện thì càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất (Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên) của TSSS1=TSSS2=TSSS3>TSDG			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	105	105	105
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4.76	-4.76	-4.76
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-833333	-809524	-857143
	Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất (Vị trí có giá theo bảng giá đất)	Có giá theo bảng giá đất: 3.060.000 đồng/m ²	Có giá theo bảng giá đất: 10.000.000 đồng/m ²	Có giá theo bảng giá đất: 10.000.000 đồng/m ²	Có giá theo bảng giá đất: 11.000.000 đồng/m ²
	Đánh giá	Theo quy định tại bảng giá đất của UBND tỉnh, tổ tư vấn đánh giá lợi thế vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất (Vị trí có giá theo bảng giá đất) của TSSS3>TSSS2=TSSS1>TSDG			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	120	120	122

	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16.67	-16.67	-18.03
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		-2916667	-2833333	-3245902
2	Điều kiện giao thông (Loại đường và độ rộng đường giao thông)	Tiếp giáp mặt đường khu dân cư, rộng 15,5m; Loại đường nhựa	Tiếp giáp mặt đường khu dân cư, rộng 13,5m; Loại đường nhựa	Tiếp giáp mặt đường khu dân cư, rộng 13,5m; Loại đường nhựa	Tiếp giáp mặt đường khu dân cư, rộng 21,5m; Loại đường nhựa
	Đánh giá	Các tài sản có điều kiện giao thông về loại đường và độ rộng đường càng lớn, càng tốt thì càng dễ thanh khoản và lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện giao thông (Loại đường và độ rộng đường giao thông) của $TSSS1=TSSS2<TSDG<TSSS3$			
			Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	95	95	110
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		5.26	5.26	-9.09
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		921053	894737	-1636364
	Điều kiện giao thông (số mặt đường tiếp giáp)	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Đánh giá	Các tài sản đều tiếp giáp 1 mặt đường. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện giao thông (số mặt đường tiếp giáp) của $TSDG=TSSS1=TSSS2=TSSS3$			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp nước, cấp điện chưa ổn định (có nguy cơ bị ngập khi mưa lớn do cạnh sông Luộc)	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện
	Đánh giá	Các tài sản có điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện thì càng dễ thanh khoản và lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện của $TSSS1=TSSS2=TSSS3>TSDG$			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	105	105	105
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4.76	-4.76	-4.76
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		-833333	-809524	-857143
4	Quy mô, diện tích (m2)	75,0	97,5	101,2	100

	Đánh giá	Với những thửa đất ở nông thôn, thửa đất có diện tích thiên về tiệm cận 100m2 càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế về quy mô, diện tích của $TSSS1=TSSS2=TSSS3>TSDG$			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	105	105	105
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4.76	-4.76	-4.76
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		-833333	-809524	-857143
5	Độ rộng mặt tiền (m)	5,0	5,3	5,5	5,0
	Đánh giá	Với đất ở, tài sản có độ rộng mặt tiền càng lớn càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế về độ rộng mặt tiền của $TSSS2>TSSS1>TSSS3=TSDG$			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	101	102	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0.99	-1.96	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		-173267	-333333	0
6	Chiều sâu TB (m)	15,0	18,4	18,4	20,0
	Đánh giá	Với đất ở chiều sâu trung bình thửa đất lý tưởng khoảng 15m càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế về chiều sâu trung bình của $TSSS3<TSSS2=TSSS1<TSDG$			
			Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	99	99	98
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		1.01	1.01	2.04
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		176768	171717	367347
7	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Đánh giá	Các tài sản đều hình dáng thửa đất vuông vức. Do đó đánh giá lợi thế về hình dáng thửa đất của $TSSS1=TSSS2=TSSS3=TSDG$			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
8	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Không có thông tin	MĐXD: 90%; TCTB: 5 tầng; TLCĐ: 38,43	MĐXD: 90%; TCTB: 5 tầng; TLCĐ: 38,43	MĐXD: 90%; TCTB: 5 tầng; TLCĐ: 38,43
	Đánh giá	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng không có thông tin về mức độ ảnh hưởng. Do đó đánh giá lợi thế các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng của $TSDG=TSSS1=TSSS2=TSSS3$			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100

	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Mật độ dân cư đông. Hiện trạng môi trường, an ninh trung bình	Mật độ dân cư đông. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư đông. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư đông. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt
	Đánh giá	Các tài sản có hiện trạng môi trường, an ninh càng tốt càng dễ thanh khoản và lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế hiện trạng môi trường, an ninh của TSSS1=TSSS2=TSSS3>TSDG			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	106	106	106
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-5.66	-5.66	-5.66
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-990566	-962264	-1018868
10	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Đánh giá	Các tài sản đều có thời hạn sử dụng đất lâu dài. Do đó đánh giá lợi thế thời hạn sử dụng đất của TSDG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
11	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	Gần đền La Tiến và sông Luộc	Trong khu đô thị mới	Trong khu đô thị mới	Trong khu đô thị mới
	Đánh giá	Các tài sản trong khu đô thị mới, xã đền La Tiến và sông Luộc thì càng dễ thanh khoản và lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế 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 của TSSS1=TSSS2=TSSS3>TSDG			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	105	105	105
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4.76	-4.76	-4.76
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-833333	-809524	-857143
II	Mức giá chỉ dẫn		11,183,987	10,699,428	9,037,642
1	Giá trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)	10,307,019			

	Làm tròn (đồng/m ²)	10,307,000			
2	Tỷ lệ chênh lệch đơn giá thẩm định/giá tài sản so sánh sau điều chỉnh		-7.84	-3.67	14.05

$$* \text{Tỷ lệ điều chỉnh} = (\text{Tỷ lệ}_{TSTD} - \text{Tỷ lệ}_{SSj}) / \text{Tỷ lệ}_{SSj} * 100\% \quad (j = 1 \rightarrow 3)$$

Giá đất đảm bảo chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá **15% (3,67% đến 14,05%)**. Thỏa mãn điều kiện quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ: “Giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%”.

Như vậy, giá đất ở tại nông thôn của các thửa đất tiếp giáp trực đường **có mặt cắt ≥15m** tại dự án Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiên. Địa điểm: Nay thuộc Thôn La Tiên, xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên đề nghị phê duyệt là: **10.307.000 (đồng/m²)** (Bằng chữ: Mười triệu ba trăm linh bảy nghìn đồng).

9.2.2. Giá đất cụ thể thửa đất tiếp giáp trực đường có mặt cắt từ 3,5m đến dưới 7m

a) Khảo sát và thu thập các thông tin

Các tài sản cần định giá thuộc trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, có đặc điểm tương đồng về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất. Vì vậy, để xác định giá đất cụ thể cho các thửa đất, khu đất cần định giá tổ tư vấn sử dụng thửa đất của hộ bà Đặng Thị Biền có số hiệu thửa đất 263, tờ bản đồ số 31 thuộc dự án cần định giá có đặc điểm phổ biến về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất làm tài sản định giá (TSDG).

Tổ tư vấn tiến hành định giá cho TSDG thông qua đánh giá các yếu tố tương đồng và khác biệt của các tài sản so sánh (TSSS). Thông tin tài sản định giá và các tài sản so sánh thu thập được cụ thể tại bảng sau.

Bảng 03: Bảng tổng hợp thông tin giữa tài sản định giá và các tài sản so sánh

STT	Đặc điểm BĐS	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
			Phiếu số 1	Phiếu số 2	Phiếu số 3
1	Nguồn cung cấp	Phòng kinh tế xã Tổng Trân	Thuế cơ sở 5 tỉnh Hưng Yên và UBND xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên	Thuế cơ sở 5 tỉnh Hưng Yên và UBND xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên	Thuế cơ sở 5 tỉnh Hưng Yên và UBND xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên
2	Thời điểm khảo sát	Thời điểm định giá: Tháng 11/2025	QĐ trúng đấu giá số 1360/QĐ-UBND ngày 06/5/2025 của UBND huyện Phù Cừ	QĐ trúng đấu giá số 1360/QĐ-UBND ngày 06/5/2025 của UBND huyện Phù Cừ	QĐ trúng đấu giá số 1360/QĐ-UBND ngày 06/5/2025 của UBND huyện Phù Cừ

3	Họ tên và địa chỉ chủ sử dụng đất	Bà Đặng Thị Biên	Đặng Văn Nhị. Địa chỉ: Thôn Tân An, Nhật Quang, Phù Cừ, Hưng Yên	Đặng Văn Nhị. Địa chỉ: Thôn Tân An, Nhật Quang, Phù Cừ, Hưng Yên	Đặng Văn Luyện. Địa chỉ: Số 110 Bình Lộc, Tân Bình, TP Hải Dương, Hải Dương
4	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số 263, Tờ bản đồ số 31, xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên (nay thuộc xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên)	Thửa đất số LK.71 Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên (nay thuộc xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên)	Thửa đất số LK.72 Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên (nay thuộc xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên)	Thửa đất số LK.84 Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên (nay thuộc xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên)
5	Pháp lý	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
7	Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất	Thửa đất thuộc khu Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiến, xã Nguyên Hòa. Cách trung tâm hành chính, kinh tế, giáo dục, y tế của xã khoảng 2,5km; của huyện khoảng 9,0km	Thuộc Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa. Cách trung tâm hành chính, kinh tế, giáo dục, y tế của xã khoảng 1,0km, của huyện khoảng 8,0km	Thuộc Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa. Cách trung tâm hành chính, kinh tế, giáo dục, y tế của xã khoảng 1,0km, của huyện khoảng 8,0km	Thuộc Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa. Cách trung tâm hành chính, kinh tế, giáo dục, y tế của xã khoảng 1,0km, của huyện khoảng 8,0km
	Giá đất tại Bảng giá (Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 19/12/2024) (đồng/m²)	1.890.000	10.000.000	10.000.000	11.000.000
8	Điều kiện về giao thông	Tiếp giáp mặt đường khu dân cư, rộng khoảng 5,0m; Loại đường nhựa, bê tông; Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp mặt đường khu dân cư, rộng 13,5m; Loại đường nhựa; Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp mặt đường khu dân cư, rộng 13,5m; Loại đường nhựa; Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp mặt đường khu dân cư, rộng 21,0m; Loại đường nhựa; Tiếp giáp 1 mặt đường

9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp nước, cấp điện chưa ổn định (có nguy cơ bị ngập khi mưa lớn do cạnh sông Luộc)	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện
10	Quy mô, diện tích (m²)	75,0	97,5	101,2	100,00
	Độ rộng mặt tiền (m)	5,0	5,3	5,5	5,0
	Chiều sâu TB (m)	15,0	18,4	18,4	20,0
	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
11	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Không có thông tin	MĐXD: 90%; TCTB: 5 tầng; TLCĐ: 38,43	MĐXD: 90%; TCTB: 5 tầng; TLCĐ: 38,43	MĐXD: 90%; TCTB: 5 tầng; TLCĐ: 38,43
12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Mật độ dân cư đông. Hiện trạng môi trường, an ninh tương đối	Mật độ dân cư đông. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư đông. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư đông. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt
13	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
14	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	Gần đền La Tiên và sông Luộc	Trong khu đô thị mới	Trong khu đô thị mới	Trong khu đô thị mới
15	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng/thửa)		1,706,250,000	1,720,400,000	1,800,000,000
16	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)		17,500,000	17,000,000	18,000,000

b) Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của tài sản định giá với các tài sản so sánh và ước tính giá của tài sản định giá

Căn cứ Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về Quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy; tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

Từ bảng thông tin về TSGĐ và các TSSS, tiến hành lập bảng phân tích, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt của TSGĐ với các TSSS và ước tính giá của TSGĐ thể

hiện ở bảng sau:

Bảng 04: Bảng phân tích, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt

STT	Nội dung	TSDG	TSSS1	TSSS 2	TSSS 3
I	Đơn giá đất (đồng/m²)		17,500,000	17,000,000	18,000,000
1	Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất (Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên)	Thửa đất thuộc khu Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiến, xã Nguyên Hòa. Cách trung tâm hành chính, kinh tế, giáo dục, y tế của xã khoảng 2,5km; của huyện khoảng 9,0km	Thuộc Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa. Cách trung tâm hành chính, kinh tế, giáo dục, y tế của xã khoảng 1,0km, của huyện khoảng 8,0km	Thuộc Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa. Cách trung tâm hành chính, kinh tế, giáo dục, y tế của xã khoảng 1,0km, của huyện khoảng 8,0km	Thuộc Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa. Cách trung tâm hành chính, kinh tế, giáo dục, y tế của xã khoảng 1,0km, của huyện khoảng 8,0km
	Đánh giá	Thửa đất có vị trí càng gần trung tâm hành chính, thương mại, y tế, giáo dục của xã, huyện thì càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất (Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên) của TSSS1=TSSS2=TSSS3>TSDG			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	105	105	105
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4.76	-4.76	-4.76
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-833333	-809524	-857143
	Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất (Vị trí có giá theo bảng giá đất)	Có giá theo bảng giá đất: 1.890.000 đồng/m ²	Có giá theo bảng giá đất: 10.000.000 đồng/m ²	Có giá theo bảng giá đất: 10.000.000 đồng/m ²	Có giá theo bảng giá đất: 11.000.000 đồng/m ²
	Đánh giá	Theo quy định tại bảng giá đất của UBND tỉnh, tổ tư vấn đánh giá lợi thế vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất (Vị trí có giá theo bảng giá đất) của TSSS3>TSSS2=TSSS1>TSDG			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	122	122	125
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-18.03	-18.03	-20.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-3155738	-3065574	-3600000
2	Điều kiện giao thông (Loại đường và độ rộng đường giao thông)	Tiếp giáp mặt đường khu dân cư, rộng 5,0m; Loại đường nhựa	Tiếp giáp mặt đường khu dân cư, rộng 13,5m; Loại đường nhựa	Tiếp giáp mặt đường khu dân cư, rộng 13,5m; Loại đường nhựa	Tiếp giáp mặt đường khu dân cư, rộng 21,5m; Loại đường nhựa
	Đánh giá	Các tài sản có điều kiện giao thông về loại đường và độ rộng đường càng lớn, càng tốt thì càng dễ thanh khoản và lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện giao thông (Loại đường và độ rộng đường giao thông) của TSDG<TSSS1=TSSS2<TSSS3			

			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	110	110	116
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9.09	-9.09	-13.93
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1590909	-1545455	-2508133
	Điều kiện giao thông (số mặt đường tiếp giáp)	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Đánh giá	Các tài sản đều tiếp giáp 1 mặt đường. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện giao thông (số mặt đường tiếp giáp) của TSDG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp nước, cấp điện chưa ổn định (có nguy cơ bị ngập khi mưa lớn do cạnh sông Luộc)	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện
	Đánh giá	Các tài sản có điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện thì càng dễ thanh khoản và lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện của TSSS1=TSSS2=TSSS3>TSDG			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	105	105	105
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4.76	-4.76	-4.76
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-833333	-809524	-857143
4	Quy mô, diện tích (m²)	75,0	97,5	101,2	100
	Đánh giá	Với những thửa đất ở nông thôn, thửa đất có diện tích thiên về tiệm cận 100m ² càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế về quy mô, diện tích của TSSS1=TSSS2=TSSS3>TSDG			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	105	105	105
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4.76	-4.76	-4.76
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-833333	-809524	-857143
5	Độ rộng mặt tiền (m)	5,0	5,3	5,5	5,0
	Đánh giá	Với đất ở, tài sản có độ rộng mặt tiền càng lớn càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế về độ rộng mặt tiền của TSSS2>TSSS1>TSSS3=TSDG			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Tương đồng

	Tỷ lệ (%)	100	101	102	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0.99	-1.96	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-173267	-333333	0
6	Chiều sâu TB (m)	15,0	18,4	18,4	20,0
	Đánh giá	Với đất ở chiều sâu trung bình thửa đất lý tưởng khoảng 15m càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế về chiều sâu trung bình của TSSS3<TSSS2=TSSS1<TSDG			
			Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	99	99	98
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		1.01	1.01	2.04
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		176768	171717	367347
7	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Đánh giá	Các tài sản đều hình dáng thửa đất vuông vức. Do đó đánh giá lợi thế về hình dáng thửa đất của TSSS1=TSSS2=TSSS3=TSDG			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
8	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Không có thông tin	MĐXD: 90%; TCTB: 5 tầng; TLCĐ: 38,43	MĐXD: 90%; TCTB: 5 tầng; TLCĐ: 38,43	MĐXD: 90%; TCTB: 5 tầng; TLCĐ: 38,43
	Đánh giá	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng không có thông tin về mức độ ảnh hưởng. Do đó đánh giá lợi thế các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng của TSDG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Mật độ dân cư đông. Hiện trạng môi trường, an ninh tương đối	Mật độ dân cư đông. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư đông. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư đông. Hiện trạng môi trường, an ninh tốt
	Đánh giá	Các tài sản có hiện trạng môi trường, an ninh càng tốt càng dễ thanh khoản và lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế hiện trạng môi trường, an ninh của TSSS1=TSSS2=TSSS3>TSDG			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	105	105	105
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4.76	-4.76	-4.76

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-833333	-809524	-857143
10	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Đánh giá	Các tài sản đều có thời hạn sử dụng đất lâu dài. Do đó đánh giá lợi thế thời hạn sử dụng đất của TSDG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
11	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	Gần đền La Tiến và sông Luộc	Trong khu đô thị mới	Trong khu đô thị mới	Trong khu đô thị mới
	Đánh giá	Các tài sản trong khu đô thị mới, xã đền La Tiến và sông Luộc thì càng dễ thanh khoản và lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế 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 của TSSS1=TSSS2=TSSS3>TSDG			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	105	105	105
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4.76	-4.76	-4.76
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-833333	-809524	-857143
II	Mức giá chỉ dẫn		8,590,187	8,179,736	7,973,499
1	Giá trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)	8,247,808			
	Làm tròn (đồng/m ²)	8,248,000			
2	Tỷ lệ chênh lệch đơn giá thẩm định/giá tài sản so sánh sau điều chỉnh		-3.98	0.83	3.44

$$* \text{Tỷ lệ điều chỉnh} = (\text{Tỷ lệ}_{TSD} - \text{Tỷ lệ}_{SSj}) / \text{Tỷ lệ}_{SSj} * 100\% \quad (j = 1 \rightarrow 3)$$

Giá đất đảm bảo chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá **15% (0,83% đến 3,98%)**. Thỏa mãn điều kiện quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ: “*Giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%*”.

Như vậy, giá đất ở tại nông thôn của các thửa đất tiếp giáp trục đường **có mặt cắt từ 3,5m đến dưới 7m** tại dự án Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiến. Địa điểm: Nay thuộc Thôn La Tiên, xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên đề nghị phê duyệt là: **8.248.000 (đồng/m²)** (Bằng chữ: Tám triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

10. Kết luận

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu pháp lý của khu đất cần định giá do Phòng Kinh tế xã Tổng Trân cung cấp, qua khảo sát thị trường với cơ sở cùng với các phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán, Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp thông báo kết quả xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB tại dự án Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiến. Địa điểm: Nay thuộc Thôn La Tiên, xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên là:

Bảng 05: Phương án giá đất của khu đất cần định giá

STT	Tài sản định giá đất	Vị trí, đặc điểm thửa đất (Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 19/12/2024)	Giá đất theo bảng giá (Quyết định số 42/2024/QĐ- UBND ngày 19/12/2024) (đồng/m ²)	Giá đất đề nghị phê duyet (đồng/m ²)
1	Dự án Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiến. Địa điểm: Nay thuộc Thôn La Tiên, xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên	Tiếp giáp trục đường có mặt cắt $\geq 15\text{m}$	3.060.000	10.307.000
		Tiếp giáp trục đường có mặt cắt từ 3,5 m đến dưới 7m	1.890.000	8.248.000

Ghi chú: Kết quả định giá đất chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi chứng thư kèm báo cáo này được Bên B thanh toán cho Bên A phí định giá đã được hai bên thống nhất, ký kết hợp đồng.

11. Thời hạn có hiệu lực của kết quả định giá

Thời hạn hiệu lực của kết quả định giá là 06 (sáu) tháng kể từ ngày ban hành báo cáo định giá.

12. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả định giá

- Báo cáo chỉ có hiệu lực khi Bên B hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán trong vòng 6 tháng kể từ ngày ban hành chứng thư định giá. Trường hợp không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán thì mặc nhiên được coi là vô hiệu và chứng thư định giá này không có giá trị pháp lý thực hiện các bước tiếp theo.

- Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp không chịu trách nhiệm pháp lý trước các cơ quan liên quan bao gồm giải trình nếu chứng thư được coi là vô hiệu.

- Thuê cơ sở 5 tỉnh Hưng Yên và UBND xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của các hồ sơ tài liệu về các tài sản so sánh cung cấp cho Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp tại thời điểm định giá. Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp tại thời điểm định giá không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của thông tin trên bản sao (bản chụp) của các hồ sơ liên quan đến các tài sản so sánh so với bản gốc.

- Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu, giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản định giá do Phòng Kinh tế xã Tổng Trân cung cấp không thuộc trách nhiệm của định giá viên và Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp.

- Tài sản định giá là công trình: Tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử địa điểm Cây đa và đền La Tiến. Tổ tư vấn định giá lựa chọn cách tiếp cận từ thị trường và sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể. Tại thời điểm định giá tình hình kinh tế xã hội tương đối ổn định, kết quả định giá là phù hợp với các hồ sơ, tài liệu được cung cấp. Tuy nhiên, giá cả thị trường bất động sản luôn biến động, không ổn định vì ảnh hưởng bởi tình hình và chính sách pháp luật, kinh tế, chính trị quốc gia. Do đó, kết quả định giá chỉ có giá trị tham khảo tại thời điểm định giá và có thể bị thay đổi tùy theo các điều kiện của thị trường.

- Kết quả định giá đất chỉ phản ánh giá trị thị trường của tài sản tại thời điểm định giá và phù hợp với mục đích định giá đã được đề cập.

- Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, khách quan về kết quả thẩm định giá đảm bảo phù hợp các quy định của pháp luật về phương pháp, quy định về định giá đất đã được ban hành. Khách hàng định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả định giá (nếu có) cần có những hiểu biết cần thiết về các nguyên tắc, tiêu chuẩn định giá và các quy định liên quan nhằm có thể sử dụng kết quả định giá một cách hiệu quả cũng như khi cần xử lý các quan hệ liên quan đến kết quả định giá này.

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng đúng mục đích cũng như số lượng tài sản định giá và trong thời hạn còn hiệu lực của kết quả định giá.

13. Một số vấn đề lưu ý

Báo định giá được giới hạn trong những điều kiện sau:

- Báo cáo này chỉ được cung cấp theo yêu cầu của khách hàng. Chỉ bản chính và bản sao do Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư/Báo cáo kết quả định giá mà không có xác nhận của Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một “Mục đích định giá” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng và số lượng tài sản định giá đã được ghi tại Chứng thư/Báo cáo Kết quả định giá này. Khách hàng không được sử dụng sai mục đích cũng như số lượng tài sản định giá theo yêu cầu.

- Khách hàng yêu cầu định giá và người hướng dẫn định giá viên thực hiện khảo sát hiện trạng của tài sản định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản định giá đã cung cấp cho Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp tại thời điểm và địa điểm định giá.

14. Các phụ lục kèm theo

- Hồ sơ pháp lý
- Phiếu thu thập thông tin về tài sản so sánh.
- Báo cáo kết quả định giá đất được phát hành (03) bản bằng tiếng Việt: Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp giữ 01 bản; Phòng Kinh tế xã Tống Trân, tỉnh Hưng Yên giữ 02 bản có giá trị pháp lý như nhau và kèm theo Chứng thư định giá đất.

ĐỊNH GIÁ VIÊN
(Ký và ghi rõ họ, tên)

VIỆN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI VÀ PTNT

Hồ Văn Hóa
Số chứng chỉ định giá đất: 0420124

Nguyễn Bá Long
Số chứng chỉ định giá đất: 0970124

PHỤ LỤC 01: Thông tin chi tiết các thửa đất cần định giá

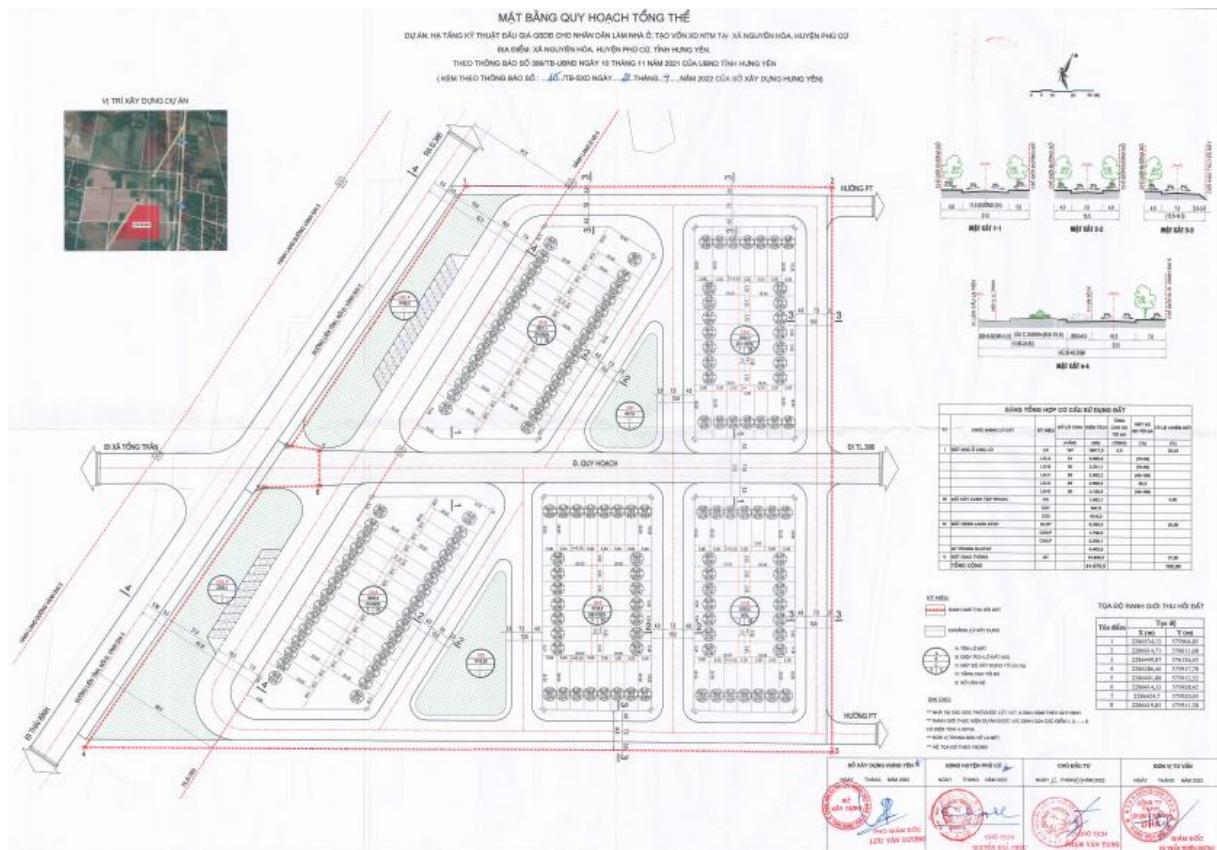
STT	Chủ sử dụng đất	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích thu hồi (m ²)	Đặc điểm/vị trí
1	Bà Phạm Thị Nhạn	31	130	57,9	Tiếp giáp trực đường có mặt cắt $\geq 15m$
2	Ông Nguyễn Văn Tường	31	131	48,9	
3	Ông Nguyễn Văn Dân	31	132	38,0	
4	Ông Nghiêm Đắc Thịnh	31	133	102,3	
5	Bà Đinh Thị Ngân	31	144	33,5	
6	Ông Đặng Đình Sáng	31	259	75,0	
7	Ông Đặng Đình Sỏi	31	260	150,0	
8	Bà Phạm Thị Huyền	31	194	75,2	
9	Bà Phạm Thị Dung	31	195	75,5	
10	Phạm Thị Thu	31	196	77,0	
11	Ông Phạm Văn Quyền	31	197	78,2	
12	Ông Phạm Văn Quyền	31	198	149,2	
13	Phạm Thị Thu	31	199	337,5	
14	Ông Đinh Văn Tảo	31	75	940,2	
15	Bà Nguyễn Thị Yên	31	138	99,8	Tiếp giáp trực đường có mặt cắt từ 3,5m đến dưới 7m
16	Bà Phạm Thị Dân	31	139	85,3	
17	Ông Nguyễn Công Toại	31	140	133,2	
18	Bà Nguyễn Thị Giấy	31	141	102,3	
19	Ông Đặng Mạnh Hồng	31	142	50,5	
20	Ông Nguyễn Văn Đại	31	143	43,0	
21	Ông Phạm Văn Ngôn	31	218	111,2	
22	Bà Phạm Thị Hiền	32	76	701,0	
23	Ông Đặng Xuân Cam	32	79	257,8	
24	Bà Đặng Thị Thắm	32	99	131,5	
25	Ông Đặng Đình Ánh	32	100	168,9	
26	Ông Đặng Thành Chung	32	101	284,2	
27	Bà Phạm Thị Hằng	31	214	68,5	
28	Ông Phạm Văn Huân	31	215	53,1	
29	Bà Phạm Thị Hậu	31	216	51,6	
30	Ông Phạm Văn Ngạn	31	217	56,5	
31	Bà Phạm Thị Hà	31	219	87,3	
32	Bà Đặng Thị Biên	31	261	75,0	
33	Ông Đặng Mạnh Cường	31	262	75,0	
34	Bà Đặng Thị Biên	31	263	75,0	
35	Bà Đặng Thị Liên	31	264	75,0	
36	Ông Đặng Đình Ánh	31	265	75,0	
37	Ông Phạm Công Uẩn	31	267	437,5	
38	Ông Phạm Hùng Cường	31	268	116,0	
39	Ông Đỗ Xuân Huy	31	269	52,8	

PHỤ LỤC 02: ẢNH TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ VÀ TÀI SẢN SO SÁNH

(Kèm theo báo cáo định giá)



Hình 1: Tài sản định giá



Hình 2: Tài sản so sánh



Hình 3: Vị trí tài sản định giá và tài sản so sánh

Số: 1360/QĐ-UBND

Phù Cù, ngày 06 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất
cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cù
(Phiên đấu giá ngày 26/4/2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÙ CÙ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Hưng Yên: số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024; số 1674/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 về việc giao đất cho UBND xã Nguyên Hòa để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tạo vốn xây dựng nông thôn mới tại xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cù; số 42/2024/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020 - 2024;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Phù Cù: số 714/QĐ-UBND ngày 19/3/2025 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm ở tại xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cù, tỉnh Hưng Yên; số 715/QĐ-UBND ngày 19/3/2025 về việc đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm ở tại xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cù; số 716/QĐ-UBND ngày 19/3/2025 về việc phê duyệt giá khởi

điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ Biên bản cuộc đấu giá tài sản số: 39/2025/BBDG-SMG ngày 26/4/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Sao Mai Group và các tài liệu có liên quan;

Theo đề nghị của Chủ tịch UBND xã Nguyên Hòa tại Tờ trình số 130/TTr-UBND ngày 06/5/2025, đề nghị của Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện tại Tờ trình số 116/TTr-NNMT ngày 06/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cừ, cụ thể như sau:

1. Diện tích trúng đấu giá: 16.017,9m²
2. Số người trúng đấu giá: 76 người
3. Số suất trúng đấu giá: 147 suất
4. Số tiền trúng đấu giá: 268.926.740.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi tám tỷ, chín trăm hai mươi sáu triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn đồng)

(Có phụ lục chi tiết kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Trách nhiệm của Đội Thuế liên huyện Tiên Lữ - Phù Cừ:
 - Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân huyện, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.
 - Đôn đốc người trúng đấu giá nộp tiền vào tài khoản tạm thu chờ nộp ngân sách nhà nước của phòng Tài chính - Kế hoạch huyện để thanh quyết toán sau khi có đủ hồ sơ theo quy định. Phối hợp với phòng nghiệp vụ 5 Kho bạc nhà nước Khu vực IV, địa bàn quản lý Hưng Yên theo dõi, đôn đốc, cập nhật kết quả người trúng đấu giá đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.
 - Người trúng đấu giá nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, **thời gian là 30 ngày**, kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của Đội Thuế liên huyện Tiên Lữ - Phù Cừ.
 - Thông báo cho phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.
2. Trách nhiệm của Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện:
 - Sau khi đã nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo quy định, chủ trì, phối hợp với UBND xã Nguyên Hòa và các cơ quan có liên quan hoàn thiện hồ sơ trình UBND huyện ban hành Quyết định giao đất theo mẫu số 04a (ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai) và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
 - Phối hợp với UBND xã Nguyên Hòa tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu số 06 (ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai).

- Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phù Cù để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

3. Trách nhiệm của phòng Tài chính- Kế hoạch huyện:

Sau thời hạn nộp tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá, căn cứ Công văn số 249/STC-QLNS ngày 04/4/2018 của Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên về việc hướng dẫn xử lý kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và kinh phí xây dựng cơ sở hạ tầng các khu tái định cư, khu đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện các trình tự, thủ tục xử lý tiền sử dụng đất sau đấu giá theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện; Trưởng các phòng: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch huyện; Đội trưởng Đội Thuế liên huyện Tiên Lữ - Phù Cù; Trưởng phòng nghiệp vụ 5 Kho bạc nhà nước Khu vực IV, địa bàn quản lý Hưng Yên; Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phù Cù; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan; Chủ tịch UBND xã Nguyên Hòa căn cứ Quyết định thi hành ./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh Hưng Yên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Thường trực Huyện ủy;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lãnh đạo VP HĐND-UBND huyện;
- Lưu: VT.

(đề b/c)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Vũ Xuân Thủy

**CHI CỤC THUẾ KHU VỰC IV
ĐỘI THUẾ LIÊN HUYỆN
TIỀN LŨ - PHÙ CỪ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Tiên Lũ, ngày 21 tháng 5 năm 2025

V/v thu tiền sử dụng đất trúng
đấu giá tại xã Nguyên Hòa

Kính gửi: - Phòng Tài chính - Kế hoạch;
- Phòng Nông nghiệp - Môi trường.

Căn cứ Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 1360/QĐ-UBND ngày 06/5/2025 của UBND huyện Phù Cừ về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa, huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên.

Theo tiến độ nộp tiền trúng đấu giá quyền SD đất lần 02, tính hết ngày 21/5/2025. Đội thuế liên huyện Tiên Lũ - Phù Cừ đã thực hiện thu đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của 05 suất trúng đấu giá tại xã Nguyên Hòa nộp vào tài khoản tạm giữ của phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Phù Cừ số tiền sử dụng đất là: 10.602.150.000 đồng, cụ thể như sau:

- Tiền sử dụng đất (*trừ tiền đặt cọc*) của 05 suất là: 9.159.840.000đ
- Tiền đặt cọc của 05 suất là: 1.442.310.000đ

(Chi tiết có danh sách kèm theo).

Đội thuế liên huyện Tiên Lũ - Phù Cừ thông báo đề Phòng TC – KH, Phòng NN - MT nắm được làm cơ sở chuyển số tiền đã nộp trong TKTG vào NSNN và cấp giấy chứng nhận quyền SDD theo tiến độ nộp tiền cho 05 suất trúng đấu giá đất tại xã Nguyên Hòa theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng NNMT huyện Phù Cừ;
- Lãnh đạo TLU;
- Lưu: VT, CNHKD&TK02.

**KT. ĐỘI TRƯỞNG
PHÓ ĐỘI TRƯỞNG**



Doãn Thị Kim Oanh



DANH SÁCH HỘ NỘP TIỀN TRÚNG ĐẦU GIÁ ĐẤT, LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ ĐẤT XÃ NGUYỄN HÒA
NĂM 2025

(Danh sách kèm theo ngày 21 tháng 5 năm 2025 của Đội thuế liên huyện Tiên Lữ - Phù Cừ)

P

ĐVT: Đồng											
TT	Họ và tên	Địa chỉ	Suất số	Diện tích	Mức giá trúng đấu giá	Thành tiền	Tiền đặt cọc đã nộp	Tiền trúng đấu giá trừ tiền đất cọc	Lệ phí trước bạ (0,5%)	Tổng số tiền phải nộp	Nộp ngày
A	B	L	1	2	3	4=2x3	5	6=4-5	7=4x0,5%	8=6+7	9
1	Phạm Văn Đà	Thôn La Tiên, Nguyễn Hoà, Phù Cừ, Hưng Yên	LK.32	271,7	15.000.000	4.075.500.000	624.910.000	3.450.590.000	20.377.500	3.470.967.500	20/05/2025
2	Đặng Văn Luyện	Số 110 Bình Lộc, Tân Bình, Thành phố Hải Dương, Hải Dương	LK.84	100,0	18.000.000	1.800.000.000	220.000.000	1.580.000.000	9.000.000	1.589.000.000	12/05/2025
3	Đặng Văn Nhị	Thôn Tân An, Nhật Quang, Phù Cừ, Hưng Yên	LK.72	101,2	17.000.000	1.720.400.000	202.400.000	1.518.000.000	8.602.000	1.526.602.000	12/05/2025
4	Đặng Văn Nhị	Thôn Tân An, Nhật Quang, Phù Cừ, Hưng Yên	LK.71	97,5	17.500.000	1.706.250.000	195.000.000	1.511.250.000	8.531.250	1.519.781.250	12/05/2025
5	Trần Trung Hiếu	Thôn Mỹ Đông 2, Hồng Phong, Thanh Miện, Hải Dương	LK.112	100,0	13.000.000	1.300.000.000	200.000.000	1.100.000.000	6.500.000	1.106.500.000	21/05/2025
	Cộng			670,4	80.500.000	10.602.150.000	1.442.310.000	9.159.840.000	53.010.750	9.212.850.750	

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên

Tên người được điều tra: Đặng Văn Nhị

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thôn Tân An, Nhật Quang, Phù Cừ, Hưng Yên; thời điểm trúng đấu giá: 5/2025

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

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.706.250.000 đồng/thửa hoặc 17.500.000 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:.....

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:.....

- Nguồn thông tin: Thuế cơ sở 5 tỉnh Hưng Yên và UBND xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:....; thửa đất số: LK.71; diện tích: 97,5 m².

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Thuộc Khu đấu giá QSD đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa (cũ)

- Kích thước mặt tiền: 5,3 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 18,4 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 tại nông thôn

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 1,0km

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 1,0km; + Trung tâm thương mại, chợ: 1,0km;

+ Cơ sở giáo dục: 1,0km; + Cơ sở thể dục, thể thao: 1,0km;

+ Cơ sở y tế: 1,0km; + Công viên, khu vui chơi giải trí: 1,0km.

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 13,5m (bao gồm vỉa hè); cấp đường: xã; kết cấu mặt đường: Nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Nội bộ dự án;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: ổn định và hoàn thiện;

+ Điều kiện về cấp điện: ổn định và hoàn thiện;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng:.....;

+ Hạ tầng không gian:.....;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:.....;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:.....;

+ Hạ tầng môi trường:.....;

- 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: Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng

- Thời hạn sử dụng đất: Không

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

Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Văn Hóa

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)***Tên xã, phường (thị trấn):** Xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên**Tên người được điều tra:** Đặng Văn Nhị- Địa chỉ⁽¹⁾: Thôn Tân An, Nhật Quang, Phù Cừ, Hưng Yên; thời điểm trúng đấu giá: 5/2025

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

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.720.400.000 đồng/thửa hoặc 17.000.000 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:.....

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:.....

- Nguồn thông tin: Thuế cơ sở 5 tỉnh Hưng Yên và UBND xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên

1. Các thông tin về thửa đất- Tờ bản đồ số:.....; thửa đất số: LK.72; diện tích: 101,2 m².- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Thuộc Khu đấu giá QSD đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa (cũ)

- Kích thước mặt tiền: 5,5 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 18,4 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 tại nông thôn

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 1,0km

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 1,0km; + Trung tâm thương mại, chợ: 1,0km;

+ Cơ sở giáo dục: 1,0km; + Cơ sở thể dục, thể thao: 1,0km;

+ Cơ sở y tế: 1,0km; + Công viên, khu vui chơi giải trí: 1,0km.

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 13,5m (bao gồm vỉa hè); cấp đường: xã; kết cấu mặt đường: Nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Nội bộ dự án;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: ổn định và hoàn thiện;

+ Điều kiện về cấp điện: ổn định và hoàn thiện;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng:.....;

+ Hạ tầng không gian:.....;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:.....;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:.....;

+ Hạ tầng môi trường:.....;

- 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: Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng

- Thời hạn sử dụng đất: Không

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất: Không có*Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2025***Người điều tra***(Ký và ghi rõ họ tên)***Hồ Văn Hóa**

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)***Tên xã, phường (thị trấn):** Xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên**Tên người được điều tra:** Đặng Văn Luyện

- Địa chỉ⁽¹⁾: Tân Bình, Thành phố Hải Dương, Hải Dương; thời điểm trúng đấu giá: 5/2025
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá:..... triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.800.000.000đồng/thửa hoặc 18.000.000 đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:.....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:.....
- Nguồn thông tin: Thuế cơ sở 5 tỉnh Hưng Yên và UBND xã Tổng Trân, tỉnh Hưng Yên

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:....; thửa đất số: LK.84; diện tích: 100,0 m².
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Thuộc Khu đấu giá QSD đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nguyên Hòa (cũ)
- Kích thước mặt tiền: 5,0 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 20,0 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 tại nông thôn
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 1,0km
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
 - + Trung tâm hành chính: 1,0km; + Trung tâm thương mại, chợ: 1,0km;
 - + Cơ sở giáo dục: 1,0km; + Cơ sở thể dục, thể thao: 1,0km;
 - + Cơ sở y tế: 1,0km; + Công viên, khu vui chơi giải trí: 1,0km.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:
 - + Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 13,5m (bao gồm vỉa hè); cấp đường: xã; kết cấu mặt đường: Nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Nội bộ dự án;
 - + Điều kiện về cấp thoát nước: ổn định và hoàn thiện;
 - + Điều kiện về cấp điện: ổn định và hoàn thiện;
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội: Tốt
 - + Hạ tầng giao thông công cộng:.....;
 - + Hạ tầng không gian:.....;
 - + Hạ tầng cung cấp dịch vụ:.....;
 - + Hạ tầng văn hóa, thể thao:.....;
 - + Hạ tầng môi trường:.....;
- 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: Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng
- Thời hạn sử dụng đất: Không

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất: Không có*Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2025***Người điều tra***(Ký và ghi rõ họ tên)***Hồ Văn Hóa**