

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: 9/106 Hoàng Quốc Việt, Phường Nghĩa Đô, TP. Hà Nội.

Điện thoại: 0963 879 268

Mail: contactvnnvic@gmail.com

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



CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ

- Số chứng thư: **405/2025/17/CTĐG-VNNVIC**.
- Đơn vị yêu cầu thẩm định: **Phòng kinh tế xã Châu Ninh**
- Địa chỉ: Thôn Hồng Quang, xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên
- Tài sản định giá: Các thửa đất trong phạm vi giải phóng mặt bằng thuộc dự án: “Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên” tại địa phận xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh) tại địa phận xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh).
- Thời điểm phát hành chứng thư: Tháng 10 năm 2025.

Số: 405/2025/17/CTĐG-VNVIC

Hà Nội, ngày 31 tháng 10 năm 2025

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân xã Châu Ninh
- Văn phòng HĐND và UBND xã Châu Ninh
- Hội đồng định giá đất cụ thể xã Châu Ninh;
- Phòng Kinh tế xã Châu Ninh

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;

Quyết định số 40/2019/ QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 về việc ban hành quy định về 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 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 Hợp đồng tư vấn định giá số: 405/2025/17/HĐĐG-VNVIC ngày 27 tháng 10 năm 2025 Phòng Kinh tế xã Châu Ninh, Văn phòng HĐND và UBND xã Châu Ninh 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: Phòng Kinh tế xã Châu Ninh
- Đại diện: Ông Lê Huy Trường
- Chức vụ: Trưởng phòng
- Địa chỉ: Thôn Hồng Quang, Xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên.

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: “Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên” tại địa phận xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh) tại địa phận xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh), chi tiết diện tích và hình dạng cụ thể theo bảng kê đất và bản đồ trích lục đính kèm, gồm:

- Đất BHK:

+ Tờ bản đồ số 01: Thửa số 09 đến thửa số 17

Thửa số 19 đến thửa số 21

Thửa số 24 đến thửa số 38

+ Tờ bản đồ số 02: Thửa số 02 đến thửa số 06

Thửa số 09 đến thửa số 32

Thửa số 34 đến thửa số 52

Thửa số 58 đến thửa số 63

Thửa số 65 đến thửa số 82

Thửa số 84 đến thửa số 89

Thửa số 91 đến thửa số 152

Thửa số 157 đến thửa số 194

Thửa số 199 đến thửa số 200

Thửa số 208 đến thửa số 251

Thửa số 253 đến thửa số 259

Thửa số 261 đến thửa số 313

+ Tờ bản đồ số 03: Thửa số 12 đến thửa số 22

Thửa số 24 đến thửa số 86

Thửa số 89 đến thửa số 120

Thửa số 123 đến thửa số 126

Thửa số 129 đến thửa số 138

Thửa số 140 đến thửa số 161

Thửa số 163 đến thửa số 203

Thửa số 205 đến thửa số 258

Thửa số 260 đến thửa số 267
Thửa số 269 đến thửa số 271
Thửa số 273 đến thửa số 286
Thửa số 289
Thửa số 292 đến thửa số 334
Thửa số 336 đến thửa số 389
Thửa số 391 đến thửa số 413
Thửa số 416 đến thửa số 445
Thửa số 449 đến thửa số 471
Thửa số 473
Thửa số 476 đến thửa số 542
Thửa số 544
Thửa số 546 đến thửa số 557
Thửa số 559 đến thửa số 564
Thửa số 566 đến thửa số 569
Thửa số 571 đến thửa số 572
Thửa số 576 đến thửa số 710
Thửa số 854 đến thửa số 864
Thửa số 866 đến thửa số 898
Thửa số 916 đến thửa số 949
Thửa số 953 đến thửa số 961

+ Tờ bản đồ số 04: Thửa số 01 đến thửa số 41

Thửa số 43 đến thửa số 84
Thửa số 86 đến thửa số 109
Thửa số 111 đến thửa số 138
Thửa số 150 đến thửa số 216
Thửa số 219 đến thửa số 252
Thửa số 255 đến thửa số 367
Thửa số 371 đến thửa số 437
Thửa số 440 đến thửa số 441
Thửa số 443 đến thửa số 446
Thửa số 448 đến thửa số 462
Thửa số 464 đến thửa số 512
Thửa số 514 đến thửa số 552
Thửa số 555 đến thửa số 564
Thửa số 566 đến thửa số 578
Thửa số 585 đến thửa số 615
Thửa số 618 đến thửa số 661

Thửa số 663 đến thửa số 724
Thửa số 730 đến thửa số 765
Thửa số 768 đến thửa số 805
Thửa số 808 đến thửa số 854
Thửa số 856 đến thửa số 859
Thửa số 864
Thửa số 867 đến thửa số 891
Thửa số 895
Thửa số 899 đến thửa số 919
Thửa số 921 đến thửa số 956
Thửa số 960 đến thửa số 985
Thửa số 988 đến thửa số 1008
Thửa số 1010 đến thửa số 1027
Thửa số 1033 đến thửa số 1085
Thửa số 1088 đến thửa số 1110
Thửa số 1112 đến thửa số 1113

+ Tờ bản đồ số 05: Thửa số 01 đến thửa số 25
Thửa số 29 đến thửa số 38
Thửa số 40 đến thửa số 44
Thửa số 46; 48
Thửa số 54 đến thửa số 101
Thửa số 103 đến thửa số 106
Thửa số 109 đến thửa số 110

+ Tờ bản đồ số 06: Thửa số 01 đến thửa số 30
Thửa số 33 đến thửa số 63
Thửa số 65 đến thửa số 94
Thửa số 96 đến thửa số 111
Thửa số 124

+ Tờ bản đồ số 07: Thửa số 01 đến thửa số 15
Thửa số 17 đến thửa số 46
Thửa số 48 đến thửa số 111
Thửa số 113 đến thửa số 140
Thửa số 431 đến thửa số 477
Thửa số 481 đến thửa số 543
Thửa số 548 đến thửa số 572
Thửa số 576 đến thửa số 601
Thửa số 606 đến thửa số 619
Thửa số 622 đến thửa số 642

Thửa số 646 đến thửa số 658
Thửa số 662 đến thửa số 671
Thửa số 673 đến thửa số 680
Thửa số 685 đến thửa số 693
Thửa số 696 đến thửa số 698
Thửa số 700 đến thửa số 703
Thửa số 738 đến thửa số 768
Thửa số 806; 808; 812

+ Tờ bản đồ số 08: Thửa số 01 đến thửa số 11
Thửa số 13 đến thửa số 42
Thửa số 45 đến thửa số 47
Thửa số 50 đến thửa số 67
Thửa số 69 đến thửa số 104
Thửa số 106 đến thửa số 124
Thửa số 128 đến thửa số 136
Thửa số 139 đến thửa số 144
Thửa số 146 đến thửa số 191
Thửa số 195 đến thửa số 275
Thửa số 277 đến thửa số 301
Thửa số 306 đến thửa số 357
Thửa số 383 đến thửa số 385
Thửa số 387 đến thửa số 392
Thửa số 395 đến thửa số 423
Thửa số 625 đến thửa số 630
Thửa số 432 đến thửa số 441
Thửa số 444 đến thửa số 465
Thửa số 469 đến thửa số 537
Thửa số 735 đến thửa số 740
Thửa số 742 đến thửa số 746
Thửa số 750; 755; 756

+ Tờ bản đồ số 09: Thửa số 01 đến thửa số 11
Thửa số 15 đến thửa số 49
Thửa số 52 đến thửa số 59

+ Tờ bản đồ số 20: Thửa số 101 đến thửa số 109
Thửa số 137 đến thửa số 138
Thửa số 140 đến thửa số 144
Thửa số 296 đến thửa số 299

II/. Mục đích định giá đất:

Làm căn cứ để Phòng Kinh tế xã Châu Ninh 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: “Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên” tại địa phận xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh)

III/. Thời điểm định giá đất:

Tháng 10 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 40/2019/ QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 về việc ban hành quy định về 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 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. Văn bản pháp lý liên quan đến dự án/thửa đất định giá:

- Quyết định số 942/QĐ-TTg ngày 15/05/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên;

- Quyết định số 2960/QĐ-UBND ngày 19/05/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Khoái Châu về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên;

- Tờ trình số 02^a/TTr-BQLDA ngày 15/9/2025 của Ban QLDA xã Châu Ninh về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác GPMB thực hiện Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên;

- Bản đồ địa chính xã Châu Ninh, tờ đo đạc các tờ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 20 tỷ lệ 1/2000 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Khoái Châu lập ngày 30/7/2025;

- Bảng thông kê thửa đất, diện tích, loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Khoái Châu lập ngày 30/7/2025

- Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất;

- Thông báo thu hồi đất.

4.3. Các văn bản khác liên quan

- Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 918, tờ bản đồ số 04, xã Tân Châu, nay là xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên, tháng 10 năm 2024.

- Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 813, tờ bản đồ số 03, xã Tân Châu, nay là xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên, tháng 01 năm 2025.

- Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 03, xã Tân Châu, nay là xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên, tháng 01 năm 2025.

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

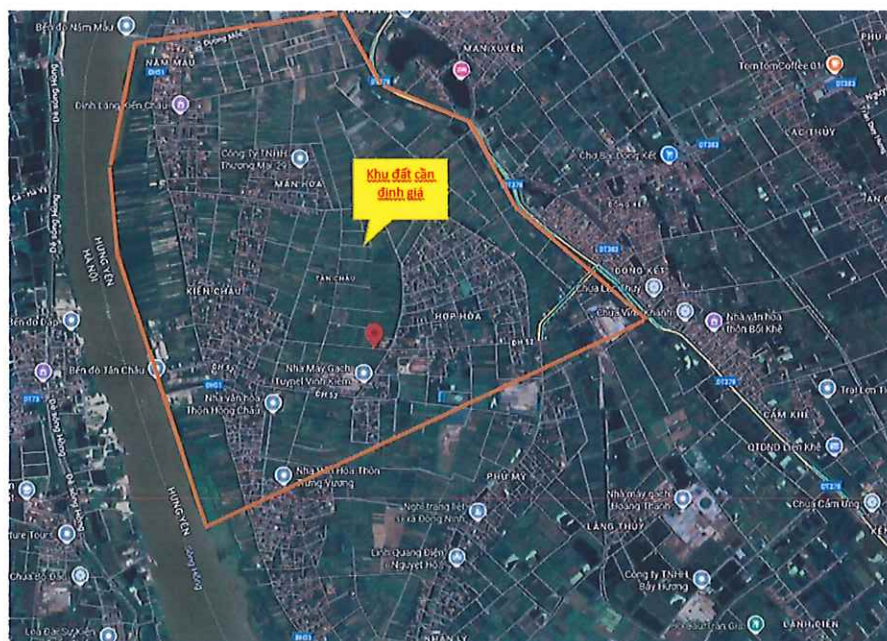
- Hợp đồng tư vấn định giá số: 405/2025/17/HĐĐG-VNVIC ngày 27 tháng 10 năm 2025 giữa Phòng Kinh tế xã Châu Ninh, Văn phòng HĐND và UBND xã Châu Ninh và Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và thẩm định giá Việt Nam;

- 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

- Hình ảnh vệ tinh thửa/lot đất định giá xã Châu Ninh



- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình, cụ thể như sau:

+ Đối với các lô đất nông nghiệp: Các lô đất nằm khá gần với các đường bê tông, dễ dàng cho công tác vận chuyển.

+ 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.

- Điều kiện an ninh môi trường: Đảm bảo cho việc thực hiện canh tác

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 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;

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 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.

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 10 năm 2025 như sau:

STT	Tên tài sản	Loại đất	Giá đất cụ thể được định giá (đồng/m ²)	Đơn giá trên bảng giá đất (đồng/m ²)
1	Tờ bản đồ số 01: Thửa số 09 đến thửa số 17 Thửa số 19 đến thửa số 21 Thửa số 24 đến thửa số 38	BHK	80.000	80.000
2	Tờ bản đồ số 02: Thửa số 02 đến thửa số 06 Thửa số 09 đến thửa số 32	BHK	80.000	80.000

	Thừa số 34 đến thừa số 52 Thừa số 58 đến thừa số 63 Thừa số 65 đến thừa số 82 Thừa số 84 đến thừa số 89 Thừa số 91 đến thừa số 152 Thừa số 157 đến thừa số 194 Thừa số 199 đến thừa số 200 Thừa số 208 đến thừa số 251 Thừa số 253 đến thừa số 259 Thừa số 261 đến thừa số 313			
3	Tờ bản đồ số 03: Thừa số 12 đến thừa số 22 Thừa số 24 đến thừa số 86 Thừa số 89 đến thừa số 120 Thừa số 123 đến thừa số 126 Thừa số 129 đến thừa số 138 Thừa số 140 đến thừa số 161 Thừa số 163 đến thừa số 203 Thừa số 205 đến thừa số 258 Thừa số 260 đến thừa số 267 Thừa số 269 đến thừa số 271 Thừa số 273 đến thừa số 286 Thừa số 289 Thừa số 292 đến thừa số 334 Thừa số 336 đến thừa số 389 Thừa số 391 đến thừa số 413 Thừa số 416 đến thừa số 445 Thừa số 449 đến thừa số 471 Thừa số 473 Thừa số 476 đến thừa số 542 Thừa số 544 Thừa số 546 đến thừa số 557 Thừa số 559 đến thừa số 564 Thừa số 566 đến thừa số 569 Thừa số 571 đến thừa số 572 Thừa số 576 đến thừa số 710 Thừa số 854 đến thừa số 864	BHK	80.000	80.000

	Thừa số 866 đến thừa số 898 Thừa số 916 đến thừa số 949 Thừa số 953 đến thừa số 961			
4	Tờ bản đồ số 04: Thừa số 01 đến thừa số 41 Thừa số 43 đến thừa số 84 Thừa số 86 đến thừa số 109 Thừa số 111 đến thừa số 138 Thừa số 150 đến thừa số 216 Thừa số 219 đến thừa số 252 Thừa số 255 đến thừa số 367 Thừa số 371 đến thừa số 437 Thừa số 440 đến thừa số 441 Thừa số 443 đến thừa số 446 Thừa số 448 đến thừa số 462 Thừa số 464 đến thừa số 512 Thừa số 514 đến thừa số 552 Thừa số 555 đến thừa số 564 Thừa số 566 đến thừa số 578 Thừa số 585 đến thừa số 615 Thừa số 618 đến thừa số 661 Thừa số 663 đến thừa số 724 Thừa số 730 đến thừa số 765 Thừa số 768 đến thừa số 805 Thừa số 808 đến thừa số 854 Thừa số 856 đến thừa số 859 Thừa số 864 Thừa số 867 đến thừa số 891 Thừa số 895 Thừa số 899 đến thừa số 919 Thừa số 921 đến thừa số 956 Thừa số 960 đến thừa số 985 Thừa số 988 đến thừa số 1008 Thừa số 1010 đến thừa số 1027 Thừa số 1033 đến thừa số 1085 Thừa số 1088 đến thừa số 1110 Thừa số 1112 đến thừa số 111	BHK	80.000	80.000

5	Tờ bản đồ số 05: Thửa số 01 đến thửa số 25 Thửa số 29 đến thửa số 38 Thửa số 40 đến thửa số 44 Thửa số 46; 48 Thửa số 54 đến thửa số 101 Thửa số 103 đến thửa số 106 Thửa số 109 đến thửa số 110	BHK	80.000	80.000
6	Tờ bản đồ số 06: Thửa số 01 đến thửa số 30 Thửa số 33 đến thửa số 63 Thửa số 65 đến thửa số 94 Thửa số 96 đến thửa số 111 Thửa số 124	BHK	80.000	80.000
7	Tờ bản đồ số 07: Thửa số 01 đến thửa số 15 Thửa số 17 đến thửa số 46 Thửa số 48 đến thửa số 111 Thửa số 113 đến thửa số 140 Thửa số 431 đến thửa số 477 Thửa số 481 đến thửa số 543 Thửa số 548 đến thửa số 572 Thửa số 576 đến thửa số 601 Thửa số 606 đến thửa số 619 Thửa số 622 đến thửa số 642 Thửa số 646 đến thửa số 658 Thửa số 662 đến thửa số 671 Thửa số 673 đến thửa số 680 Thửa số 685 đến thửa số 693 Thửa số 696 đến thửa số 698 Thửa số 700 đến thửa số 703 Thửa số 738 đến thửa số 768 Thửa số 806; 808; 812	BHK	80.000	80.000
8	Tờ bản đồ số 08: Thửa số 01 đến thửa số 11 Thửa số 13 đến thửa số 42 Thửa số 45 đến thửa số 47	BHK	80.000	80.000

	Thửa số 50 đến thửa số 67 Thửa số 69 đến thửa số 104 Thửa số 106 đến thửa số 124 Thửa số 128 đến thửa số 136 Thửa số 139 đến thửa số 144 Thửa số 146 đến thửa số 191 Thửa số 195 đến thửa số 275 Thửa số 277 đến thửa số 301 Thửa số 306 đến thửa số 357 Thửa số 383 đến thửa số 385 Thửa số 387 đến thửa số 392 Thửa số 395 đến thửa số 423 Thửa số 625 đến thửa số 630 Thửa số 432 đến thửa số 441 Thửa số 444 đến thửa số 465 Thửa số 469 đến thửa số 537 Thửa số 735 đến thửa số 740 Thửa số 742 đến thửa số 746 Thửa số 750; 755; 756			
9	Tờ bản đồ số 09: Thửa số 01 đến thửa số 11 Thửa số 15 đến thửa số 49 Thửa số 52 đến thửa số 59	BHK	80.000	80.000
10	Tờ bản đồ số 20: Thửa số 101 đến thửa số 109 Thửa số 137 đến thửa số 138 Thửa số 140 đến thửa số 144 Thửa số 296 đến thửa số 299	BHK	80.000	80.000

- 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.

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./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Đỗ Tiến Hưng
(Mã GCN: RE2500263)



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

Số: 405/2025/17/BCĐG-VNVIC

Hà Nội, ngày 31 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá số: 405/2025/17/CTĐG-VNVIC ngày 31/10/2025)

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân xã Châu Ninh
- Văn phòng HĐND và UBND xã Châu Ninh
- Hội đồng định giá đất cụ thể xã Châu Ninh;
- Phòng Kinh tế xã Châu Ninh

Căn cứ Hợp đồng tư vấn định giá số: 405/2025/17/HĐĐG-VNVIC ký ngày 27 tháng 10 năm 2025 giữa Phòng Kinh tế xã Châu Ninh, Văn phòng HĐND và UBND xã Châu Ninh và Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và thẩm định giá Việt Nam.

1. Khách hàng định giá:

- Tên khách hàng: Phòng Kinh tế xã Châu Ninh
- Đại diện: Ông Lê Huy Trường
- Chức vụ: Trưởng phòng
- Địa chỉ: Thôn Hồng Quang, Xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên.

2. Thửa đất, khu đất cần định giá:

Các thửa đất trong phạm vi giải phóng mặt bằng thuộc dự án: “Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên” tại địa phận xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh), chi tiết diện tích và hình dạng cụ thể theo bảng kê đất và bản đồ trích lục đính kèm, gồm:

- Đất BHK:

- + Tờ bản đồ số 01: Thửa số 09 đến thửa số 17
Thửa số 19 đến thửa số 21
Thửa số 24 đến thửa số 38
- + Tờ bản đồ số 02: Thửa số 02 đến thửa số 06
Thửa số 09 đến thửa số 32
Thửa số 34 đến thửa số 52
Thửa số 58 đến thửa số 63
Thửa số 65 đến thửa số 82
Thửa số 84 đến thửa số 89
Thửa số 91 đến thửa số 152

Thửa số 157 đến thửa số 194
Thửa số 199 đến thửa số 200
Thửa số 208 đến thửa số 251
Thửa số 253 đến thửa số 259
Thửa số 261 đến thửa số 313

+ Tờ bản đồ số 03: Thửa số 12 đến thửa số 22

Thửa số 24 đến thửa số 86
Thửa số 89 đến thửa số 120
Thửa số 123 đến thửa số 126
Thửa số 129 đến thửa số 138
Thửa số 140 đến thửa số 161
Thửa số 163 đến thửa số 203
Thửa số 205 đến thửa số 258
Thửa số 260 đến thửa số 267
Thửa số 269 đến thửa số 271
Thửa số 273 đến thửa số 286
Thửa số 289
Thửa số 292 đến thửa số 334
Thửa số 336 đến thửa số 389
Thửa số 391 đến thửa số 413
Thửa số 416 đến thửa số 445
Thửa số 449 đến thửa số 471
Thửa số 473
Thửa số 476 đến thửa số 542
Thửa số 544
Thửa số 546 đến thửa số 557
Thửa số 559 đến thửa số 564
Thửa số 566 đến thửa số 569
Thửa số 571 đến thửa số 572
Thửa số 576 đến thửa số 710
Thửa số 854 đến thửa số 864
Thửa số 866 đến thửa số 898
Thửa số 916 đến thửa số 949
Thửa số 953 đến thửa số 961

+ Tờ bản đồ số 04: Thửa số 01 đến thửa số 41

Thửa số 43 đến thửa số 84
Thửa số 86 đến thửa số 109
Thửa số 111 đến thửa số 138

Thửa số 65 đến thửa số 94
Thửa số 96 đến thửa số 111
Thửa số 124

+ Tờ bản đồ số 07: Thửa số 01 đến thửa số 15
Thửa số 17 đến thửa số 46
Thửa số 48 đến thửa số 111
Thửa số 113 đến thửa số 140
Thửa số 431 đến thửa số 477
Thửa số 481 đến thửa số 543
Thửa số 548 đến thửa số 572
Thửa số 576 đến thửa số 601
Thửa số 606 đến thửa số 619
Thửa số 622 đến thửa số 642
Thửa số 646 đến thửa số 658
Thửa số 662 đến thửa số 671
Thửa số 673 đến thửa số 680
Thửa số 685 đến thửa số 693
Thửa số 696 đến thửa số 698
Thửa số 700 đến thửa số 703
Thửa số 738 đến thửa số 768
Thửa số 806; 808; 812

+ Tờ bản đồ số 08: Thửa số 01 đến thửa số 11
Thửa số 13 đến thửa số 42
Thửa số 45 đến thửa số 47
Thửa số 50 đến thửa số 67
Thửa số 69 đến thửa số 104
Thửa số 106 đến thửa số 124
Thửa số 128 đến thửa số 136
Thửa số 139 đến thửa số 144
Thửa số 146 đến thửa số 191
Thửa số 195 đến thửa số 275
Thửa số 277 đến thửa số 301
Thửa số 306 đến thửa số 357
Thửa số 383 đến thửa số 385
Thửa số 387 đến thửa số 392
Thửa số 395 đến thửa số 423
Thửa số 625 đến thửa số 630
Thửa số 432 đến thửa số 441

Thửa số 444 đến thửa số 465

Thửa số 469 đến thửa số 537

Thửa số 735 đến thửa số 740

Thửa số 742 đến thửa số 746

Thửa số 750; 755; 756

+ Tờ bản đồ số 09: Thửa số 01 đến thửa số 11

Thửa số 15 đến thửa số 49

Thửa số 52 đến thửa số 59

+ Tờ bản đồ số 20: Thửa số 101 đến thửa số 109

Thửa số 137 đến thửa số 138

Thửa số 140 đến thửa số 144

Thửa số 296 đến thửa số 299

3. Mục đích định giá đất:

Làm căn cứ để Phòng Kinh tế xã Châu Ninh xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thực hiện dự án: “Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân gôn Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên” tại địa phận xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh)

3. Thời điểm định giá đất: Tháng 10 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;

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 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 về việc ban hành quy định về 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 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. Văn bản pháp lý liên quan đến dự án/thửa đất định giá:

- Quyết định số 942/QĐ-TTg ngày 15/05/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên;

- Quyết định số 2960/QĐ-UBND ngày 19/05/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Khoái Châu về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên;

- Tờ trình số 02^{tr}/TTr-BQLDA ngày 15/9/2025 của Ban QLDA xã Châu Ninh về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác GPMB thực hiện Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên;

- Bản đồ địa chính xã Châu Ninh, tờ đo đạc các tờ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 20 tỷ lệ 1/2000 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Khoái Châu lập ngày 30/7/2025;

- Bảng thống kê thửa đất, diện tích, loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Khoái Châu lập ngày 30/7/2025

- Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất;

- Thông báo thu hồi đất.

4.3. Các văn bản khác liên quan:

- Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 918, tờ bản đồ số 04, xã Tân Châu, nay là xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên, tháng 10 năm 2024.

- Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 813, tờ bản đồ số 03, xã Tân Châu, nay là xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên, tháng 01 năm 2025.

- Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 03, xã Tân Châu, nay là xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên, tháng 01 năm 2025.

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

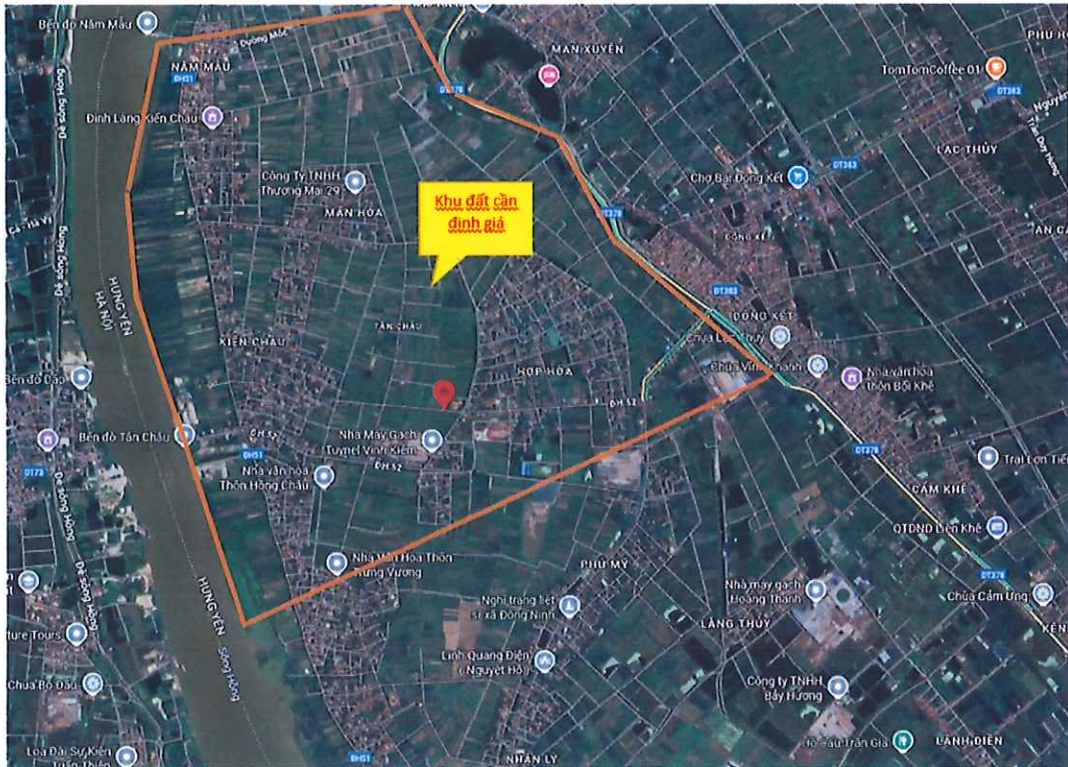
- Hợp đồng tư vấn định giá số: 405/2025/17/HĐĐG-VNVIC ngày 27 tháng 10 năm 2025 giữa Phòng Kinh tế xã Châu Ninh, Văn phòng HĐND và UBND xã Châu Ninh và Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Việt Nam;

- Và các văn bản pháp lý khác./.

5. Thông tin về khu đất cần định giá:

- Vị trí, địa điểm

- Hình ảnh vệ tinh thửa/lot đất định giá xã Châu Ninh



- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình, cụ thể như sau:

+ Đối với các lô đất nông nghiệp: Các lô đất nằm khá gần với các đường bê tông, dễ dàng cho công tác vận chuyển.

+ 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.

- Điều kiện an ninh môi trường: Đảm bảo cho việc thực hiện canh tác.

Các thửa đất đều là đất nông nghiệp, qua khảo sát điều kiện giao thông, môi trường, tổ thẩm định nhận thấy có nhiều yếu tố thuận tiện trong công tác trồng trọt, chăn nuôi.

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

Xem xét các quy định tại khoản 2, Điều 8, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, VNVIC xác định có các yếu tố ảnh hưởng đến việc định giá đất đối với đất nông nghiệp như sau:

- Năng suất cây trồng, vật nuôi.
- Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình;
- Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận

chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;

đ) 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: Yếu tố môi trường (Khoảng cách đến các công trình, nhà máy sản xuất có phát sinh khí thải, nước thải, nhiệt độ).

Đi vào chi tiết cụ thể của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đối với các thửa đất nông nghiệp thuộc ranh giới bồi thường thực hiện dự án: Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên, VNVIC khảo sát như sau:

1) *Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;*

+ Với vị trí: Khu đất cần định giá là phần đất nông nghiệp thuộc địa phận xã Tân Châu cũ (nay là xã Châu Ninh) có vị trí tiếp giáp sông Hồng, gần khu dân cư, do đó việc tiêu thụ sản phẩm đảm bảo thực hiện thuận tiện, có nhiều lợi thế.

+ Hệ thống tưới tiêu sạt thửa đất, đảm bảo công tác tưới tiêu, cấp thoát nước phục vụ sản xuất nông nghiệp.

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

+ Mức độ thuận tiện giao thông phục vụ cho sản xuất, thu gom, vận chuyển sản phẩm nông nghiệp: Khu đất cần định giá nằm khá gần với các đường bê tông, độ rộng từ 3 đến 5m, nơi giao thông xe cộ đi lại thuận lợi. Do đó yếu tố giao thông là rất thuận lợi cho việc trồng trọt, sản xuất và tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp.

+ 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.

3) *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: Yếu tố môi trường (Khoảng cách đến các công trình, nhà máy sản xuất có phát sinh khí thải, nước thải, nhiệt độ).*

+ Khu đất nằm cạnh khu dân cư, do đó môi trường đảm bảo cho việc thực hiện canh tác.

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 "Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, 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:

Qua nỗ lực tối đa, 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 ở mẫu 30- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất (Áp dụng đối với đất nông nghiệp) của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025. Đồng thời xem xét điều tra việc chuyển nhượng đất trồng cây hàng năm, làm việc với Thuế cơ sở 3 tỉnh Hưng Yên, dựa trên các tiêu chí nêu trên và quy định về việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh, tổ định giá lựa chọn các thửa đất làm tài sản so sánh như sau:

- Tài sản so sánh 1: Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 918, tờ bản đồ số 04, xã Tân Châu, nay là xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên, tháng 10 năm 2024.

- Tài sản so sánh 2: Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 813, tờ bản đồ số 03,

xã Tân Châu, nay là xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên, tháng 01 năm 2025.

- Tài sản so sánh 3: Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 03, xã Tân Châu, nay là xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên, tháng 01 năm 2025..

Chúng tôi lựa chọn thửa số 495 (đất BHK) tờ bản đồ số 8, trong phạm vi giải phóng mặt bằng thuộc dự án: “Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân gôn Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên” tại địa phận xã Tân Châu cũ (nay là xã Châu Ninh) là thửa tiêu chuẩn cho các thửa đất trồng cây hàng năm 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:

Thông tin cụ thể của các tài sản so sánh như sau:

STT	ĐẶC ĐIỂM	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Thông tin về tài sản				
1	Địa chỉ	Thửa số 495 tờ bản đồ số 8 - xã Tân Châu thuộc dự án "Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân gôn Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên", xã Hưng Hà, tỉnh Hưng Yên	Thửa số 918 tờ bản đồ số 04 xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh) tỉnh Hưng Yên	Thửa số 812 tờ bản đồ số 03 xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh), tỉnh Hưng Yên	Thửa số 99 tờ bản đồ số 03 xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh), tỉnh Hưng Yên
-	Nguồn tham khảo		Khảo sát thực tế (Theo sổ Phát sinh thuế TNCN)	Khảo sát thực tế (Theo sổ Phát sinh thuế TNCN)	Khảo sát thực tế (Theo sổ Phát sinh thuế TNCN)
-	Thông tin liên lạc				
2	Thời điểm giao dịch, chuyển nhượng		Tháng 10/2024	Tháng 01/2025	Tháng 01/2025
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 trồng cây hàng năm (BHK)	Đất trồng cây hàng năm	Đất trồng cây hàng năm	Đất trồng cây hàng năm
5	Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: Khoảng cách đến nơi thu gom, tiêu thụ, chế biến sản phẩm nông nghiệp; khoảng cách đến nơi cấp, thoát nước tưới tiêu.				
5.1	Khoảng cách đến nơi thu gom, tiêu thụ, chế biến sản phẩm nông nghiệp	Cách chợ dân sinh thôn Hợp Hòa khoảng 100m	Cách chợ dân sinh thôn Mãn Hòa khoảng 500m	Cách chợ dân sinh thôn Mãn Hòa khoảng 500m	Cách chợ dân sinh thôn Mãn Hòa khoảng 500m
5.2	Khoảng cách đến nơi cấp, thoát nước tưới tiêu.	Gần mương nước tưới tiêu	Gần mương nước tưới tiêu	Gần mương nước tưới tiêu	Gần mương nước tưới tiêu
6	Yếu tố giao thông: Mức độ thuận tiện giao thông phục vụ cho sản xuất, thu gom, vận chuyển sản				

	phẩm nông nghiệp; điều kiện về địa hình.				
6.1	Mức độ thuận tiện giao thông phục vụ cho sản xuất, thu gom, vận chuyển sản phẩm nông nghiệp	Đường đất rộng khoảng 1,5m, tiếp giáp đường trục xã rộng 6m nhưng không có lối ra trực tiếp	Tiếp giáp đường bê tông rộng 3m	Tiếp giáp đường bê tông rộng 3m	Tiếp giáp đường đất nông nghiệp rộng khoảng 2m, cách đường bê tông trục thôn khoảng 100m
6.2	Địa hình	Địa hình đồng bằng, bằng phẳng	Địa hình đồng bằng, bằng phẳng	Địa hình đồng bằng, bằng phẳng	Địa hình đồng bằng, bằng phẳng
7	Các yếu tố khác: Yếu tố môi trường (Khoảng cách đến các công trình, nhà máy sản xuất có phát sinh khí thải, nước thải, nhiệt độ, độ phì nhiều của đất...)	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
8	Giá bán thành công/ thửa (đồng)		76.000.000	40.000.000	40.000.000
B	NHẬN XÉT				
1	Mục đích sử dụng		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
2	Khoảng cách đến nơi thu gom, tiêu thụ, chế biến sản phẩm nông nghiệp		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
3	Mức độ thuận tiện giao thông phục vụ cho sản xuất, thu gom, vận chuyển sản phẩm nông nghiệp		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Tương đồng
4	Khoảng cách đến nơi cấp, thoát nước tưới tiêu.		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
5	Địa hình		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.

Chúng tôi lựa chọn thửa số 495 tờ bản đồ số 08 làm tài sản tham chiếu cho các

thửa đất trồng cây hàng năm (BHK) cần định giá cho dự án nêu trên, đây là thửa đất có các đặc tính về diện tích, hình thể, kích thước mang tính chất đại diện cho các thửa đất trong vùng giá trị; có tính ổn định về vị trí, mục đích, hình dáng, quy hoạch.

Đồng thời việc 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 495 tờ bản đồ số 08 là như sau:

STT	Yếu tố so sánh	Đơn vị tính	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
A	Diện tích tài sản					
	Diện tích (m ²)	m ²	1599,2	944,5	471,6	473
	Giá chuyển nhượng (đồng)			76.000.000	40.000.000	40.000.000
	Đơn giá đất	Đồng/m ²		80.466	84.818	84.567
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh					
B1	Mục đích sử dụng		Đất trồng cây hàng năm	Đất trồng cây hàng năm	Đất trồng cây hàng năm	Đất trồng cây hàng năm
	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
B2	Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: Khoảng cách đến nơi thu gom, tiêu thụ, chế biến sản phẩm nông nghiệp; khoảng cách đến nơi cấp, thoát nước tưới tiêu.		Thửa số 495 tờ bản đồ số 08 - xã Tân Châu thuộc dự án "Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên", tỉnh Hưng Yên	Thửa số 918 tờ bản đồ số 04 xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh) tỉnh Hưng Yên	Thửa số 812 tờ bản đồ số 03 xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh), tỉnh HƯNG YÊN	Thửa số 99 tờ bản đồ số 03 xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh), tỉnh Hưng Yên
B2.1	Khoảng cách đến nơi thu gom, tiêu thụ, chế biến sản phẩm nông nghiệp		Cách chợ dân sinh thôn Hợp Hòa khoảng 100m	Cách chợ dân sinh thôn Mãn Hòa khoảng 500m	Cách chợ dân sinh thôn Mãn Hòa khoảng 500m	Cách chợ dân sinh thôn Mãn Hòa khoảng 500m
	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
B2.2	Khoảng cách đến nơi cấp, thoát nước tưới tiêu.		Gần khu tưới tiêu	Gần khu tưới tiêu	Gần khu tưới tiêu	Gần khu tưới tiêu
	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
B3	Yếu tố giao thông: Mức độ thuận tiện giao					

	thông phục vụ cho sản xuất, thu gom, vận chuyển sản phẩm nông nghiệp; điều kiện về địa hình.					
B3.1	Mức độ thuận tiện giao thông phục vụ cho sản xuất, thu gom, vận chuyển sản phẩm nông nghiệp		Đường đất rộng khoảng 1,5m, tiếp giáp đường trục xã rộng 6m nhưng không có lối ra trực tiếp	Tiếp giáp đường bê tông rộng 3m	Tiếp giáp đường bê tông rộng 3m	Tiếp giáp đường đất nông nghiệp rộng khoảng 2m, cách đường bê tông trục thôn khoảng 100m
	Tỷ lệ		100%	105%	105%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		-4,76%	-4,76%	-2,91%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		-3.832	-4.039	-2.463
B3.2	Địa hình		Địa hình đồng bằng, bằng phẳng	Địa hình đồng bằng, bằng phẳng	Địa hình đồng bằng, bằng phẳng	Địa hình đồng bằng, bằng phẳng
	Tỷ lệ		100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0	0	0
B5	Các yếu tố khác: Yếu tố môi trường (Khoảng cách đến các công trình, nhà máy sản xuất có phát sinh khí thải, nước thải, nhiệt độ, độ phì nhiêu của đất...)		Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	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
C	Mức giá chỉ dẫn	Đồng/m ²		76.634	80.779	82.103
C1	Giá trị trung bình	Đồng		79.839		
C2	Mức độ chênh lệch	%		-4,0%	1,2%	2,8%
D	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục B					
D1	Tổng giá trị điều chỉnh gộp	Đồng		3.832	4.039	2.463
D2	Tổng số lần điều chỉnh	Lần		1	1	1
D3	Tổng giá trị điều chỉnh thuần	Đồng		3.832	4.039	2.463

Căn cứ vào bảng điều chỉnh trên thì giá trị trung bình các mức giá chỉ dẫn là **79.839** đồng/m² (Làm tròn: 80.000 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 495 tờ bản đồ số 08 thuộc ranh giới bồi thường thực hiện dự án "Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên", cần định giá là **80.000 đồng/m²**.

Tài sản cần định giá là các thửa đất trồng cây hàng năm (BHK) thuộc ranh giới bồi thường thực hiện dự án "Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên" tại địa phận xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh) có vị trí, điều kiện giao thông, địa hình, yếu tố môi trường,... tương đồng. Do đó tổ thẩm định xác định đơn giá thị trường của các thửa đất trồng cây hàng năm (BHK) cần định giá là: **80.000 đồng/m²**

9.3. Kết quả định giá

- Trên cơ sở các tài liệu do Phòng Kinh tế xã Châu Ninh 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 "Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên" tại địa phận xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh) được xác định như sau:

STT	Tên tài sản	Loại đất	Giá đất cụ thể được định giá (đồng/m ²)	Đơn giá trên bảng giá đất (đồng/m ²)
1	Tờ bản đồ số 01: Thửa số 09 đến thửa số 17 Thửa số 19 đến thửa số 21 Thửa số 24 đến thửa số 38	BHK	80.000	80.000
2	Tờ bản đồ số 02: Thửa số 02 đến thửa số 06 Thửa số 09 đến thửa số 32 Thửa số 34 đến thửa số 52 Thửa số 58 đến thửa số 63 Thửa số 65 đến thửa số 82 Thửa số 84 đến thửa số 89 Thửa số 91 đến thửa số 152 Thửa số 157 đến thửa số 194 Thửa số 199 đến thửa số 200 Thửa số 208 đến thửa số 251 Thửa số 253 đến thửa số 259 Thửa số 261 đến thửa số 313	BHK	80.000	80.000
3	Tờ bản đồ số 03: Thửa số 12 đến thửa số 22 Thửa số 24 đến thửa số 86	BHK	80.000	80.000

	Thửa số 89 đến thửa số 120 Thửa số 123 đến thửa số 126 Thửa số 129 đến thửa số 138 Thửa số 140 đến thửa số 161 Thửa số 163 đến thửa số 203 Thửa số 205 đến thửa số 258 Thửa số 260 đến thửa số 267 Thửa số 269 đến thửa số 271 Thửa số 273 đến thửa số 286 Thửa số 289 Thửa số 292 đến thửa số 334 Thửa số 336 đến thửa số 389 Thửa số 391 đến thửa số 413 Thửa số 416 đến thửa số 445 Thửa số 449 đến thửa số 471 Thửa số 473 Thửa số 476 đến thửa số 542 Thửa số 544 Thửa số 546 đến thửa số 557 Thửa số 559 đến thửa số 564 Thửa số 566 đến thửa số 569 Thửa số 571 đến thửa số 572 Thửa số 576 đến thửa số 710 Thửa số 854 đến thửa số 864 Thửa số 866 đến thửa số 898 Thửa số 916 đến thửa số 949 Thửa số 953 đến thửa số 961			
4	Tờ bản đồ số 04: Thửa số 01 đến thửa số 41 Thửa số 43 đến thửa số 84 Thửa số 86 đến thửa số 109 Thửa số 111 đến thửa số 138 Thửa số 150 đến thửa số 216 Thửa số 219 đến thửa số 252 Thửa số 255 đến thửa số 367 Thửa số 371 đến thửa số 437 Thửa số 440 đến thửa số 441 Thửa số 443 đến thửa số 446	BHK	80.000	80.000

	Thừa số 448 đến thừa số 462 Thừa số 464 đến thừa số 512 Thừa số 514 đến thừa số 552 Thừa số 555 đến thừa số 564 Thừa số 566 đến thừa số 578 Thừa số 585 đến thừa số 615 Thừa số 618 đến thừa số 661 Thừa số 663 đến thừa số 724 Thừa số 730 đến thừa số 765 Thừa số 768 đến thừa số 805 Thừa số 808 đến thừa số 854 Thừa số 856 đến thừa số 859 Thừa số 864 Thừa số 867 đến thừa số 891 Thừa số 895 Thừa số 899 đến thừa số 919 Thừa số 921 đến thừa số 956 Thừa số 960 đến thừa số 985 Thừa số 988 đến thừa số 1008 Thừa số 1010 đến thừa số 1027 Thừa số 1033 đến thừa số 1085 Thừa số 1088 đến thừa số 1110 Thừa số 1112 đến thừa số 111			
5	Tờ bản đồ số 05: Thừa số 01 đến thừa số 25 Thừa số 29 đến thừa số 38 Thừa số 40 đến thừa số 44 Thừa số 46; 48 Thừa số 54 đến thừa số 101 Thừa số 103 đến thừa số 106 Thừa số 109 đến thừa số 110	BHK	80.000	80.000
6	Tờ bản đồ số 06: Thừa số 01 đến thừa số 30 Thừa số 33 đến thừa số 63 Thừa số 65 đến thừa số 94 Thừa số 96 đến thừa số 111 Thừa số 124	BHK	80.000	80.000

7	Tờ bản đồ số 07: Thửa số 01 đến thửa số 15 Thửa số 17 đến thửa số 46 Thửa số 48 đến thửa số 111 Thửa số 113 đến thửa số 140 Thửa số 431 đến thửa số 477 Thửa số 481 đến thửa số 543 Thửa số 548 đến thửa số 572 Thửa số 576 đến thửa số 601 Thửa số 606 đến thửa số 619 Thửa số 622 đến thửa số 642 Thửa số 646 đến thửa số 658 Thửa số 662 đến thửa số 671 Thửa số 673 đến thửa số 680 Thửa số 685 đến thửa số 693 Thửa số 696 đến thửa số 698 Thửa số 700 đến thửa số 703 Thửa số 738 đến thửa số 768 Thửa số 806; 808; 812	BHK	80.000	80.000
8	Tờ bản đồ số 08: Thửa số 01 đến thửa số 11 Thửa số 13 đến thửa số 42 Thửa số 45 đến thửa số 47 Thửa số 50 đến thửa số 67 Thửa số 69 đến thửa số 104 Thửa số 106 đến thửa số 124 Thửa số 128 đến thửa số 136 Thửa số 139 đến thửa số 144 Thửa số 146 đến thửa số 191 Thửa số 195 đến thửa số 275 Thửa số 277 đến thửa số 301 Thửa số 306 đến thửa số 357 Thửa số 383 đến thửa số 385 Thửa số 387 đến thửa số 392 Thửa số 395 đến thửa số 423 Thửa số 625 đến thửa số 630 Thửa số 432 đến thửa số 441	BHK	80.000	80.000

	Thửa số 444 đến thửa số 465 Thửa số 469 đến thửa số 537 Thửa số 735 đến thửa số 740 Thửa số 742 đến thửa số 746 Thửa số 750; 755; 756			
9	Tờ bản đồ số 09: Thửa số 01 đến thửa số 11 Thửa số 15 đến thửa số 49 Thửa số 52 đến thửa số 59	BHK	80.000	80.000
10	Tờ bản đồ số 20: Thửa số 101 đến thửa số 109 Thửa số 137 đến thửa số 138 Thửa số 140 đến thửa số 144 Thửa số 296 đến thửa số 299	BHK	80.000	80.000

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:

- 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

- 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.

- 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 Phòng Kinh tế xã Châu Ninh 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 : Hình ảnh tài sản định giá
- Phụ lục 02 : 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 đất 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.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



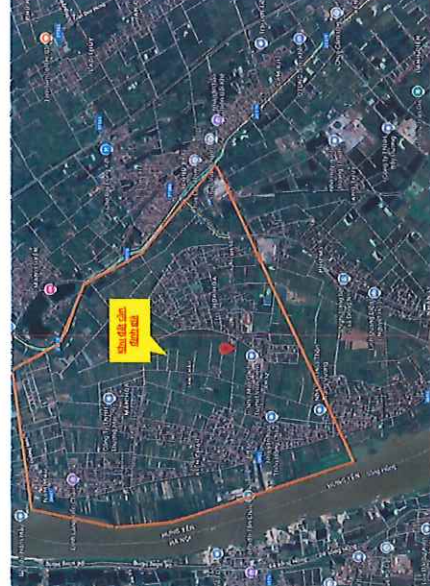
Đỗ Tiến Hưng
(Mã GCN: RE2500263)



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

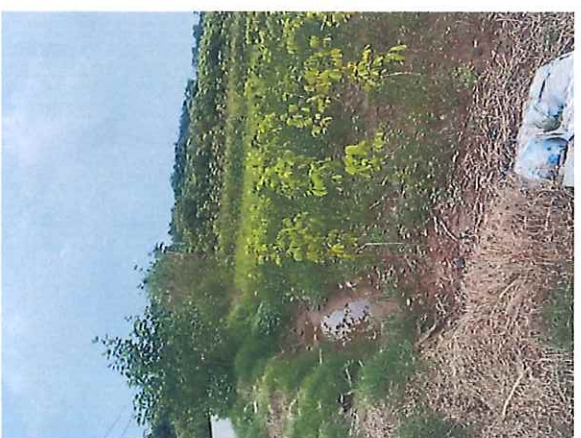
PHỤ LỤC 01: HÌNH ẢNH HIỆN TRẠNG CỦA TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ

(Đính kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 405/2025/17/BCĐG-VNVIC ngày 31/10/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thăm định giá Việt Nam)

Phụ lục 02 : Phiếu thu thập thông tin và hình ảnh tài sản so sánh đất nông nghiệp

Thửa số 918 tờ bản đồ số 04 xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh) tỉnh Hưng Yên 	Thửa số 812 tờ bản đồ số 03 xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh), tỉnh HƯNG YÊN 	Thửa số 99 tờ bản đồ số 03 xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh), tỉnh Hưng Yên 
		



Mẫu số 30

Phiếu số 01

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường): Xã.....Châm Ninh.....tỉnh.....Hưng Yên.....

Tên người được điều tra:

Địa chỉ ⁽¹⁾

Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...Tháng...10/1/2024.....

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

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 76..... triệu đồng/thửa hoặc
..... đồng/m²

Nguồn thông tin: Theo sổ phát sinh thuế TNCN (Thuế cá nhân số 3 tỉnh Hưng Yên).....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ..04.....; thửa đất số: ...918....., diện tích: ...944,5..... m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: ..Xã.....Tân Châm (nay là xã Châm Ninh) tỉnh Hưng Yên

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: ...500 m.....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp
lộ ☒.

- Mục đích sử dụng ⁽³⁾: ...Đất nông nghiệp hàng năm.....

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):
.....Đất đai màu mỡ, hệ thống tưới tiêu đầy đủ.....

- Địa hình: đồng bằng, bằng phẳng.....

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
.....Tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 3 m thuận lợi
cho sản xuất.....



- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):;

Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp:

Loại công trình:; năm xây dựng:

giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập					
Chi phí					

Hưng Yên, ngày 28. tháng 10. năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Đỗ Tiến Hưng

Ghi chú:

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

- ⁽²⁾ Ghi rõ tên xứ đồng.

- ⁽³⁾ Ghi rõ loại đất.

Mẫu số 30

Phiếu số 02

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường): Xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên

Tên người được điều tra:

Địa chỉ ⁽¹⁾:

Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng 1/1/2025

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

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 40 triệu đồng/thửa hoặc 84.818 đồng/m²

Nguồn thông tin: Theo sơ phát sinh thuế TNCN (Thuế cơ sở 3 xã Châu Ninh)

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 03; thửa đất số: 812, diện tích: 471,6 m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Xã Tân Châu (nay là xã Châu Ninh), tỉnh Hưng Yên

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: 500 m

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☒.

- Mục đích sử dụng ⁽³⁾: Đất trồng cây hàng năm

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):

Đất đai màu mỡ, hệ thống tưới tiêu đầy đủ

- Địa hình: Đồi, hilly, bằng phẳng

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Tiếp giáp đường bê tông rộng 3 m, thuận lợi cho sản xuất

- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):

Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp:

Loại công trình:; năm xây dựng:

giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập					
Chi phí					

Hưng Yên., ngày 28. tháng 10. năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Đỗ Tiên Hương

Ghi chú:

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

- ⁽²⁾ Ghi rõ tên xứ đồng.

- ⁽³⁾ Ghi rõ loại đất.

Mẫu số 30

Phiếu số 03

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường): Xã Châu Minh, tỉnh Hưng Yên

Tên người được điều tra:

Địa chỉ ⁽¹⁾:

Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng 1/2025

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

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 4.0 triệu đồng/thửa hoặc 84.567 đồng/m²

Nguồn thông tin: Theo sơ phác hình thức INCN (Thuế cơ sở 3 tỉnh Hưng Yên)

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 03; thửa đất số: 99, diện tích: 473 m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Xã Tân Châu (nay là xã Châu Minh), tỉnh Hưng Yên

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: 500m

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☒.

- Mục đích sử dụng ⁽³⁾: Đất trồng cây hàng năm

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): Đất đai màu mỡ, hệ thống tưới tiêu đầy đủ

- Địa hình: đồng bằng, bằng phẳng

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Tiếp giáp đường đất nông nghiệp rộng khoảng 2m, cách đường bê tông trục thôn khoảng 100m

- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):;
Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp:
Loại công trình:; năm xây dựng:;
giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập					
Chi phí					

Hưng Yên, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Đỗ Tiên Hưng

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên xứ đồng.
- ⁽³⁾ Ghi rõ loại đất.

C.P. 10.