

**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](mailto:contactvnnvic@gmail.com)

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



## CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ

- Số chứng thư: **405/2025/24/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 Tứ Dân (nay là xã Châu Ninh)
- Thời điểm phát hành chứng thư: Tháng 10 năm 2025.

Số: 405/2025/24/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 Tứ Dân (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 trồng cây hàng năm (BHK): Các thửa đất được đề nghị định giá tại Công văn số 33a/TTPTQĐ ngày 10/10/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất số 01 tỉnh Hưng Yên;

- Đất trồng cây lâu năm (CLN, LNQ): Các thửa đất được đề nghị định giá tại Công văn số 33a/TTPTQĐ ngày 10/10/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất số 01 tỉnh Hưng Yên;

- Đất nuôi trồng thủy sản (TSN): Các thửa đất được đề nghị định giá tại Công văn số 33a/TTPTQĐ ngày 10/10/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất số 01 tỉnh Hưng Yên;

## **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;

- Công văn số 33a/TTPTQĐ ngày 10/10/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất số 01 tỉnh Hưng Yên 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;

- Trích lục bản đồ địa chính tại các thửa đất 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

- 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;



b) Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

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

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

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

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

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

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

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

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

động sản đã giao dịch, có đặc điểm tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lời, điều kiện kết cấu hạ tầng và tình trạng pháp lý. Do đó, đơn vị tư vấn quyết định sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp làm phương pháp định giá.

## VII. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu do Khách hàng cung cấp, qua điều tra thông tin thực tế trên thị trường với cách tiếp cận và phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Việt Nam thông báo kết quả định giá tài sản Quý khách hàng tại thời điểm Tháng 10 năm 2025 như sau:

| STT | Tên tài sản                                                                                                                                            | Loại đất    | Giá đất cụ thể được định giá (đồng/m <sup>2</sup> ) | Đơn giá trên bảng giá đất (đồng/m <sup>2</sup> ) |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1   | Các thửa đất trồng cây hàng năm được đề nghị định giá tại Công văn số 33a/TTPTQĐ ngày 10/10/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất số 01 tỉnh Hưng Yên  | BHK         | 80.000                                              | 80.000                                           |
| 2   | Các thửa đất trồng cây lâu năm được đề nghị định giá tại Công văn số 33a/TTPTQĐ ngày 10/10/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất số 01 tỉnh Hưng Yên   | CLN;<br>NLQ | 90.000                                              | 90.000                                           |
| 3   | Các thửa đất nuôi trồng thủy sản được đề nghị định giá tại Công văn số 33a/TTPTQĐ ngày 10/10/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất số 01 tỉnh Hưng Yên | TSN         | 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 để 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)



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**Nguyễn Tiến Dũng**  
Số thẻ thẩm định viên về giá:  
**IX14.1074**

Số: 405/2025/24/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: 405/2025/24/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 Tứ Dân (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 trồng cây hàng năm (BHK): Các thửa đất được đề nghị định giá tại Công văn số 33a/TTPTQĐ ngày 10/10/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất số 01 tỉnh Hưng Yên;
- Đất trồng cây lâu năm (CLN, LNQ): Các thửa đất được đề nghị định giá tại Công văn số 33a/TTPTQĐ ngày 10/10/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất số 01 tỉnh Hưng Yên;
- Đất nuôi trồng thủy sản (TSN): Các thửa đất được đề nghị định giá tại Công văn số 33a/TTPTQĐ ngày 10/10/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất số 01 tỉnh Hưng Yên;

**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 golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên” tại địa phận xã Tứ Dân (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;

- Công văn số 3a/TTPTQĐ ngày 10/10/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất số 01 tỉnh Hưng Yên 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;

- Trích lục bản đồ địa chính tại các thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Khoái Châu lập ngày 30/7/2025;

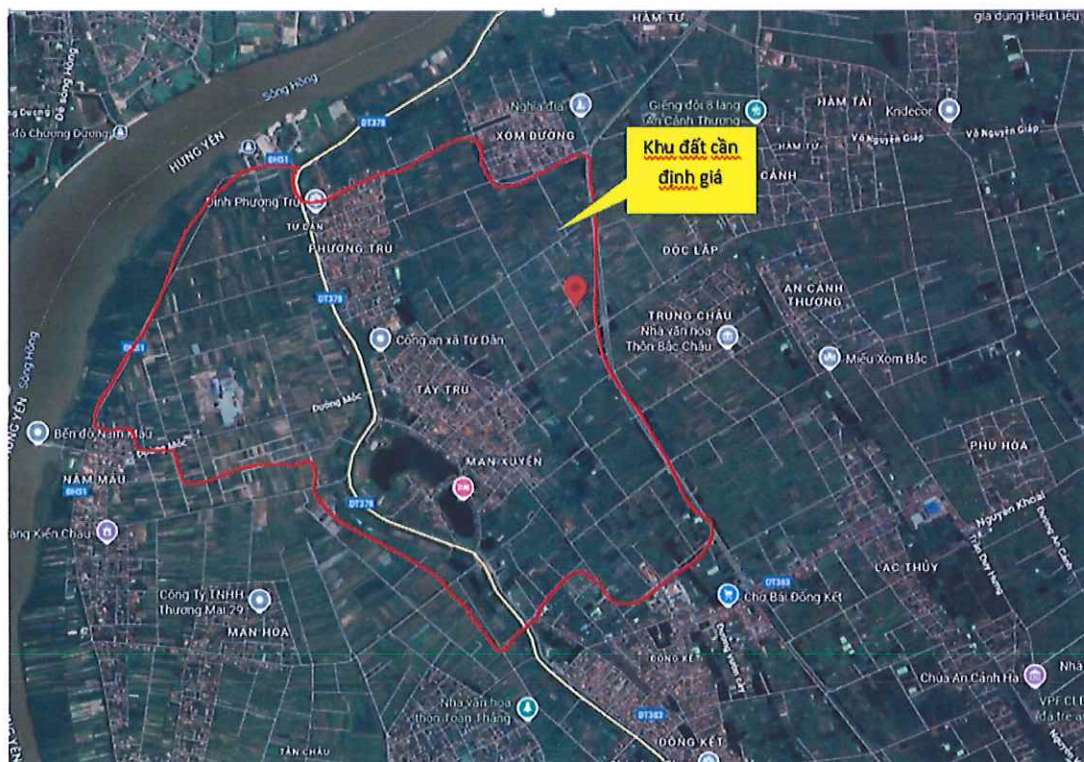
- Bảng thống kê thửa đất, diện tích, loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng
- Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất;
- Thông báo thu hồi đất.

#### 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/lô 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 thăm 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 giá đất đối với đất nông nghiệp như sau:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi.

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

c) 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;

d) 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 gôn 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 Tứ Dân 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:

**1. Đối với đất trồng cây hàng năm (BHK)**

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 2115 (đất BHK) tờ bản đồ số 6, 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 Tứ Dân 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 2115 tờ bản đồ số 38 - xã Tứ Dân (nay là xã Châu Ninh) thuộc dự án "Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, 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      | <i>Khoảng cách đến nơi thu gom, tiêu thụ, chế biến sản phẩm nông nghiệp</i>                                                                               | Cách chợ Mạn Xuyên khoảng 1km         | 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      | <i>Khoảng cách đến nơi cấp, thoát nước tưới tiêu.</i>                                                                                                     | 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                                                               | Tiếp giáp đường bê tông rộng 2m       | 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      | <i>Địa hình</i>                                                                                                                                           | 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 nhiêu 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>B</b> | <b>NHẬN XÉT</b>                                                                                                                                           |                                       |                                            |                                            |                                                                                          |
| 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                                                                                      |                                       | Lợi thế hơn                                | Lợi thế hơn                                | Lợi thế hơn                                                                              |
| 3        | Mức độ thuận tiện giao thông phục vụ                                                                                                                      |                                       | Lợi thế hơn                                | Lợi thế hơn                                | Kém lợi thế hơn                                                                          |

|   |                                                        |  |            |            |            |
|---|--------------------------------------------------------|--|------------|------------|------------|
|   | cho sản xuất, thu gom, vận chuyển sản phẩm nông nghiệp |  |            |            |            |
| 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 |

## **2. Đối với các loại đất nông nghiệp khác (CLN, LNO, TSN)**

Tổ thẩm định quyết định việc ước tính đơn giá của các loại đất nông nghiệp này dựa trên giá đất trồng cây hàng năm được xác định tại mục 1 và tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất trồng cây hàng năm so với các loại đất nông nghiệp khác được xác định tại Bảng giá đất nông nghiệp (kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên)

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

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

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

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

### **9.1 Đối với đất trồng cây hàng năm**

Chúng tôi lựa chọn thửa số 2115 tờ bản đồ số 38 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 2115 tờ bản đồ số 38 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 <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup>      | 220,8             | 944,5             | 471,6             | 473               |
|     | Giá chuyển nhượng (đồng)    |                     |                   | 76.000.000        | 40.000.000        | 40.000.000        |
|     | Đơn giá đất                 | Đồng/m <sup>2</sup> |                   | 80.466            | 84.818            | 84.567            |

|             |                                                                                                                                                                 |                     |                                                                                                                                                                        |                                                                             |                                                                              |                                                                                                 |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B</b>    | <b>Điều chỉnh các yếu tố so sánh</b>                                                                                                                            |                     |                                                                                                                                                                        |                                                                             |                                                                              |                                                                                                 |
| <b>B1</b>   | <b>Mục đích sử dụng</b>                                                                                                                                         |                     | <b>Đất trồng cây hàng năm</b>                                                                                                                                          | <b>Đất trồng cây hàng năm</b>                                               | <b>Đất trồng cây hàng năm</b>                                                | <b>Đất trồng cây hàng năm</b>                                                                   |
|             | Tỷ lệ                                                                                                                                                           |                     | 100%                                                                                                                                                                   | 100%                                                                        | 100%                                                                         | 100%                                                                                            |
|             | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                                                                                | %                   |                                                                                                                                                                        | 0,00%                                                                       | 0,00%                                                                        | 0,00%                                                                                           |
|             | Mức điều chỉnh                                                                                                                                                  | Đồng/m <sup>2</sup> |                                                                                                                                                                        | 0                                                                           | 0                                                                            | 0                                                                                               |
| <b>B2</b>   | <b>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.</b> |                     | Thửa số 2115 tờ bản đồ số 38 - xã Tứ Dân (nay là xã Châu Ninh) 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                     |
| <b>B2.1</b> | <b>Khoảng cách đến nơi thu gom, tiêu thụ, chế biến sản phẩm nông nghiệp</b>                                                                                     |                     | <b>Cách chợ Mạn Xuyên khoảng 1km</b>                                                                                                                                   | <b>Cách chợ dân sinh thôn Mãn Hòa khoảng 500m</b>                           | <b>Cách chợ dân sinh thôn Mãn Hòa khoảng 500m</b>                            | <b>Cách chợ dân sinh thôn Mãn Hòa khoảng 500m</b>                                               |
|             | Tỷ lệ                                                                                                                                                           |                     | 100%                                                                                                                                                                   | 104%                                                                        | 104%                                                                         | 104%                                                                                            |
|             | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                                                                                | %                   |                                                                                                                                                                        | -3,85%                                                                      | -3,85%                                                                       | -3,85%                                                                                          |
|             | Mức điều chỉnh                                                                                                                                                  | Đồng/m <sup>2</sup> |                                                                                                                                                                        | -3.095                                                                      | -3.262                                                                       | -3.253                                                                                          |
| <b>B2.2</b> | <b>Khoảng cách đến nơi cấp, thoát nước tưới tiêu.</b>                                                                                                           |                     | <b>Gần khu tưới tiêu</b>                                                                                                                                               | <b>Gần khu tưới tiêu</b>                                                    | <b>Gần khu tưới tiêu</b>                                                     | <b>Gần khu tưới tiêu</b>                                                                        |
|             | Tỷ lệ                                                                                                                                                           |                     | 100%                                                                                                                                                                   | 100%                                                                        | 100%                                                                         | 100%                                                                                            |
|             | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                                                                                | %                   |                                                                                                                                                                        | 0,00%                                                                       | 0,00%                                                                        | 0,00%                                                                                           |
|             | Mức điều chỉnh                                                                                                                                                  | Đồng/m <sup>2</sup> |                                                                                                                                                                        | 0                                                                           | 0                                                                            | 0                                                                                               |
| <b>B3</b>   | <b>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.</b>                   |                     |                                                                                                                                                                        |                                                                             |                                                                              |                                                                                                 |
| <b>B3.1</b> | <b>Mức độ thuận tiện giao thông phục vụ cho sản xuất, thu gom, vận chuyển sản phẩm nông nghiệp</b>                                                              |                     | <b>Tiếp giáp đường bê tông rộng 2m</b>                                                                                                                                 | <b>Tiếp giáp đường bê tông rộng 3m</b>                                      | <b>Tiếp giáp đường bê tông rộng 3m</b>                                       | <b>Tiếp giáp đường đất nông nghiệp rộng khoảng 2m, cách đường bê tông trục thôn khoảng 100m</b> |
|             | Tỷ lệ                                                                                                                                                           |                     | 100%                                                                                                                                                                   | 101%                                                                        | 101%                                                                         | 99%                                                                                             |
|             | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                                                                                | %                   |                                                                                                                                                                        | -0,99%                                                                      | -0,99%                                                                       | 1,01%                                                                                           |
|             | Mức điều chỉnh                                                                                                                                                  | Đồng/m <sup>2</sup> |                                                                                                                                                                        | -797                                                                        | -840                                                                         | 854                                                                                             |

|      | 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 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| B3.2 | Tỷ lệ                                                                                                                                                     |                     | 100%                           | 100%                           | 100%                           | 100%                           |
|      | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                                                                          | %                   |                                | 0,00%                          | 0,00%                          | 0,00%                          |
|      | Mức điều chỉnh                                                                                                                                            | Đồng/m <sup>2</sup> |                                | 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 <sup>2</sup> |                                | 0                              | 0                              | 0                              |
| C    | Mức giá chỉ dẫn                                                                                                                                           | Đồng/m <sup>2</sup> |                                | 76.574                         | 80.716                         | 82.168                         |
| C1   | Giá trị trung bình                                                                                                                                        | Đồng                |                                | 79.819                         |                                |                                |
| C2   | Mức độ chênh lệch                                                                                                                                         | %                   |                                | -4,1%                          | 1,1%                           | 2,9%                           |
| D    | Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục B                                                                                                                 |                     |                                |                                |                                |                                |
| D1   | Tổng giá trị điều chỉnh gộp                                                                                                                               | Đồng                |                                | 3.892                          | 4.102                          | 4.107                          |
| D2   | Tổng số lần điều chỉnh                                                                                                                                    | Lần                 |                                | 2                              | 2                              | 2                              |
| D3   | Tổng giá trị điều chỉnh thuần                                                                                                                             | Đồng                |                                | 3.892                          | 4.102                          | 2.398                          |

Căn cứ vào bảng điều chỉnh trên thì giá trị trung bình các mức giá chỉ dẫn là **79.819** đồng/m<sup>2</sup> (Làm tròn: 80.000 đồng/m<sup>2</sup>) 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 2115 tờ bản đồ số 38 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/m<sup>2</sup>**.

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 Tứ Dân (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/m<sup>2</sup>**

## 9.2. Đối với các loại đất nông nghiệp khác (CLN, LNQ, TSN)

Căn cứ Bảng 01, Bảng 02: Bảng giá đất nông nghiệp đính kèm Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc ban hành quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2019-

2024, tỷ lệ giữa giá đất trồng cây hàng năm so với các loại đất nông nghiệp khác là:

- Giá đất trồng cây lâu năm/ Giá đất trồng cây hàng năm là: 90.000/80.000

- Giá đất nuôi trồng thủy sản/ Giá đất trồng cây hàng năm là: 80.000/80.000

Tổ thẩm định ước tính đơn giá trường của các loại 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” tại địa phận xã Tứ Dân (nay là xã Châu Ninh) như sau:

- Đơn giá đất trồng cây lâu năm (CLN, LNQ) là:  $80.000 \times (90.000/80.000) = 90.000$  đồng/m<sup>2</sup>

- Đơn giá đất nuôi trồng thủy sản (NTS, TSN) là:  $80.000 \times (80.000/80.000) = 80.000$  đồng/m<sup>2</sup>

### 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 Tứ Dân (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 <sup>2</sup> ) | Đơn giá trên bảng giá đất (đồng/m <sup>2</sup> ) |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1   | Các thửa đất trồng cây hàng năm được đề nghị định giá tại Công văn số 33a/TTPTQĐ ngày 10/10/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất số 01 tỉnh Hưng Yên  | BHK         | 80.000                                              | 80.000                                           |
| 2   | Các thửa đất trồng cây lâu năm được đề nghị định giá tại Công văn số 33a/TTPTQĐ ngày 10/10/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất số 01 tỉnh Hưng Yên   | CLN;<br>NLQ | 90.000                                              | 90.000                                           |
| 3   | Các thửa đất nuôi trồng thủy sản được đề nghị định giá tại Công văn số 33a/TTPTQĐ ngày 10/10/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất số 01 tỉnh Hưng Yên | TSN         | 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 khác 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 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)



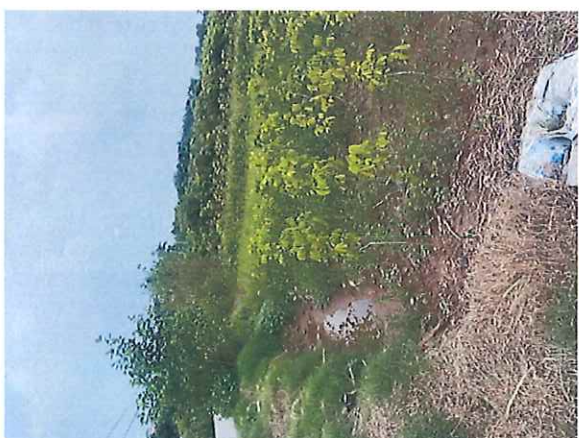
**Nguyễn Tiến Dũng**  
(Số thẻ thẩm định viên về giá:  
IX14.1074)

# 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 405/2025/24/BCĐG-VNVIIC ngày 31/10/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thăm định giá Việt Nam)

|                                                                                      |                                                                                     |                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |   |
|  |  |  |





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...huyện...Hưng...Yên...

Tên người được điều tra: .....

Địa chỉ <sup>(1)</sup> .....

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: .....4.0..... triệu đồng/thửa hoặc  
.....84.567..... đồng/m<sup>2</sup>

Nguồn thông tin: Theo...sơ...phục...sinh...thuế...TNCN...(Thuế...cố...số...3...huyện...Hưng...Yên )

### 1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ...03.....; thửa đất số: ...9.9....., diện tích: ...4.7.3..... m<sup>2</sup>

- Địa chỉ thửa đất <sup>(2)</sup>: Xã...Tân...Châu...(nay là xã...Châu...Minh)...huyện...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 <sup>(3)</sup>: ...Đất...trồng...cây...hàng...năm.....

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

- Địa hình: ...đồng...hàng...hàng...phẳng.....

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:  
.....Tiếp...giao...đường...đường...nông...nghiệp...sông...kênh...2.m.,...c.cách...  
đường...hệ...tổng...tổng...thêm...kênh...100.m.....

- 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<br>Nội dung | Năm 1/Vụ 1 | Năm 2/Vụ 2 | Năm 3/Vụ 3 | Vụ ... | 01 Chu kỳ<br>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:

- <sup>(1)</sup> Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- <sup>(2)</sup> Ghi rõ tên xứ đồng.

- <sup>(3)</sup> 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 <sup>(1)</sup> .....

Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...Tháng...11...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/m<sup>2</sup>

Nguồn thông tin: Theo sơ phác sinh thuế TNCN ( Thuế cơ sở 3 tỉnh Hưng Yên )

### 1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ....03.....; thửa đất số: ..817....., diện tích: ..471,6..... m<sup>2</sup>

- Địa chỉ thửa đất <sup>(2)</sup>: Xã...Tân...Châu...( nay là xã...Châu...Ninh...), 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 <sup>(3)</sup>: ...Đất trồng cây hàng năm.....

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

- Địa hình: ...đồng...hàng...hàng...phẳng.....

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:  
.....liền...giao...đường...bê...đông...3m...thuận...lối...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<br>Nội dung | Năm 1/Vụ 1 | Năm 2/Vụ 2 | Năm 3/Vụ 3 | Vụ ... | 01 Chu kỳ<br>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:

- <sup>(1)</sup> Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- <sup>(2)</sup> Ghi rõ tên xứ đồng.

- <sup>(3)</sup> Ghi rõ loại đất.

- 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<br>Nội dung | Năm 1/Vụ 1 | Năm 2/Vụ 2 | Năm 3/Vụ 3 | Vụ ... | 01 Chu kỳ<br>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:

- <sup>(1)</sup> Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- <sup>(2)</sup> Ghi rõ tên xứ đồng.

- <sup>(3)</sup> Ghi rõ loại đất.

- 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<br>Nội dung | Năm 1/Vụ 1 | Năm 2/Vụ 2 | Năm 3/Vụ 3 | Vụ ... | 01 Chu kỳ<br>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:

- <sup>(1)</sup> Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- <sup>(2)</sup> Ghi rõ tên xứ đồng.

- <sup>(3)</sup> Ghi rõ loại đất.

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 <sup>(1)</sup> .....

Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...Tháng...10/12024.....

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/m<sup>2</sup>

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

### 1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ..04.....; thửa đất số: ...918....., diện tích: ...944,5..... m<sup>2</sup>

- Địa chỉ thửa đất <sup>(2)</sup>: ...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 <sup>(3)</sup>: ...Đất...trồng...cây...hàng...năm.....

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

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

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