

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường Hải An

Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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

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

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Hợp đồng số 246 /2025/HĐTV-VCHP ngày 20/8/2025 giữa Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP và Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường Hải An về việc xác định giá đất cụ thể đối với đất ở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng Nhà ga Hành khách T2 - Cảng hàng không quốc tế Cát Bi tại phường Hải An, thành phố Hải Phòng.

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể đối với đất ở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng Nhà ga Hành khách T2 - Cảng hàng không quốc tế Cát Bi tại phường Hải An, thành phố Hải Phòng.

2. Thời điểm định giá đất

Tháng 8 năm 2025.

3. Cơ sở định giá đất

3.1. Hồ sơ, giấy tờ pháp lý của thửa đất cần định giá do Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường Hải An cung cấp (bản photocopy)

- Các thông báo thu hồi đất của UBND quận Hải An để thực hiện dự án xây dựng Nhà ga Hành khách T2 - Cảng hàng không quốc tế Cát Bi tại phường Nam Hải, quận Hải An.

- Báo cáo số 296/BC-UBND ngày 02/12/2024 của UBND phường Nam Hải về nguồn gốc sử dụng đất của tiểu đoàn 45/Cục hậu cần/Quân chủng hải quân và các hộ gia đình, cá nhân khu thu hồi để thực hiện các dự án: xây dựng nhà ga hành khách T2, mở rộng sân đỗ máy bay và hồ điều hòa trong quy hoạch tổng thể Cảng hàng không quốc tế Cát Bi tại phường Nam Hải, quận Hải An.

- Báo cáo số 08/BC-UBND ngày 06/01/2025 của UBND phường Nam Hải về nguồn gốc sử dụng đất của phòng hành chính – bộ tư lệnh hải quân và các hộ gia đình, cá nhân khu thu hồi để thực hiện các dự án: xây dựng nhà ga hành khách T2, mở rộng sân đỗ máy bay và hồ điều hòa trong quy hoạch tổng thể Cảng hàng không quốc tế Cát Bi tại phường Nam Hải, quận Hải An.

- Trích lục địa chính số 2504/2024-TL tỷ lệ 1/2000 dự án xây dựng nhà ga hành khách T2, xây dựng sân đỗ máy bay giai đoạn 2, đất dự phòng phát triển sân đỗ máy bay và hồ điều hòa do Trung tâm kỹ thuật – dữ liệu thông tin tài nguyên và môi trường lập được UBND phường Nam Hải và UBND phường Thành Tô xác nhận ngày 15/11/2024.

- Công văn số 10/TNMT ngày 16/01/2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hải An về việc xác định giá đất cụ thể.

3.2. Cơ sở pháp lý khác

- Quyết định số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ban hành Quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng 05 năm (2020 – 2024).

- Quyết định số 22/2022/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh cục bộ giá đất tại một số vị trí, tuyến đường trong bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố.

- Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 ngày 14/4/2025 của Quốc hội quy định về việc sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025.

- Quyết định số 3163/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về áp dụng Bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố Hải Phòng cho đến khi ban hành bảng giá đất năm 2026.

4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá

4.1. Thông tin tổng quan

Căn cứ: Công văn số 10/TNMT ngày 16/01/2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hải An về việc xác định giá đất cụ thể.

Vị trí đất ở thu hồi cần xác định giá như sau:

- Địa điểm, khu vực thu hồi: phường Hải An, thành phố Hải Phòng.
- Các đoạn đường, vị trí đất thu hồi:
 - + Đường Ngô Gia Tự, đoạn từ Công sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải: thu hồi vị trí 3, 4.

4.2. Thông tin trong bảng giá đất

Giá đất ở tương ứng tại Quyết định số 22/2022/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh cục bộ giá đất tại một số vị trí, tuyến đường trong bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố và Quyết định số 3163/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về áp dụng Bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố Hải Phòng cho đến khi ban hành bảng giá đất năm 2026:

STT	Vị trí, đoạn đường thu hồi	Giá đất bảng giá (đồng/m ²)
1	Vị trí 3 đường Ngô Gia Tự, đoạn từ công sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải	12.000.000
2	Vị trí 4 đường Ngô Gia Tự, đoạn từ công sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải	7.200.000

5. Phương pháp định giá

Đơn vị tư vấn lựa chọn phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể.

6. Kết quả xác định giá đất cụ thể

Giá đất cụ thể đối với đất ở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng Nhà ga Hành khách T2 - Cảng hàng không quốc tế Cát Bi tại phường Hải An, thành phố Hải Phòng là:

- Vị trí 3 đường Ngô Gia Tự, đoạn từ công sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải: 18.100.000 đồng/m².

- Vị trí 4 đường Ngô Gia Tự, đoạn từ công sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải: 12.110.000 đồng/m².

Giá đất cụ thể nêu trên chỉ được áp dụng đối với những trường hợp đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

*** Chứng thư định giá được giới hạn trong những điều kiện sau:**

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một “Mục đích định giá đất” duy nhất đã được ghi tại Mục 01 của Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã yêu cầu.

- Chỉ bản chính và bản sao Chứng thư định giá do Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư định giá mà không có xác nhận của Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.

- Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP không có trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu định giá so với bản gốc.

- Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất cho từng trường hợp cụ thể phụ thuộc vào đặc điểm kinh tế kỹ thuật, vị trí, hồ sơ pháp lý... theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Phương pháp so sánh được thực hiện dựa trên các số liệu khảo sát thị trường tại thời điểm định giá, trên cơ sở các giao dịch thực tế trong điều kiện thương mại bình thường. Trong trường hợp thị trường bất động sản có biến động lớn về giá thì cần phải có điều chỉnh, cập nhật phù hợp theo quy định hiện hành.

- Phương pháp so sánh sử dụng tài sản so sánh là các tài sản lân cận, chỉ mang tính chất tương đồng, khi điều chỉnh để phù hợp với tài sản định giá phụ thuộc vào khả năng phân tích, nhận định mang tính chủ quan. Tỷ lệ điều chỉnh mức giá ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá.

- Kết quả định giá nêu trên được tư vấn trên cơ sở các thông tin do Công ty cổ phần Tư vấn Thẩm định giá VCHP thu thập được.

Chứng thư định giá được phát hành 05 bản chính, cấp cho khách hàng 03 bản chính; lưu tại Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP 02 bản chính.

ĐỊNH GIÁ VIÊN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Mạnh

Nguyễn Mạnh Cường

Số chứng chỉ định giá đất: 10570121

DỰ THẢO

Hải Phòng, ngày tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số /CTĐGD-VCHP ngày /8/2025)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá

Các thửa đất ở thu hồi thuộc khu vực phường Hải An, thành phố Hải Phòng để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng Nhà ga Hành khách T2 - Cảng hàng không quốc tế Cát Bi.

2. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể đối với đất ở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng Nhà ga Hành khách T2 - Cảng hàng không quốc tế Cát Bi tại phường Hải An, thành phố Hải Phòng.

3. Thời điểm định giá đất

Tháng 8 năm 2025.

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

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

4.2. Căn cứ pháp lý của thửa đất cần định giá do Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường Hải An cung cấp (bản photocopy)

- Các thông báo thu hồi đất của UBND quận Hải An để thực hiện dự án xây dựng Nhà ga Hành khách T2 - Cảng hàng không quốc tế Cát Bi tại phường Nam Hải, quận Hải An.

- Báo cáo số 296/BC-UBND ngày 02/12/2024 của UBND phường Nam Hải về nguồn gốc sử dụng đất của tiểu đoàn 45/Cục hậu cần/Quân chủng hải quân và các hộ gia đình, cá nhân khu thu hồi để thực hiện các dự án: xây dựng nhà ga hành khách T2, mở rộng sân đỗ máy bay và hồ điều hòa trong quy hoạch tổng thể Cảng hàng không quốc tế Cát Bi tại phường Nam Hải, quận Hải An.

- Báo cáo số 08/BC-UBND ngày 06/01/2025 của UBND phường Nam Hải về nguồn gốc sử dụng đất của phòng hành chính – bộ tư lệnh hải quân và các hộ gia đình, cá nhân khu thu hồi để thực hiện các dự án: xây dựng nhà ga hành khách T2, mở rộng sân đỗ máy bay và hồ điều hòa trong quy hoạch tổng thể Cảng hàng không quốc tế Cát Bi tại phường Nam Hải, quận Hải An.

- Trích lục địa chính số 2504/2024-TL tỷ lệ 1/2000 dự án xây dựng nhà ga hành khách T2, xây dựng sân đỗ máy bay giai đoạn 2, đất dự phòng phát triển sân đỗ máy bay và hồ điều hòa do Trung tâm kỹ thuật – dữ liệu thông tin tài nguyên và môi trường lập được UBND phường Nam Hải và UBND phường Thành Tô xác nhận ngày 15/11/2024.

- Công văn số 10/TNMT ngày 16/01/2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hải An về việc xác định giá đất cụ thể.

4.3. Cơ sở pháp lý khác

- Quyết định số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ban hành Quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng 05 năm (2020 – 2024).

- Quyết định số 22/2022/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh cục bộ giá đất tại một số vị trí, tuyến đường trong bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố.

- Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 ngày 14/4/2025 của Quốc hội quy định về việc sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025.

- Quyết định số 3163/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về áp dụng Bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố Hải Phòng cho đến khi ban hành bảng giá đất năm 2026.

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

5.1. Thông tin tổng quan

Căn cứ: Công văn số 10/TNMT ngày 16/01/2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hải An về việc xác định giá đất cụ thể.

Vị trí đất ở thu hồi cần xác định giá như sau:

- Địa điểm, khu vực thu hồi: phường Hải An, thành phố Hải Phòng.

- Các đoạn đường, vị trí đất thu hồi:

+ Đường Ngô Gia Tự, đoạn từ Công sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải: thu hồi vị trí 3, 4.

5.2. Thông tin trong bảng giá đất

Giá đất ở tương ứng tại Quyết định số 22/2022/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh cục bộ giá đất tại một số vị trí, tuyến đường trong bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố và Quyết định số 3163/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về áp dụng Bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố Hải Phòng cho đến khi ban hành bảng giá đất năm 2026:

STT	Vị trí, đoạn đường thu hồi	Giá đất bảng giá (đồng/m ²)
1	Vị trí 3 đường Ngô Gia Tự, đoạn từ công sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải	12.000.000
2	Vị trí 4 đường Ngô Gia Tự, đoạn từ công sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải	7.200.000

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

Chi tiết tại mục 9 của Báo cáo.

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

- Đối với tài sản định giá là đất ở: Qua khảo sát thực trạng khu vực bất động sản định giá và một số khu vực lân cận, đơn vị tư vấn thu thập được thông tin của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, đã trúng đấu giá trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước.

8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá

8.1. Các phương pháp định giá đất

Căn cứ Khoản 5, Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024, các phương pháp định giá đất gồm:

“ ...

5. Các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) *Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;*

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

đ) *Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác chưa được quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.”*

8.2. Lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp

*** Đối với tài sản định giá là đất ở**

Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất 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;”

Căn cứ thông tin đã nêu ở mục 7, đơn vị tư vấn có đủ cơ sở để áp dụng phương pháp so sánh.

“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;”

Tài sản định giá có mục đích sử dụng là đất ở, do đó không phù hợp để áp dụng phương pháp thu nhập.

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;

Tài sản định giá có mục đích sử dụng là đất ở, căn cứ hồ sơ pháp lý liên quan của khu đất, không xác định được tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất. Vì vậy, không có cơ sở để áp dụng phương pháp thặng dư.

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.

Từ những lập luận và phân tích nêu trên, đơn vị tư vấn lựa chọn phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể.

9. Xác định giá đất cụ thể

9.1. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh

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

“Điều 4. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh

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 theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

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

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức 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) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

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

a) 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; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

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

c) 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, cấp huyện 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.

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

a) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

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

Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Giá trị xây dựng mới tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất

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

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

Đối với cây lâu năm, giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

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

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

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

6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;

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

đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

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

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

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

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

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

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức 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) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

Căn cứ các nguyên tắc trên, đơn vị tư vấn đã thu thập được các thông tin giá đất chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá trên địa bàn, tham chiếu giá đất tại Bảng giá đất khu vực, và thực hiện điều tra, khảo sát.

9.2. Xác định giá đất ở cụ thể

9.2.1. Vị trí 3 đường Ngô Gia Tự, đoạn từ công sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải

Căn cứ các nội dung đã nêu ở trên, trong quá trình tìm kiếm và thu thập thông tin, đơn vị tư vấn tìm được thông tin về những bất động sản đã chuyển nhượng thành công trong thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước, có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để làm cơ sở xác định giá của thửa đất cần định giá:

Bảng thu thập thông tin các tài sản

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Thông tin thu thập				
1	Nguồn thông tin		Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 11/01/2024 của UBND quận Hải An	Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 11/01/2024 của UBND quận Hải An	Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 11/01/2024 của UBND quận Hải An
2	Chủ tài sản		Đoàn Thành Trung	Luyện Thị Hồng Khánh	Nguyễn Thế Giáp
3	Vị trí	Vị trí 3 đường Ngô Gia Tự, đoạn từ cổng sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải	Lô đất N4 tại khu đất 744,56m ² thuộc tờ bản đồ số 01, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng)	Lô đất N5 tại khu đất 744,56m ² thuộc tờ bản đồ số 01, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng)	Lô đất N2 tại khu đất 744,56m ² thuộc tờ bản đồ số 01, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng)
4	Thời điểm trúng đấu giá		Tháng 01/2024	Tháng 01/2024	Tháng 01/2024
5	Giá bất động sản trúng đấu giá (đồng)		1.855.000.000	1.868.000.000	1.700.000.000
6	Diện tích đất ở trúng đấu giá (m ²)		75,25	76,19	72,37
7	Tài sản gắn liền với đất tại thời điểm trúng đấu giá		Đất trống	Đất trống	Đất trống
8	Giá đất sau khi chiết trừ tài sản trên đất (đồng)		1.855.000.000	1.868.000.000	1.700.000.000
9	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)	Chưa biết	24.651.163	24.517.653	23.490.397
	Làm tròn (đồng/m ²)		24.650.000	24.520.000	23.490.000
10	Mục đích sử dụng đất		Đất ở lâu dài	Đất ở lâu dài	Đất ở lâu dài

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
11	Hạ tầng kỹ thuật	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt
12	Hạ tầng xã hội	Khu dân cư tương đối đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng tương đối thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Khu dân cư đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng tương đối thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Khu dân cư đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng tương đối thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Khu dân cư đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng tương đối thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ
13	Pháp lý	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định về pháp luật	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
14	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
15	Số lượng mặt tiền	01 mặt tám đường	01 mặt tám đường	01 mặt tám đường	01 mặt tám đường
16	Yếu tố đặc thù	Gần khu vực sân bay Cát Bi, bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn cất/hạ cánh máy bay	Xa khu vực sân bay Cát Bi, không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn cất/hạ cánh máy bay	Xa khu vực sân bay Cát Bi, không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn cất/hạ cánh máy bay	Xa khu vực sân bay Cát Bi, không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn cất/hạ cánh máy bay
17	Giao thông	Bám đường hiện trạng rộng khoảng 7,5-8m	Bám đường nội bộ khu đấu giá rộng khoảng 3,5-4,5m	Bám đường nội bộ khu đấu giá rộng khoảng 3,5-4,5m	Bám đường nội bộ khu đấu giá rộng khoảng 3,5-4,5m

* Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các tài sản so sánh với tài sản cần định giá.

Đơn vị tư vấn lập bảng phân tích, đánh giá tài sản cần định giá và các tài sản so sánh có một số yếu tố tương đồng và khác biệt.

* Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá.

Bảng điều chỉnh giá đất

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		24.650.000	24.520.000	23.490.000
II	Điều chỉnh theo yếu tố so sánh				
TT	Yếu tố so sánh				

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1	Vị trí	Vị trí 3 đường Ngô Gia Tự, đoạn từ công sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải; cách mặt đường Ngô Gia Tự dưới 200m; cách UBND phường Hải An khoảng 1,3km	Lô đất N4 tại khu đất 744,56m2 thuộc tờ bản đồ số 01, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng); cách UBND phường Hải An khoảng 1,5km; cách khu vực chợ Lũng khoảng 300m	Lô đất N5 tại khu đất 744,56m2 thuộc tờ bản đồ số 01, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng); cách UBND phường Hải An khoảng 1,5km; cách khu vực chợ Lũng khoảng 300m	Lô đất N2 tại khu đất 744,56m2 thuộc tờ bản đồ số 01, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng); cách UBND phường Hải An khoảng 1,5km; cách khu vực chợ Lũng khoảng 300m
			Lợi thế	Lợi thế	Lợi thế
	Tỷ lệ (%)	100,00	105,00	105,00	105,00
	Hệ số điều chỉnh		-0,0476	-0,0476	-0,0476
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		-1.173.810	-1.167.619	-1.118.571
2	Hạ tầng kỹ thuật	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100,00	100,00	100,00	100,00
	Hệ số điều chỉnh		0,0000	0,0000	0,0000
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
3	Hạ tầng xã hội	Khu dân cư tương đối đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng tương đối thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Khu dân cư đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng tương đối thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Khu dân cư đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng tương đối thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Khu dân cư đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng tương đối thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ
			Lợi thế	Lợi thế	Lợi thế
	Tỷ lệ (%)	100,00	110,00	110,00	110,00
	Hệ số điều chỉnh		-0,0909	-0,0909	-0,0909
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		-2.240.909	-2.229.091	-2.135.455
4	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100,00	100,00	100,00	100,00
	Hệ số điều chỉnh		0,0000	0,0000	0,0000
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
5	Pháp lý	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định về pháp luật	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100,00	100,00	100,00	100,00
	Hệ số điều chỉnh		0,0000	0,0000	0,0000
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6	Giao thông	Bám đường hiện trạng rộng khoảng 7,5-8m	Bám đường nội bộ khu đấu giá rộng khoảng 3,5-4,5m	Bám đường nội bộ khu đấu giá rộng khoảng 3,5-4,5m	Bám đường nội bộ khu đấu giá rộng khoảng 3,5-4,5m
			Kém lợi thế	Kém lợi thế	Kém lợi thế
	Tỷ lệ (%)	100,00	95,00	95,00	95,00
	Hệ số điều chỉnh		0,0526	0,0526	0,0526
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.297.368	1.290.526	1.236.316
7	Số lượng mặt tiền	01 mặt bám đường	01 mặt bám đường	01 mặt bám đường	01 mặt bám đường
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100,00	100,00	100,00	100,00
	Hệ số điều chỉnh		0,0000	0,0000	0,0000
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
8	Yếu tố đặc thù	Gần khu vực sân bay Cát Bi, bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn cất/hạ cánh máy bay	Xa khu vực sân bay Cát Bi, không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn cất/hạ cánh máy bay	Xa khu vực sân bay Cát Bi, không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn cất/hạ cánh máy bay	Xa khu vực sân bay Cát Bi, không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn cất/hạ cánh máy bay
			Lợi thế	Lợi thế	Lợi thế
	Tỷ lệ (%)	100,00	120,00	120,00	120,00
	Hệ số điều chỉnh		-0,1667	-0,1667	-0,1667
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-4.108.333	-4.086.667	-3.915.000
III Tổng nhất lựa chọn giá đất					
1	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		18.424.316	18.327.150	17.557.290
2	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	18.102.919			

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Làm tròn (đồng/m ²)	<u>18.100.000</u>			
	Tỉ lệ chênh lệch giữa giá đất bình quân với các mức giá chỉ dẫn		-1,76%	-1,24%	3,09%

Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất cụ thể đối với đất ở Vị trí 3 đường Ngô Gia Tự, đoạn từ cổng sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải để thực hiện dự án là: 18.100.000 đồng/m².

9.2.2. Vị trí 4 đường Ngô Gia Tự, đoạn từ cổng sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải

Căn cứ các nội dung đã nêu ở trên, trong quá trình tìm kiếm và thu thập thông tin, đơn vị tư vấn tìm được thông tin về những bất động sản đã chuyển nhượng thành công trong thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước, có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để làm cơ sở xác định giá của thửa đất cần định giá:

Bảng thu thập thông tin các tài sản

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Thông tin thu thập				
1	Nguồn thông tin		Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 11/01/2024 của UBND quận Hải An	Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 11/01/2024 của UBND quận Hải An	Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 11/01/2024 của UBND quận Hải An
2	Chủ tài sản		Đoàn Thành Trung	Luyện Thị Hồng Khánh	Nguyễn Thế Giáp
3	Vị trí	Vị trí 4 đường Ngô Gia Tự, đoạn từ cổng sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải	Lô đất N4 tại khu đất 744,56m ² thuộc tờ bản đồ số 01, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng)	Lô đất N5 tại khu đất 744,56m ² thuộc tờ bản đồ số 01, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng)	Lô đất N2 tại khu đất 744,56m ² thuộc tờ bản đồ số 01, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng)
4	Thời điểm trúng đấu giá		Tháng 01/2024	Tháng 01/2024	Tháng 01/2024
5	Giá bất động sản trúng đấu giá (đồng)		1.855.000.000	1.868.000.000	1.700.000.000

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
6	Diện tích đất ở trúng đấu giá (m ²)		75,25	76,19	72,37
7	Tài sản gắn liền với đất tại thời điểm trúng đấu giá		Đất trống	Đất trống	Đất trống
8	Giá đất sau khi chiết trừ tài sản trên đất (đồng)		1.855.000.000	1.868.000.000	1.700.000.000
9	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)	Chưa biết	24.651.163	24.517.653	23.490.397
	Làm tròn (đồng/m ²)		24.650.000	24.520.000	23.490.000
10	Mục đích sử dụng đất		Đất ở lâu dài	Đất ở lâu dài	Đất ở lâu dài
11	Hạ tầng kỹ thuật	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt
12	Hạ tầng xã hội	Khu dân cư tương đối đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng tương đối thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Khu dân cư đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng tương đối thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Khu dân cư đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng tương đối thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Khu dân cư đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng tương đối thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ
13	Pháp lý	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định về pháp luật	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
14	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
15	Số lượng mặt tiền	01 mặt tám đường	01 mặt tám đường	01 mặt tám đường	01 mặt tám đường
16	Yếu tố đặc thù	Gần khu vực sân bay Cát Bi, bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn cất/hạ cánh máy bay	Xa khu vực sân bay Cát Bi, không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn cất/hạ cánh máy bay	Xa khu vực sân bay Cát Bi, không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn cất/hạ cánh máy bay	Xa khu vực sân bay Cát Bi, không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn cất/hạ cánh máy bay
17	Giao thông	Bám đoạn đường rộng khoảng 3,5- 4,5m	Bám đường nội bộ khu đấu giá rộng khoảng 3,5-4,5m	Bám đường nội bộ khu đấu giá rộng khoảng 3,5-4,5m	Bám đường nội bộ khu đấu giá rộng khoảng 3,5-4,5m

* Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các tài sản so sánh với tài sản cần định giá.

Đơn vị tư vấn lập bảng phân tích, đánh giá tài sản cần định giá và các tài sản so sánh có một số yếu tố tương đồng và khác biệt.

* Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá.

Bảng điều chỉnh giá đất

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m²)		24.650.000	24.520.000	23.490.000
II	Điều chỉnh theo yếu tố so sánh				
TT	Yếu tố so sánh				
1	Vị trí	Vị trí 4 đường Ngô Gia Tự, đoạn từ công sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải; cách mặt đường Ngô Gia Tự trên 200m, cách UBND phường Hải An khoảng 1,5km	Lô đất N4 tại khu đất 744,56m ² thuộc tờ bản đồ số 01, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng); cách UBND phường Hải An khoảng 1,5km; cách khu vực chợ Lũng khoảng 300m	Lô đất N5 tại khu đất 744,56m ² thuộc tờ bản đồ số 01, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng); cách UBND phường Hải An khoảng 1,5km; cách khu vực chợ Lũng khoảng 300m	Lô đất N2 tại khu đất 744,56m ² thuộc tờ bản đồ số 01, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng); cách UBND phường Hải An khoảng 1,5km; cách khu vực chợ Lũng khoảng 300m
			Lợi thế	Lợi thế	Lợi thế
	Tỷ lệ (%)	100,00	132,00	132,00	132,00
	Hệ số điều chỉnh		-0,2424	-0,2424	-0,2424
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-5.975.758	-5.944.242	-5.694.545
2	Hạ tầng kỹ thuật	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100,00	100,00	100,00	100,00
	Hệ số điều chỉnh		0,0000	0,0000	0,0000
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
3	Hạ tầng xã hội	Khu dân cư tương đối đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng tương đối thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Khu dân cư đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng tương đối thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Khu dân cư đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng tương đối thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Khu dân cư đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng tương đối thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ
			Lợi thế	Lợi thế	Lợi thế

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Tỷ lệ (%)	100,00	110,00	110,00	110,00
	Hệ số điều chỉnh		-0,0909	-0,0909	-0,0909
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-2.240.909	-2.229.091	-2.135.455
4	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100,00	100,00	100,00	100,00
	Hệ số điều chỉnh		0,0000	0,0000	0,0000
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Pháp lý	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định về pháp luật	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100,00	100,00	100,00	100,00
	Hệ số điều chỉnh		0,0000	0,0000	0,0000
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6	Giao thông	Bám đoạn đường rộng khoảng 3,5-4,5m	Bám đường nội bộ khu đấu giá rộng khoảng 3,5-4,5m	Bám đường nội bộ khu đấu giá rộng khoảng 3,5-4,5m	Bám đường nội bộ khu đấu giá rộng khoảng 3,5-4,5m
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100,00	100,00	100,00	100,00
	Hệ số điều chỉnh		0,0000	0,0000	0,0000
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Số lượng mặt tiền	01 mặt bám đường	01 mặt bám đường	01 mặt bám đường	01 mặt bám đường
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100,00	100,00	100,00	100,00
	Hệ số điều chỉnh		0,0000	0,0000	0,0000
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
8	Yếu tố đặc thù	Gần khu vực sân bay Cát Bi, bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn cất/hạ cánh máy bay	Xa khu vực sân bay Cát Bi, không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn cất/hạ cánh máy bay	Xa khu vực sân bay Cát Bi, không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn cất/hạ cánh máy bay	Xa khu vực sân bay Cát Bi, không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn cất/hạ cánh máy bay
			Lợi thế	Lợi thế	Lợi thế
	Tỷ lệ (%)	100,00	120,00	120,00	120,00
	Hệ số điều chỉnh		-0,1667	-0,1667	-0,1667
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-4.108.333	-4.086.667	-3.915.000
III	Tổng nhất lựa chọn giá đất				

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		12.325.000	12.260.000	11.745.000
2	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	12.110.000			
	Làm tròn (đồng/m ²)	<u>12.110.000</u>			
	Tỉ lệ chênh lệch giữa giá đất bình quân với các mức giá chỉ dẫn		-1,74%	-1,22%	3,11%

Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất cụ thể đối với đất ở Vị trí 4 đường Ngô Gia Tự, đoạn từ cổng sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải để thực hiện dự án là: 12.110.000 đồng/m².

9.3. Kết quả định giá đất cụ thể

Giá đất cụ thể đối với đất ở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng Nhà ga Hành khách T2 - Cảng hàng không quốc tế Cát Bi tại phường Hải An, thành phố Hải Phòng là:

- Vị trí 3 đường Ngô Gia Tự, đoạn từ cổng sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải: 18.100.000 đồng/m².

- Vị trí 4 đường Ngô Gia Tự, đoạn từ cổng sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải: 12.110.000 đồng/m².

Giá đất cụ thể nêu trên chỉ được áp dụng đối với những trường hợp đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

*** Báo cáo kết quả định giá đất được giới hạn trong những điều kiện sau:**

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một “Mục đích định giá đất” duy nhất đã được ghi tại Mục 01 của Báo cáo. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã yêu cầu.

- Chỉ bản chính và bản sao Chứng thư định giá do Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư định giá mà không có xác nhận của Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.

- Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP không có trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu định giá so với bản gốc.

- Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất cho từng trường hợp cụ thể phụ thuộc vào đặc điểm kinh tế kỹ thuật, vị trí, hồ sơ pháp lý... theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Phương pháp so sánh được thực hiện dựa trên các số liệu khảo sát thị trường tại thời điểm định giá, trên cơ sở các giao dịch thực tế trong điều kiện thương mại bình thường. Trong trường hợp thị trường bất động sản có biến động lớn về giá thì cần phải có điều chỉnh, cập nhật phù hợp theo quy định hiện hành.

- Phương pháp so sánh sử dụng tài sản so sánh là các tài sản lân cận, chỉ mang tính chất tương đồng, khi điều chỉnh để phù hợp với tài sản định giá phụ thuộc vào khả năng phân tích, nhận định mang tính chủ quan. Tỷ lệ điều chỉnh mức giá ảnh hưởng đến kết quả định giá.

- Kết quả định giá nêu trên được tư vấn trên cơ sở các thông tin do Công ty cổ phần Tư vấn Thẩm định giá VCHP thu thập được.

Báo cáo kết quả định giá được phát hành 05 bản chính, cấp cho khách hàng 03 bản chính; lưu tại Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP 02 bản chính.

ĐỊNH GIÁ VIÊN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Mạnh

Nguyễn Mạnh Cường

Số chứng chỉ định giá đất: 10570121

BND QUẬN HẢI AN
PHÒNG TÀI NGUYÊN
VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 10/TNMT

Hải An, ngày 16 tháng 01 năm 2025

V/v xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án xây dựng Nhà ga Hành khách T2 - Cảng hàng không quốc tế Cát Bi tại phường Nam Hải, quận Hải An.

Kính gửi: Công ty cổ phần Tư vấn Thẩm định giá VCHP.

Căn cứ Quyết định số 1627/QĐ-UBND ngày 07/8/2024 của Ủy ban nhân dân quận Hải An về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất quận Hải An;

Căn cứ Quyết định số 1656/QĐ-UBND ngày 07/8/2024 của Ủy ban nhân dân quận Hải An về việc giao nhiệm vụ chủ đầu tư thực hiện Thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp: tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất;

Thực hiện nhiệm vụ được giao, phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hải An đề nghị Công ty cổ phần Tư vấn Thẩm định giá VCHP tiến hành việc tư vấn xác định giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án xây dựng Nhà ga hành khách T2 - Cảng hàng không quốc tế Cát Bi tại phường Nam Hải, quận Hải An, cụ thể như sau:

1. Loại đất: đất ở (giao không đúng thẩm quyền)
2. Diện tích đất thu hồi cần xác định giá đất cụ thể: 9.499,8m²
3. Tuyến đường, đoạn đường, vị trí thửa đất cần xác định:
 - 3.1. Tuyến đường, đoạn đường
 - Tuyến đường: Ngô Gia Tự
 - Đoạn đường: từ Cổng sân bay Cát Bi cũ đến hết chợ Nam Hải
 - 3.2. Vị trí, số lượng thửa đất cần xác định
 - Vị trí 3: 06 thửa, diện tích là 480,0m²
 - Vị trí 4: 130 thửa, diện tích là 9.019,8m²

Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hải An đề nghị Công ty cổ phần Tư vấn Thẩm định giá VCHP phối hợp, thực hiện.

Tài liệu gửi kèm:

- Quyết định số 803/QĐ-TTg ngày 08/7/2022 của Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng Nhà ga hành khách T2 - Cảng hàng không quốc tế Cát Bi

- *Bảng Nguồn gốc đất, Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án;*
- *Trích lục địa chính.*
- *Một số hồ sơ, giấy tờ liên quan.*

Trong quá trình thực hiện, nếu cần bổ sung, cung cấp thông tin liên quan đến công tác xác định giá đất, đề nghị Công ty cổ phần Tư vấn Thẩm định giá VCHP liên hệ với ông Đỗ Văn Thanh, chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường, SĐT: 0912990193 để phối hợp thực hiện. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.



Số: 30/QĐ-UBND

Hải An, ngày 11 tháng 01 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất khu đất 744,56m²
tại các thửa đất số 480, 534, 535, 537 thuộc tờ bản đồ 01, tổ dân phố số 15,
phường Đằng Hải, quận Hải An

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN HẢI AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung của Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020; số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Liên Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 1639/2016/QĐ-UBND ngày 15/8/2016 về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trên địa bàn Hải Phòng; số 887/QĐ-UBND ngày 05/4/2023 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 quận Hải An; số 23/2020/QĐ-UBND ngày 09/9/2020 về việc thu, nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trên địa bàn thành phố Hải Phòng; số 4201/QĐ-UBND ngày 06/12/2023 về việc giao đất cho Ủy ban nhân dân quận Hải An để thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Dự án đấu giá quyền sử



dụng đất phục vụ chỉnh trang đô thị tại khu đất, tổ dân phố số 15, phường Đằng Hải, quận Hải An;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân quận Hải An: số 639/QĐ-UBND ngày 30/3/2021 về việc Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các thửa đất số 480, 534, 535, 537 thuộc tờ bản đồ số 01 tổ dân phố số 15, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng; số 3258/QĐ-UBND ngày 08/12/2023 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất 744,56m² tại các thửa đất 480, 534, 535, 537 thuộc tờ bản đồ số 01 tổ dân phố số 15, phường Đằng Hải, quận Hải An; số 3256/QĐ-UBND ngày 08/12/2023 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất 744,56m² tại các thửa đất 480, 534, 535, 537 thuộc tờ bản đồ số 01 tổ dân phố số 15, phường Đằng Hải, quận Hải An; số 3257/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất 744,56m² tại các thửa đất 480, 534, 535, 537 thuộc tờ bản đồ số 01 tổ dân phố số 15, phường Đằng Hải, quận Hải An; số 3254/QĐ-UBND ngày 08/12/2023 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để xây dựng giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất 744,56m² tại các thửa đất 480, 534, 535, 537 thuộc tờ bản đồ số 01 tổ dân phố số 15, phường Đằng Hải, quận Hải An;

Theo đề nghị của phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 19/TTr-PTNMT ngày 11/01/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất khu đất 744,56m² tại các thửa đất số 480, 534, 535, 537 thuộc tờ bản đồ 01, tổ dân phố số 15, phường Đằng Hải, quận Hải An, cụ thể như sau:

1. Tổng số lô đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất là: 06 lô.
2. Tổng diện tích 06 lô đất đấu giá vào mục đích làm nhà ở: 470,89m².
3. Tổng số tiền trúng đấu giá: 12.305.558.000 đồng.

(Bằng chữ: Mười hai tỷ, ba trăm linh năm triệu, năm trăm năm mươi tám nghìn đồng)

4. Tổng số tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa: 38.480.000 đồng.

(Bằng chữ: Ba mươi tám triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng)

5. Vị trí khu đất được xác định theo Mạnh trích đo địa chính số TĐ 432/2023, tỷ lệ 1:1000 Dự án đấu giá quyền sử dụng đất 744,56m² tại các thửa đất số 480, 534, 535, 537 thuộc tờ bản đồ số 01, phường Đằng Hải, quận Hải An do Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng đo vẽ, được Công ty Cổ phần Nam Việt kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 11/4/2023.

(Có danh sách chi tiết kèm theo)



Điều 2. Giao nhiệm vụ cho các cơ quan, đơn vị tổ chức thực hiện các công việc cụ thể như sau:

1. Giao Phòng Tài chính - Kế hoạch chủ trì cùng Chi cục Thuế khu vực Ngô Quyền - Hải An, Trung tâm Phát triển quỹ đất căn cứ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt có trách nhiệm thông báo, hướng dẫn các cá nhân trúng đấu giá có tên trong danh sách ban hành kèm theo quyết định này nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa vào Ngân sách Nhà nước theo quy định và phương án đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân quận phê duyệt tại Quyết định số 2874/QĐ-UBND ngày 07/11/2023.

2. Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp cùng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Hải An, Ủy ban nhân dân phường Đằng Hải tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa cho các cá nhân trúng đấu giá sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính; hướng dẫn các cá nhân trúng đấu giá hoàn thiện hồ sơ, thủ tục trình Ủy ban nhân dân quận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất; đồng thời cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

3. Giao Phòng Quản lý đô thị, Ủy ban nhân dân phường Đằng Hải kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất, xây dựng công trình của các cá nhân trúng đấu giá đảm bảo đúng mục đích, đúng chỉ giới, quy hoạch đã được duyệt theo quy định.

4. Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận có trách nhiệm đăng quyết định này trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân quận Hải An.

Điều 3.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân quận, Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Quản lý đô thị; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực Ngô Quyền - Hải An, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đằng Hải, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và các cá nhân trúng đấu giá căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như khoản 2 Điều 3;
- TTQU, TTHĐND quận;
- CT, các PCT UBND quận;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Dương Đình Ôn

2024: 17:3

VAM



ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN HẢI AN

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

Hải An, ngày 11 tháng 01 năm 2024

DANH SÁCH CÁ NHÂN TRÚNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀO MỤC ĐÍCH LÀM NHÀ Ở
TẠI KHU ĐẤT 744,56M2 THUỘC TỜ BẢN ĐỒ SỐ 01, PHƯỜNG ĐĂNG HẢI, QUẬN HẢI AN

(Kèm theo Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 11/01/2024 của Ủy ban nhân dân quận Hải An)

TT	Thông tin người trúng đấu giá	Thông tin lô đất đấu giá			Giá khởi điểm cho cả lô (đồng)	Số tiền trúng đấu giá cho cả lô (đồng)	Số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (đồng)
		Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)			
1	- Họ tên: Bà Luyện Thị Hồng Khánh; - Số CCCD: 033164000053; - Địa chỉ: Số 36 Đoàn Kết, phường Đăng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.	N1	73,86	23.333.000	1.723.375.000	2.326.558.000	6.035.662
		N5	76,19	24.376.000	1.857.207.000	1.868.000.000	6.226.064
		N6	81,75	26.813.600	2.192.012.000	2.200.000.000	6.680.414
2	- Họ tên: Ông Đoàn Thành Trung; - Số CCCD: 031083002704; - Địa chỉ: Tổ dân phố Kha Lâm 3, phường Nam Sơn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng.	N3	91,47	25.666.300	2.347.696.000	2.356.000.000	7.474.709
		N4	75,25	24.376.000	1.834.294.000	1.855.000.000	6.149.249



TT	Thông tin người trúng đấu giá	Thông tin lô đất đấu giá			Giá khởi điểm cho cả lô (đồng)	Số tiền trúng đấu giá cho cả lô (đồng)	Số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (đồng)
		Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)			
3	- Họ tên: Ông Nguyễn Thế Giáp; - Số CCCD: 031084015567; - Địa chỉ: Số 25D CT5A9 Vạn Mỹ, Ngõ Quyền, thành phố Hải Phòng.	N2	72,37	23.333.000	1.688.609.000	1.700.000.000	5.913.903
	Tổng cộng		470,89			12.305.558.000	38.480.000

30/2014/11...
chuyển mục đích sử dụng...
về sửa đổi, bổ sung một số điều của một số...

