

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 45/2025/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 đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Nam Tràng Cát tại phường Tràng Cát (nay là 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 đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Nam Trảng Cát tại phường Trảng Cát (nay là 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)

- Thông báo thu hồi đất số 374/TB-UBND ngày 14/4/2025 của UBND quận Hải An để thực hiện dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Nam Trảng Cát tại phường Trảng Cát.

- Trích lục địa chính số 01/2025 tỷ lệ 1/2000 khu đất thực hiện dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Nam Trảng Cát do Công ty cổ phần tư vấn đo đạc địa chính trích lục được UBND phường Trảng Cát xác nhận ngày 12/02/2025.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 584253, số vào sổ cấp GCN: CS06480 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 23/7/2020 cho ông Lê Văn Huy và vợ là bà Vũ Thị Hiền.

- Công văn của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường Hải An.

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 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường Hải An.

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 ở thu hồi:

+ Vị trí 1 các trục đường ngang không có trong bảng giá có mặt cắt từ 6-8m (thuộc phường Tràng Cát cũ).

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:

- Vị trí 1 các trục đường ngang không có trong bảng giá có mặt cắt từ 6-8m (thuộc phường Tràng Cát cũ) có giá là 5.000.000 đồng/m².

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 đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Nam Tràng Cát tại phường Tràng Cát (nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng):

- Vị trí 1 các trục đường ngang không có trong bảng giá có mặt cắt từ 6-8m (thuộc phường Tràng Cát cũ): 7.510.000 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 đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Nam Tràng Cát tại phường Tràng Cát (nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng).

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 đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Nam Tràng Cát tại phường Tràng Cát (nay là 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)

- Thông báo thu hồi đất số 374/TB-UBND ngày 14/4/2025 của UBND quận Hải An để thực hiện dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Nam Tràng Cát tại phường Tràng Cát.

- Trích lục địa chính số 01/2025 tỷ lệ 1/2000 khu đất thực hiện dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Nam Tràng Cát do Công ty cổ phần tư vấn đo đạc địa chính trích lục được UBND phường Tràng Cát xác nhận ngày 12/02/2025.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 584253, số vào sổ cấp GCN: CS06480 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 23/7/2020 cho ông Lê Văn Huy và vợ là bà Vũ Thị Hiền.

- Công văn của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường Hải An.

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 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường Hải An.

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 ở thu hồi:
- + Vị trí 1 các trục đường ngang không có trong bảng giá có mặt cắt từ 6-8m (thuộc phường Trảng Cát cũ).

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:

- Vị trí 1 các trục đường ngang không có trong bảng giá có mặt cắt từ 6-8m (thuộc phường Trảng Cát cũ) có giá là 5.000.000 đồng/m².

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 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;

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:

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

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:

$$\text{Giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh} = \text{Giá đất của từng thửa đất so sánh} \pm \text{Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá}$$

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 Vị trí 1 các trục đường ngang không có trong bảng giá có mặt cắt từ 6-8m

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 3366/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 của UBND quận Kiến An	Quyết định số 3366/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 của UBND quận Kiến An	Quyết định số 3366/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 của UBND quận Kiến An
2	Chủ tài sản		Hoàng Bách Việt	Vũ Thị Ngọc Hà	Lê Thị Kim Dung
3	Vị trí	Vị trí 1 các trục đường ngang không có trong bảng giá có mặt cắt từ 6-8m (phường Tràng Cát cũ, nay là phường Hải An)	Lô 22, khu đất đấu giá tại đường Chiêu Chinh, tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đầu, quận Kiến An (nay là phường Phù Liễn)	Lô 32, khu đất đấu giá tại đường Chiêu Chinh, tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đầu, quận Kiến An (nay là phường Phù Liễn)	Lô 42, khu đất đấu giá tại đường Chiêu Chinh, tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đầu, quận Kiến An (nay là phường Phù Liễn)

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Vị trí theo quy định về bảng giá đất của UBND thành phố tại Quyết định số 22/2022 ngày 28/4/2022 của UBND thành phố Hải Phòng	Vị trí 1 các trục đường ngang không có trong bảng giá có mặt cắt từ 6-8m (phường Tràng Cát cũ, nay là phường Hải An)	Vị trí 2 đường Chiêu Chinh, đoạn từ cổng Bà Bồn đến hết đường	Vị trí 2 đường Chiêu Chinh, đoạn từ cổng Bà Bồn đến hết đường	Vị trí 2 đường Chiêu Chinh, đoạn từ cổng Bà Bồn đến hết đường
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		Tháng 12/2023	Tháng 12/2023	Tháng 12/2023
5	Giá bất động sản chuyển nhượng thành công/trúng đấu giá (đồng)		829.575.000	856.575.000	884.250.000
6	Diện tích đất ở chuyển nhượng thành công/trúng đấu giá (m2)		67,50	60,75	67,50
7	Tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		Đất trống	Đất trống	Đất trống
8	Giá đất sau khi chiết trừ tài sản trên đất (đồng)		829.575.000	856.575.000	884.250.000
9	Giá đất chuyển nhượng thành công/trúng đấu giá (đồng/m2)	Chưa biết	12.290.000	14.100.000	13.100.000
	Làm tròn (đồng/m2)		12.290.000	14.100.000	13.100.000
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 khu đấu giá được nhà nước đầu tư quy hoạch đồng bộ mới; đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá được nhà nước đầu tư quy hoạch đồng bộ mới; đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá được nhà nước đầu tư quy hoạch đồng bộ mới; đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
12	Hạ tầng xã hội	Khu dân cư không 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 quy hoạch mới, tương đối đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Khu dân cư quy hoạch mới, tương đối đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Khu dân cư quy hoạch mới, tương đối đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ
13	Pháp lý	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đủ điều kiện bồi thường theo quy định	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
14	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
15	Số mặt đường tiếp giáp	01 mặt tám đường	01 mặt tám đường, 01 mặt thoáng	01 mặt tám đường, 01 mặt thoáng	01 mặt tám đường, 01 mặt thoáng
16	Giao thông	Bám đường rộng 6-8m	Bám đường nhựa rộng 13m, lòng đường rộng 7m, đường 2 chiều	Bám đường nhựa rộng 13m, lòng đường rộng 7m, đường 2 chiều	Bám đường nhựa rộng 13m, lòng đường rộng 7m, đường 2 chiều

* 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 chuyển nhượng thành công/trúng đấu giá (đồng/m ²)		12.290.000	14.100.000	13.100.000
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 1 các trục đường ngang không có trong bảng giá có mặt cắt từ 6-8m; cách UBND phường Hải An khoảng; cách UBND phường Hải An khoảng 6km; cách bệnh viện hữu nghị Việt Tiệp khoảng 12,5km; cách trung tâm hành chính mới TP Hải Phòng khoảng 15km	Lô 22, khu đất đấu giá tại đường Chiêu Chinh, tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đầu, quận Kiến An (nay là phường Phù Liễn); Vị trí 2 đường Chiêu Chinh, đoạn từ cổng Bà Bồn đến hết đường; cách UBND phường Phù Liễn khoảng 800m; cách bệnh viện hữu nghị Việt Tiệp khoảng 7km; cách trung tâm hành chính mới TP Hải Phòng khoảng 14km	Lô 32, khu đất đấu giá tại đường Chiêu Chinh, tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đầu, quận Kiến An (nay là phường Phù Liễn); Vị trí 2 đường Chiêu Chinh, đoạn từ cổng Bà Bồn đến hết đường; cách UBND phường Phù Liễn khoảng 800m; cách bệnh viện hữu nghị Việt Tiệp khoảng 7km; cách trung tâm hành chính mới TP Hải Phòng khoảng 14km	Lô 42, khu đất đấu giá tại đường Chiêu Chinh, tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đầu, quận Kiến An (nay là phường Phù Liễn); Vị trí 2 đường Chiêu Chinh, đoạn từ cổng Bà Bồn đến hết đường; cách UBND phường Phù Liễn khoảng 800m; cách bệnh viện hữu nghị Việt Tiệp khoảng 7km; cách trung tâm hành chính mới TP Hải Phòng khoảng 14km
			Lợi thế	Lợi thế	Lợi thế
	Tỷ lệ	100,00%	125,00%	125,00%	125,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-20,00%	-20,00%	-20,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-2.458.000	-2.820.000	-2.620.000
2	Giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Bám đường rộng 8m	Bám đường nhựa rộng 13m, lòng đường rộng 7m	Bám đường nhựa rộng 13m, lòng đường rộng 7m	Bám đường nhựa rộng 13m, lòng đường rộng 7m
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
2.2	Số mặt đường tiếp giáp	01 mặt bám đường	01 mặt bám đường, 01 mặt thoáng	01 mặt bám đường, 01 mặt thoáng	01 mặt bám đường, 01 mặt thoáng
			Lợi thế	Lợi thế	Lợi thế
	Tỷ lệ	100,00%	105,00%	105,00%	105,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-585.238	-671.429	-623.810

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
3	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 khu đấu giá được nhà nước đầu tư quy hoạch đồng bộ mới; đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá được nhà nước đầu tư quy hoạch đồng bộ mới; đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá được nhà nước đầu tư quy hoạch đồng bộ mới; đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt
			Lợi thế	Lợi thế	Lợi thế
	Tỷ lệ	100,00%	110,00%	110,00%	110,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.117.273	-1.281.818	-1.190.909
4	Hạ tầng xã hội	Khu dân cư không 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 quy hoạch mới, tương đối đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Khu dân cư quy hoạch mới, tương đối đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Khu dân cư quy hoạch mới, tương đối đông đúc, hạ tầng giao thông công cộng 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%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.117.273	-1.281.818	-1.190.909
5	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%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6	Pháp lý	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đủ điều kiện bồi thường theo quy định	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
III	Thống 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)		7.012.216	8.044.935	7.474.372
2	Giá đất ước tính bình quân (đồng/m ²)	7.510.508			
	Tỉ lệ chênh lệch giữa giá đất bình quân với các mức giá chỉ dẫn		7,11%	-6,64%	0,48%
3	Giá đất cụ thể đề xuất	7.510.508			
	Làm tròn (đồng/m ²)	<u>7.510.000</u>			

Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất cụ thể đối với đất ở Vị trí 1 các trục đường ngang không có trong bảng giá có mặt cắt từ 6-8m (thuộc phường Tràng Cát cũ) để thực hiện dự án là: 7.510.000 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 đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Nam Tràng Cát tại phường Tràng Cát (nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng:

- Vị trí 1 các trục đường ngang không có trong bảng giá có mặt cắt từ 6-8m (thuộc phường Tràng Cát cũ): 7.510.000 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

UBND QUẬN HẢI AN
PHÒNG KINH TẾ,
HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

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

Số: 61/PKTHĐT

Hải An, ngày 20 tháng 8 năm 2025

V/v xác định giá đất để xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Nam Tràng Cát, quận Hải An.

Kính gửi: Công ty Cổ phần tư vấn thẩm định giá VCHP.

Căn cứ các Quyết định số 101/QĐ-TTg ngày 14/01/2025 của Thủ tướng Chính phủ về quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Nam Tràng Cát, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 13/8/2025 của Ủy ban nhân dân phường 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 Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường 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 đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Nam Tràng Cát, thành phố Hải Phòng, cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Vị trí
1	Đất ở	32,3	Vị trí 1 – Các trục đường ngang không có trong bảng giá có mặt cắt từ 6-8m

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường 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 101/QĐ-TTg ngày 14/01/2025 của Thủ tướng Chính phủ về quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Nam Tràng Cát, thành phố Hải Phòng.

- Thông báo thu hồi đất số 374/TB-UBND ngày 14/4/2025 để thực hiện Dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Nam Tràng Cát, thành phố Hải Phòng.

- Trích lục địa chính tỷ lệ 1/2000 ký ngày 12/02/2025.

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 bà Nguyễn Thị Quỳnh, chuyên viên phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (SĐT: 0977.297.879) để phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.



Lê Long Hưng

**ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN KIẾN AN**

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

Số: 3366 /QĐ-UBND

Kiến An, ngày 19 tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất
vào mục đích làm nhà ở tại đường Chiêu Chinh,
tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đẩu, quận Kiến An**

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN KIẾN AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Nghị định số 62/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2014/TT-BTNMT này 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính;

Căn cứ Quyết định số 1639/2016/QĐ-UBND ngày 15/8/2016 của UBND thành phố Hải Phòng về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 2670/QĐ-UBND ngày 06/9/2023 của UBND thành phố Hải Phòng về việc giao đất cho UBND quận Kiến An để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại đường Chiêu Chinh, tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đẩu, quận Kiến An;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân quận Kiến An: số 1275/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại đường Chiêu Chinh thuộc tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đẩu; số 2312/QĐ-UBND ngày 19/10/2023 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại đường tại đường Chiêu Chinh thuộc tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đẩu; số 2343/QĐ-UBND ngày 24/10/2023 về việc đấu giá

quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở khu đất tại đường Chiêu Chinh thuộc tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đẩu; số 2534/QĐ-UBND ngày 03/11/2023 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để xây dựng giá khởi điểm phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại đường Chiêu Chinh thuộc tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đẩu; số 2569/QĐ-UBND ngày 10/11/2023 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại đường Chiêu Chinh thuộc tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đẩu;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 788/TTr-TN&MT ngày 19/12/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả đấu giá

a) Căn cứ pháp lý để ban hành Quyết định:

- Quyết định số 2670/QĐ-UBND ngày 06/9/2023 của UBND thành phố về việc giao đất cho Ủy ban nhân dân quận Kiến An để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại đường Chiêu Chinh thuộc tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đẩu;

- Quyết định số 1275/QĐ-UBND ngày 23/9/2019 của UBND quận Kiến An về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại đường Chiêu Chinh thuộc tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đẩu;

- Quyết định số 2312/QĐ-UBND ngày 19/10/2023 của UBND quận Kiến An về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại đường Chiêu Chinh thuộc tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đẩu;

- Quyết định số 2343/QĐ-UBND ngày 24/10/2023 của UBND quận Kiến An về việc đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở khu đất tại đường Chiêu Chinh thuộc tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đẩu;

- Quyết định số 2534/QĐ-UBND ngày 03/11/2023 của UBND quận Kiến An về việc phê duyệt giá đất cụ thể để xây dựng giá khởi điểm phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại đường Chiêu Chinh thuộc tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đẩu;

- Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 10/11/2023 của UBND quận Kiến An về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại đường Chiêu Chinh thuộc tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đẩu;

- Trích lục địa chính số 129/2023-TL do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường nay là Trung tâm Kỹ thuật- Dữ liệu, Thông tin Tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/6/2023;

- Thông báo số 186/TB-ASIA ngày 18/12/2023 về việc thông báo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại đường Chiêu Chinh thuộc tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đầu;

- Biên bản phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại đường Chiêu Chinh thuộc tổ dân phố Đầu Sơn 1, phường Văn Đầu.

b) Vị trí, diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật

- Vị trí khu đất: Vị trí 1, vị trí 2 đường Chiêu Chinh (đoạn từ cổng Bà Bồn đến hết đường).

- Tổng diện tích khu đất: 6.185,09 m², trong đó:

+ Diện tích đất ở: 2.103,18 m² (gồm 32 lô);

+ Diện tích đất cây xanh: 333,99 m²;

+ Diện tích đất giao thông: 3.748,23 m².

- Hạ tầng kỹ thuật: Được đầu tư xây dựng theo Quy hoạch được duyệt.

- Tài sản gắn liền với các thửa đất: đất trống, không có tài sản trên đất.

c) Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

STT	Họ và tên	Địa chỉ	CMND/ CCCD /Hộ chiếu	Lô số	Diện tích (m ²)	Giá trúng đồng/lô
1	Vũ Đức Hiệu	Bình Giang, Hải Dương	030092019125	Lô 17	67,0	1.205.933.000
2	Vũ Đức Hiệu	Bình Giang, Hải Dương	030092019125	Lô 18	67,5	965.182.500
3	Đoàn Thành Trung	Kiến An, Hải Phòng	031083002704	Lô 19	67,5	828.157.500
4	Phạm Thị Thuý	An Lão, Hải Phòng	031173008180	Lô 20	67,5	823.500.000
5	Nguyễn Thị Ngọc	Kiến An, Hải Phòng	036193000094	Lô 21	67,5	823.500.000
6	Hoàng Bách Việt	An Lão, Hải Phòng	031086004244	Lô 22	67,5	829.575.000
7	Vũ Thị Ngọc Hà	Ngô Quyền, Hải Phòng	027182006300	Lô 23	79,97	1.005.142.930
8	Trần Thành Dũng	Kiến An, Hải Phòng	031067010329	Lô 24	65,52	1.028.664.000
9	Trần Thành Dũng	Kiến An, Hải Phòng	031067010329	Lô 25	63,26	1.024.812.000

10	Vũ Đức Hiệu	Bình Giang, Hải Dương	030092019125	Lô 26	72,76	1.309.607.240
11	Phạm Văn Mạnh	Bình Giang, Hải Dương	030083006113	Lô 27	67,5	965.182.500
12	Vũ Văn Sứ	Bình Giang, Hải Dương	030073005868	Lô 28	67,5	928.125.000
13	Đoàn Thành Trung	Kiến An, Hải Phòng	031083002704	Lô 29	67,5	828.157.500
14	Ngô Thị Mến	An Lão, Hải Phòng	031183013087	Lô 30	67,5	823.500.000
15	Phạm Thị Bình	An Lão, Hải Phòng	031165005239	Lô 31	67,5	822.150.000
16	Vũ Thị Ngọc Hà	Ngô Quyền, Hải Phòng	027182006300	Lô 32	60,75	856.575.000
17	Vũ Thị Ngọc Hà	Ngô Quyền, Hải Phòng	027182006300	Lô 33	60,75	866.841.750
18	Vũ Thị Ngọc Hà	Ngô Quyền, Hải Phòng	027182006300	Lô 34	60,75	862.042.500
19	Phạm Văn Mạnh	Bình Giang, Hải Dương	030083006113	Lô 35	60,75	886.889.250
20	Vũ Đức Hiệu	Bình Giang, Hải Dương	030092019125	Lô 36	60,25	1.084.439.750
21	Nguyễn Đình Ánh	Thanh Hà, Hải Dương	030088002441	Lô 37	74,92	1.518.628.400
22	Mai Xuân Chính	Tiên Lãng, Hải Phòng	031081024166	Lô 38	67,5	1.050.840.000
23	Phạm Văn Mạnh	Bình Giang, Hải Dương	030083006113	Lô 39	67,5	985.432.500
24	Vũ Đại Dương	Bình Giang, Hải Dương	030085004148	Lô 40	67,5	1.019.182.500
25	Vũ Đại Dương	Bình Giang, Hải Dương	030085004148	Lô 41	67,5	1.012.432.500
26	Lê Thị Kim Dung	Nam Sách, Hải Dương	030190003551	Lô 42	67,5	884.250.000
27	Lê Đình Hưng	Thủy Nguyên, Hải Phòng	031085006900	Lô 43	60,75	862.589.250
28	Lê Đình Hưng	Thủy Nguyên, Hải Phòng	031085006900	Lô 44	60,75	862.589.250
29	Lê Đình Hưng	Thủy Nguyên, Hải Phòng	031085006900	Lô 45	60,75	862.589.250

30	Phạm Văn Mạnh	Bình Giang, Hải Dương	030083006113	Lô 46	60,75	886.889.250
31	Vũ Đại Dương	Bình Giang, Hải Dương	030085004148	Lô 47	60,75	911.189.250
32	Vũ Đại Dương	Bình Giang, Hải Dương	030085004148	Lô 48	60,25	1.072.389.750
TỔNG				32 lô	2.103,2	30.696.979.320

d) Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất; phương thức, địa điểm, thời gian nộp tiền trúng đấu giá

- Số tiền trúng đấu giá: **30.696.979.320 đồng** (Ba mươi ba sáu trăm chín sáu triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn ba trăm hai mươi đồng).

- Phương thức nộp tiền: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Ngân sách nhà nước.

- Địa điểm nộp tiền: Ngân hàng TMCP Công thương Chi nhánh Kiến An.

- Thời gian nộp: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo (bao gồm cả tiền đặt trước).

- Ngoài tiền sử dụng đất người trúng đấu giá phải nộp tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa theo quy định.

đ) Đơn vị thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trúng đấu giá

UBND quận Kiến An, phòng Tài nguyên và Môi trường quận Kiến An, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Kiến An, Chi cục thuế khu vực Kiến An-An Lão, UBND phường Văn Đầu.

e) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan

- Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Trung tâm phát triển quỹ đất, UBND phường Văn Đầu tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá;

- Thời gian bàn giao đất: Thực hiện theo Điều 14 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP của Liên bộ: Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp;

- Giao Trung tâm phát triển quỹ đất hướng dẫn công dân nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả “Một cửa” UBND quận;

- Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Kiến An, Chi cục thuế khu vực Kiến An - An Lão tiếp nhận hồ sơ,

hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng trúng đấu giá.

- Giao phòng Tài chính - Kế hoạch ra thông báo số tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa phải nộp cho người trúng đấu giá.

Điều 2. Chánh Văn phòng HĐND và UBND quận, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất; Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Kiến An, Chi cục trưởng Chi cục thuế khu vực Kiến An - An Lão, Chủ tịch UBND phường Văn Đẩu; Thủ trưởng các phòng ban liên quan, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả “Một cửa” UBND quận Kiến An và các ông bà có tên liên quan tại Điểm c Điều 1 Quyết định này căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- PCT UBND quận P.V.Diện;
- Như Điều 2;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trường Sơn