

Dự thảo Chứng thư và Báo cáo xác định giá đất cụ thể đối với hai thửa đất đặc biệt làm căn cứ để Hội đồng thẩm định giá đất phường Kiến Hưng trình UBND phường Kiến Hưng phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án thành phần 1.1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện giải phóng mặt bằng trên địa bàn quận Hà Đông thuộc Dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La - Xuân Mai (trên địa bàn phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội.

Hà Nội, tháng 04 năm 2026

**CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
VALUE CONTROL VIỆT NAM**

Số: /CT-DGD

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 16 tháng 04 năm 2026

DỰ THẢO

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG KIẾN HƯNG

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Hợp đồng số 68061.DG.VCVN ngày 25/12/2025 giữa Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Kiến Hưng và Công ty TNHH Thẩm định giá Value Control Việt Nam (VCVN);

1. Mục đích định giá đất

- Làm căn cứ để Hội đồng thẩm định giá đất phường Kiến Hưng trình UBND phường Kiến Hưng phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án thành phần 1.1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện giải phóng mặt bằng trên địa bàn quận Hà Đông thuộc Dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La - Xuân Mai (trên địa bàn phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội).

2. Thời điểm định giá đất: Tháng 03 năm 2026.

3. Cơ sở định giá đất

3.1. Hồ sơ pháp lý của thửa đất cần định giá

- Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 17/4/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Dự án thành phần 1.1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện giải phóng mặt bằng trên địa bàn quận Hà Đông thuộc dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La - Xuân Mai;
- Văn bản số 4066/BQLCTGT-MB ngày 11/12/2025 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông TP Hà Nội;
- Danh sách kèm theo Văn bản số 4066/BQLCTGT-MB ngày 11/12/2025 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông TP Hà Nội;
- Bản định vị toạ độ mốc dự án: cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La - Xuân Mai, địa điểm: Các phường Phú La, Phú Lãm, Yên Nghĩa, Đông Mai, Biên Giang, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Các thông báo thu hồi đất GPMB thực hiện dự án: Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La - Xuân Mai (địa bàn phường Kiến Hưng);
- Các tờ bản đồ phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La - Xuân Mai (địa bàn phường Kiến Hưng);

3.2. Các căn cứ pháp lý khác

(Chi tiết tại Báo cáo dự thảo thuyết minh phương án giá đất kèm theo)

4. Thông tin của thửa đất cần định giá

STT	Dự án	Phường	Vị trí theo bảng giá đất tại Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND	Loại đất	Diện tích đất thu hồi (m ²)	Số lượng thửa đất	Giá đất theo Bảng giá tại Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND (đồng/m ²)
1	Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La - Xuân Mai	Kiến Hưng	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt có 2 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất	ODT	98,1	1	81.482.400
2		Kiến Hưng	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt và có một cạnh khác tiếp giáp với ngõ có mặt cắt nhỏ nhất dưới 2 m	ODT	100,0	1	71.297.100

5. Phương pháp định giá đất

Phương pháp định giá đất: Phương pháp so sánh.

6. Kết quả định giá đất

STT	Tên dự án	Vị trí theo Bảng giá tại Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND (đồng/m ²)	Loại đất	Diện tích đất thu hồi (m ²)	Số lượng thửa đất	Giá đất theo Bảng giá tại Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND (đồng/m ²)	Tỷ lệ so với giá đất theo bảng giá (lần)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
1	Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La - Xuân Mai	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt có 2 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất	ODT	98,1	1	81.482.400	1,29	105.257.000
2		Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt và có một cạnh khác tiếp giáp với ngõ có mặt cắt nhỏ nhất dưới 2 m	ODT	100,0	1	71.297.100	1,36	96.738.000

(Chi tiết tại báo cáo dự thảo thuyết minh xây dựng phương án giá đất kèm theo)

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Trần Đức Tân
 Chứng chỉ định giá đất số: 0530224

**CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ
 VALUE CONTROL VIỆT NAM
 TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Bá Vỹ
 Thẻ ĐV số: VIII13.1030

NHỮNG GIỚI HẠN CỦA DỰ THẢO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Dự thảo Chứng thư định giá đất được giới hạn trong những điều kiện sau:

1. Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích “**Mục đích định giá**” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại dự thảo Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.
2. Chỉ bản chính và bản sao dự thảo chứng thư định giá do VCVN cấp mới có giá trị, mọi hành vi sử dụng bản sao dự thảo Chứng thư định giá mà không có xác nhận của VCVN đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.
3. Khách hàng yêu cầu định giá và những người liên quan đến việc cung cấp thông tin về tài sản định giá cho Định giá viên phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về những thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản định giá đã cung cấp cho VCVN tại thời điểm và địa điểm định giá.
4. VCVN **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.



MỤC LỤC

1. Thừa đất cần định giá	2
2. Mục đích định giá đất	2
3. Thời điểm định giá đất	2
4. Căn cứ định giá đất	2
4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất	2
Các căn cứ pháp lý khác	3
4.2. Căn cứ pháp lý của thừa đất cần định giá.....	3
5. Các thông tin về thừa đất cần định giá.....	3
Thông tin về giá đất theo bảng giá.....	4
6. Thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thừa đất cần định giá	4
7. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất.....	4
8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất	9
a. Cơ sở lựa chọn phương pháp định giá.....	9
b. Nguyên tắc định giá đất theo Điều 158 Luật đất đai số 31	9
9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất	10
9.1. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh	10
9.2. Kết quả xác định giá đất theo phương pháp so sánh	12
9.3. Những điều khoản loại trừ.....	22
9.4. Những hạn chế của kết quả định giá	23
9.5. Các phụ lục kèm theo.....	23

**CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ
VALUE CONTROL VIỆT NAM
(VCVN)**

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

Hà Nội, ngày 16 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất số /CT-ĐGD ngày 16 tháng 04 năm 2026)

1. Thừa đất cần định giá

Hai thửa đất trường hợp đặc biệt thuộc phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội để thực hiện giải phóng mặt bằng dự án: Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La - Xuân Mai.

2. Mục đích định giá đất

Làm căn cứ để Hội đồng thẩm định giá đất phường Kiến Hưng trình UBND phường Kiến Hưng phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án thành phần 1.1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện giải phóng mặt bằng trên địa bàn quận Hà Đông thuộc Dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La - Xuân Mai (trên địa bàn phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội).

3. Thời điểm định giá đất

Thời điểm định giá đất: Tháng 03 năm 2026.

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính Phủ về việc Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ về việc Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính Phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng vv Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố về việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;



- Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND Thành phố Hà Nội về việc Quy định về bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Các căn cứ pháp lý khác

- Hợp đồng số 68061.ĐG.VCVN ngày 25/12/2025 giữa Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Kiến Hưng và Công ty TNHH Thẩm định giá Value Control Việt Nam (VCVN);
- Công văn số 2321/PCC-HĐO ngày 31/10/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Hà Đông về việc cung cấp thông tin phục vụ công tác xác định giá đất;
- Công văn số 29/PCC-HĐO ngày 10/1/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông về việc cung cấp thông tin, tài liệu;
- Công văn số 2104/CV-TCS15-QLTK ngày 15/01/2026 của Thuế cơ sở 15 TP Hà Nội về việc phối hợp cung cấp thông tin;
- Công văn 118/UBND-KTHT&ĐT ngày 16/01/2026 của UBND phường Kiến Hưng về việc phúc đáp văn bản số 68.002/CV.VCVN.2026;
- Công văn số 7305/CV-TCS15-QLTK ngày 12/03/2026 của Thuế cơ sở 15 TP Hà về việc phối hợp cung cấp thông tin;
- Công văn số 972/PCC-HĐO ngày 12/03/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông về việc cung cấp thông tin, tài liệu;
- Biên bản họp Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể 31/3/2026 về việc Thẩm định Phương án giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường giải phóng mặt bằng dự án thành phần 1.1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện giải phóng mặt bằng quận Hà Đông thuộc Dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La - Xuân Mai (trên địa bàn phường Kiến Hưng).
- Công văn số 145/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/04/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Kiến Hưng về việc đề nghị rà soát lại vị trí thửa đất định giá nằm vào quy hoạch dự án: Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La – Xuân Mai, địa bàn phường Kiến Hưng.
- Dữ liệu giao dịch bất động sản trên địa bàn phường Kiến Hưng được thu thập từ các Cơ quan quản lý giao dịch BĐS trên địa bàn phường Kiến Hưng.

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

- Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 17/4/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Dự án thành phần 1.1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện giải phóng mặt bằng trên địa bàn quận Hà Đông thuộc dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La – Xuân Mai;
- Bản định vị toạ độ mốc dự án: cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La – Xuân Mai, địa điểm: Các phường Phú La, Phú Lãm, Yên Nghĩa, Đồng Mai, Biên Giang, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Các thông báo thu hồi đất GPMB thực hiện dự án: Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La – Xuân Mai (địa bàn phường Kiến Hưng);
- Các tờ bản đồ phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La – Xuân Mai (địa bàn phường Kiến Hưng);
- Văn bản số 4066/BQLCTGT-MB ngày 11/12/2025 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông TP Hà Nội;
- Danh sách kèm theo Văn bản số 4066/BQLCTGT-MB ngày 11/12/2025 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông TP Hà Nội;

5. Các thông tin về thửa đất cần định giá

- Các tờ bản đồ phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La – Xuân Mai (địa bàn phường Kiến Hưng);

- Danh sách kèm theo Văn bản số 4066/BQLCTGT-MB ngày 11/12/2025 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông TP Hà Nội;

Thông tin về thửa đất cần định giá như sau:

a. Đối với các thửa đất ODT Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt có 2 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất:

Stt	Tên người sử dụng, quản lý đất	Địa chỉ GPMB	Số tờ bản đồ	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích hiện trạng nằm trong GPMB	Diện tích nằm ngoài GPMB	Mặt tiền (m)	Chiều sâu (m)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1	Nguyễn Bá Hùng (Đã chết), đại diện Nguyễn Thị Bình	Tổ dân phố 7P – Phường Kiến Hưng	22	349	ODT	98,1	98,1	0,0	6,27	15,65

b. Đối với thửa đất ODT Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt và có một cạnh khác tiếp giáp với ngõ có mặt cắt nhỏ nhất dưới 2m:

Stt	Tên người sử dụng, quản lý đất	Địa chỉ GPMB	Số tờ bản đồ	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích hiện trạng nằm trong GPMB	Diện tích nằm ngoài GPMB	Mặt tiền (m)	Chiều sâu (m)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
9	Nguyễn Thị Vinh	Tổ dân phố 7P – Phường Kiến Hưng	22	367+368	ODT	100,0	100,0	0,0	3,90	25,64

Thông tin về giá đất theo bảng giá

STT	Vị trí theo Bảng giá tại Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND (đồng/m ²)	Loại đất	Giá đất theo Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND (đồng/m ²)
1	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt có 2 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất	ODT	81.482.400
2	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt và có một cạnh khác tiếp giáp với ngõ có mặt cắt nhỏ nhất dưới 2 m	ODT	71.297.100

6. Thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất cần định giá

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất được xác định theo quy định tại Điều 8 Nghị định 71/2024/NĐ-CP và Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố Hà Nội.

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở bao gồm: Vị trí; Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường; Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất; Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng; hiện trạng môi trường, an ninh; Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương. Dữ liệu giao dịch chuyển nhượng trên địa bàn.

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

- Căn cứ khoản 2, điều 19, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi bởi điểm a, khoản 1, điều 7, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP quy định:

“2. Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định này được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước. Trường hợp thông tin có cùng thời điểm phát sinh thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.”

✓ Qua khảo sát, trong thời gian 24 tháng tính đến trước thời điểm định giá đất trên địa bàn phường Kiến Hưng có thông tin về giao dịch chuyển nhượng đất ở trên địa bàn. Cụ thể như sau:

- Căn cứ vào công văn số 1349 /STNMT-KTĐ về việc khảo sát, thu thập, lựa chọn thông tin làm căn cứ xây dựng phương án xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố, Công ty TNHH thẩm định giá Value Control Việt Nam VNVC đã thu thập các thông tin: (1)Thông tin từ Văn phòng Đăng ký đất đai, (2)Thông tin từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, (3)Thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

Riêng 04 nguồn thông tin: (1) Thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, (2)Thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, (3) Thông tin từ đơn vị tổ chức đấu giá tài sản, (4)Thông tin từ sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản: Theo Văn bản số 1349/STNMT-KTĐ ngày 24/02/2025 thì tình hình thực tiễn trong công tác khảo sát, thu thập, cung cấp thông tin trên địa bàn Thành phố hiện nay như sau:

Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai: Không có thông tin. Hiện nay, chưa có cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai trên địa bàn Thành phố; Nội dung này Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 6435/STNMT-KTĐ ngày 15/7/2024 gửi các Tổ chức tư vấn xác định giá đất trên địa bàn Thành phố.

Cơ sở dữ liệu quốc gia về giá: Không có thông tin. Ngày 07/02/2025, Bộ Tài chính đã có văn bản trả lời Tổ chức tư vấn xác định giá đất: “Hiện nay, Cơ sở dữ liệu quốc gia về giá chưa có dữ liệu về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá hợp đồng cho thuê sản thương mại, văn phòng, cho thuê nhà ở riêng lẻ, cho thuê đất trống làm mặt bằng kinh doanh thương mại ...”

Đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản: Không có thông tin. Trong quá trình xây dựng phương án giá đất, các Tổ chức tư vấn giá đất đã có văn bản đề nghị cung cấp thông tin đối với từng Dự án; Tuy nhiên đến nay, quá trình thực hiện không nhận được phản hồi của Sở Tư pháp.

Sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản: Không có thông tin. Ngày 19/9/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 7389/STNMT-KTĐ gửi Sở Xây dựng đề nghị Sở Xây dựng cung cấp danh sách các sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản và chỉ đạo các Đơn vị theo chức năng quản lý phối hợp cung cấp thông tin cho các Tổ chức tư vấn giá đất; Tuy nhiên đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nhận được phản hồi và nội dung phối hợp của Sở Xây dựng.

- Ngày 24/12/2025, VCVN gửi công văn số 68.113/CV.VCVN.2025 tới Thuế cơ sở 15 thành phố Hà Nội về việc Hỗ trợ cung cấp dữ liệu giao dịch và Hợp đồng giao dịch chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất làm cơ sở xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.
- Ngày 24/12/2025, VCVN gửi công văn số 68.114/CV.VCVN.2025 tới Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông về việc Hỗ trợ cung cấp dữ liệu giao dịch và Hợp đồng giao dịch chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất làm cơ sở xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.
- Ngày 31/12/2025, VCVN gửi công văn số 68.116/CV.VCVN.2025 tới Thuế cơ sở 15 thành phố Hà Nội về việc Hỗ trợ cung cấp dữ liệu giao dịch và Hợp đồng giao dịch chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất làm cơ sở xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (lần 2).
- Ngày 31/12/2025, VCVN gửi công văn số 68.117/CV.VCVN.2025 tới Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông về việc Hỗ trợ cung cấp dữ liệu giao dịch và Hợp đồng giao dịch chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất làm cơ sở xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (lần 2).
- Ngày 10/01/2026, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông có công văn phản hồi số 29/PCC-HĐO về việc cung cấp thông tin, tài liệu.
- Ngày 16/01/2026, Thuế cơ sở 15 thành phố Hà Nội có công văn số 2104/CV-TCS15-QLTK về việc phối hợp cung cấp thông tin;

- Căn cứ công văn 118/UBND-KTHT&ĐT ngày 16/01/2026 của UBND phường Kiến Hưng cung cấp không tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở nào nên không có dữ liệu trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở.
- Căn cứ Quyết định số 1344/QĐ-UBND ngày 15/4/2025 của UBND quận Hà Đông và các quyết định số 566/QĐ-UBND ngày 21/11/2025, quyết định số 408/QĐ-UBND ngày 20/10/2025 và quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND phường Dương Nội phê duyệt giá đất cụ thể các dự án trên địa bàn địa phương, dữ liệu giá đã phê duyệt như sau:

STT	Dự án	Vị trí theo bảng giá đất tại Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND	Mã loại đất	Giá đất theo Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất (lần)	Giá đất phê duyệt (đồng/m ²)	Theo Quyết định
1	Dự án vành đai 4 qua đại bàn quận Hà Đông	Vị trí 1 Quốc lộ 6A (đoạn từ đường sắt đến cầu Mai Lĩnh)	ODT	52.374.000	1,74	90.887.000	QĐ số 1344/QĐ-UBND ngày 15/4/2025 của UBND quận Hà Đông

Đối với dữ liệu đất ở tương đồng Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt:

- Căn cứ công văn số 2104/CV-TCS15-QLTK ngày 15/01/2026 của Thuế cơ sở 15 TP Hà Nội về việc phối hợp cung cấp thông tin, có 7 giao dịch tương đồng với vị trí 1 đường Quang Trung.
- Căn cứ Công văn số 29/PCC-HĐO ngày 10/1/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông về việc cung cấp thông tin, tài liệu, có 24 giao dịch tương đồng với vị trí 1 đường Quang Trung.
- Trong đó:
 - + 11 giao dịch giá thấp hơn bảng giá, không phù hợp với thị trường.
 - + 3 giao dịch giá cao đột biến, không phù hợp với thị trường.
 - + Còn lại 17 giao dịch dùng để tính giá bình quân số học.

Tổng hợp dữ liệu điều tra:

Đối với các thửa đất ODT vị trí 1 đường Quang Trung

Stt	Thông tin thửa đất				Thời điểm chuyển nhượng	Diện tích (m ²) Đất	Giá trị NNT khai				Nguồn thông tin
	Số thửa	Số tờ bản đồ	Địa chỉ thửa	Xã/ Phường			Tổng (đồng)	Đơn giá bình quân (đồng/m ²)	Đơn giá không chọn BQ (đồng/m ²)	Lý do loại đơn giá	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (8)/(7)	(10) = (8)/(7)	(11)	(12)
1	270	22	Tổ dân phố 7	Kiến Hưng	03/10/2025	56,3	3.800.000.000	67.495.560			VPDK
2	7	16	Tổ dân phố 4	Phú La	11/11/2024	52,8	3.600.000.000	68.181.818			VPDK
3	45	32	Số 678 - đường Quang Trung, phường Quang Trung (cũ)	Dương Nội	30/9/2025	46,1	3.200.000.000	69.414.317			VPDK
4	221+222	19	Tổ dân phố số 8	Dương Nội	23/5/2025	170,0	12.000.000.000	70.588.235			VPDK
5	7968	2/7	Khu Ba La, số 728 đường Quang Trung	Phú La	26/2/2025	41,4	3.000.000.000	72.463.768			VPDK
6	134	29	460 Quang Trung	Phường La Khê	21/03/2024	46,0	3.500.000.000	76.086.957			Thuế
7	11C	-/-	Khu tái định cư 4A	Phường La Khê	03/04/2024	42,3	3.359.804.500	79.522.000			Thuế
8	146	22	Tổ dân phố 8	Phú La	14/6/2025	83,5	7.000.000.000	83.832.335			VPDK
9	233	29	Tổ dân phố 7	La Khê	10/6/2025	626,8	55.000.000.000	87.747.288			VPDK
10	261	56	460 Quang Trung	Phường La Khê	17/05/2024	46,0	4.500.000.000	97.826.087			Thuế

Stt	Thông tin thửa đất				Thời điểm chuyển nhượng	Diện tích (m ²) Đất	Giá trị NNT khai				Nguồn thông tin
	Số thửa	Số tờ bản đồ	Địa chỉ thửa	Xã/ Phường			Tổng (đồng)	Đơn giá bình quân (đồng/m ²)	Đơn giá không chọn BQ (đồng/m ²)	Lý do loại đơn giá	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (8)/(7)	(10) = (8)/(7)	(11)	(12)
11	12	8	Số 629 đường Quang Trung	Phú La	06/09/2024	29,9	3.000.000.000	100.334.448			VPDK
12	156	61	654 Quang Trung	Phường Dương Nội	15/10/2025	87,5	8.000.000.000	91.428.571			Thuế
13	10	0	Tổ dân phố 8	Phú La	12/9/2024	146,0	15.000.000.000	102.739.726			VPDK
14	466	56	Khu tái định cư 4A	La Khê	23/4/2024	42,3	4.600.000.000	108.875.740			VPDK
15	465	56	Khu tái định cư 4A	La Khê	23/4/2024	41,6	4.600.000.000	110.576.923			VPDK
16	85	29	số 458 Quang Trung	La Khê	15/2/2024	427,1	56.085.400.000	131.316.788			VPDK
17	308	53	Số 636 Quang Trung (phường La Khê cũ)	Dương Nội	21/7/2025	147,0	27.000.000.000	183.673.469			VPDK
30	64+ 233	29	TDP 7, phường La Khê (cũ)	Phường Dương Nội	21/07/2025	624,6	125.000.000.000		200.128.082	Cao đột biến, không phù hợp với thị trường	Thuế
31	431	22	Số 716 đường Quang Trung	Phường Dương Nội	10/12/2025	71,5	15.000.000.000		209.790.210	Cao đột biến, không phù hợp với thị trường	Thuế
29	29	29	Tổ dân phố 7	La Khê	10/6/2025	233,0	55.000.000.000		236.051.502	Cao đột biến, không phù hợp với thị trường	VPDK
18	228	22	Tổ dân phố 8	Phú La	16/3/2024	87,5	4.000.000.000		45.714.286	Thấp hơn bảng giá, không phù hợp với thị trường	VPDK
19	473	56	Khu tái định cư 4A- Số nhà 522	La Khê	09/05/2024	39,0	1.500.000.000		38.461.538	Thấp hơn bảng giá, không phù hợp với thị trường	VPDK
20	6	62	Khu tái định cư 4A	La Khê	16/5/2024	77,9	1.900.000.000		24.390.244	Thấp hơn bảng giá, không phù hợp với thị trường	VPDK
21	473 (cũ: 19)	56 (cũ: 00)	Khu tái định cư 4A, số nhà 522, đường Quang Trung	Phường La Khê	23/05/2024	39,0	1.500.000.000		38.461.538	Thấp hơn bảng giá, không phù hợp với thị trường	Thuế
22	118	5	Số 461 Quang Trung, TDP 3 (TĐC 4B)	Phú La	28/5/2024	66,5	1.200.000.000		18.045.113	Thấp hơn bảng giá, không phù hợp với thị trường	VPDK
23	214	21	Tổ dân phố 8	Phú La	22/7/2024	83,2	2.000.000.000		24.038.462	Thấp hơn bảng giá, không phù hợp với thị trường	VPDK
24	12	0	723 Quang Trung, phường Quang Trung, thị xã Hà Đông...	Phú La	28/7/2024	36,0	1.000.000.000		27.777.778	Thấp hơn bảng giá, không phù hợp với thị trường	VPDK
25	1060	46205	Tổ dân phố 8	Phú La	10/9/2024	53,4	1.950.000.000		36.516.854	Thấp hơn bảng giá, không phù hợp với thị trường	VPDK
26	2	0	Tập thể Công an Ba La	Phú La	11/9/2024	36,0	1.080.000.000		30.000.000	Thấp hơn bảng giá,	VPDK



Stt	Thông tin thửa đất				Thời điểm chuyển nhượng	Diện tích (m ²)	Giá trị NNT khai				Nguồn thông tin
	Số thửa	Số tờ bản đồ	Địa chỉ thửa	Xã/ Phường			Đất	Tổng (đồng)	Đơn giá bình quân (đồng/m ²)	Đơn giá không chọn BQ (đồng/m ²)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (8)/(7)	(10) = (8)/(7)	(11)	(12)
										không phù hợp với thị trường	
27	63	16	723 Quang Trung, tổ dân phố 04	Phú La	08/10/2024	36,0	1.100.000.000		30.555.556	Thấp hơn bảng giá, không phù hợp với thị trường	VDPK
28	02B	0	Tập thể Công an Ba La	Phú La	19/10/2024	51,4	1.200.000.000		23.346.304	Thấp hơn bảng giá, không phù hợp với thị trường	VDPK
							94.241.414				

Phân tích thông tin thị trường so với bảng giá đất

STT	Vị trí theo Bảng giá tại Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND (đồng/m ²)	Loại đất	Giá đất theo Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND (đồng/m ²)	Giá đất trung bình trên thị trường (đồng/m ²)	Tỷ lệ giá đất trung bình so với bảng giá
1	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt	ODT	67.902.000	94.241.414	1,39

Nhận xét: Giá đất thị trường của các thửa đất định giá cao hơn giá đất theo Bảng giá đất tại Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND thành phố Hà Nội Nội. Do đó đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật đất đai.

- Căn cứ theo điểm b, khoản 2, điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a, khoản 2, điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP như sau:

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

- Trên cơ sở giá mặt bằng chung, căn cứ theo khoản 3, điều 4, Nghị định 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP quy định:

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

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

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

c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;”

- Theo đó, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP quy định việc lựa chọn thông tin giá đất phải ưu tiên đối với các tài sản gắn với giá mặt bằng chung thông tin về giá đất. Vì vậy VCVN lựa chọn các phân tích thông tin từ các thửa đất sau:

Vị trí 1 đường Quang Trung

Stt	Thông tin điều tra	Tổng số phiếu	Nội dung		
			Phiếu 01	Phiếu 02	Phiếu 03
1	Địa chỉ thửa đất	3	Thửa đất số 156, tờ bản đồ số 61, số nhà 654 đường Quang Trung, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 00, tổ dân phố 8, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (nay là Phường Dương Nội, TP Hà Nội)	Thửa đất số 466, tờ bản đồ số 56, Khu tái định cư 4A, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (nay là Phường Dương Nội, TP Hà Nội)
	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		8.000.000.000	15.000.000.000	4.600.000.000
	Diện tích (m ²)		87,50	146,00	42,25
	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		91.428.571	102.739.726	108.875.740

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

a. Cơ sở lựa chọn phương pháp định giá

Căn cứ mục a khoản 5, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 của Quốc Hội

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.

Theo khoản 6, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 của Quốc Hội quy định trường hợp và 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.

d. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá đất 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

Theo mục e khoản 1 Điều 160 Luật đất đai số 31/2024/QH15 của Quốc Hội quy định: Giá đất cụ thể được áp dụng để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Theo dữ liệu thu thập từ cơ quan quản lý đất đai và kết quả điều tra khảo sát thị trường, đơn vị tư vấn thu thập được 03 thửa có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đất giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường. Do đó, các phương pháp định giá được sử dụng để định giá đất cụ thể để bồi thường giải phóng mặt bằng là phương pháp so sánh.

b. Nguyên tắc định giá đất theo Điều 158 Luật đất đai số 31

Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;

- b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

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

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

Căn cứ theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

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 số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ và Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố Hà Nội.

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 hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính 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; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung;”. c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ.

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

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

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

c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;”..

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:

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

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

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:

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

6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

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; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau;

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%.

9.2. Kết quả xác định giá đất theo phương pháp so sánh

a. Xác định giá đất ở tại Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt có 2 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất

Khảo sát, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở tại đô thị chuyển nhượng trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá và có khoảng cách gần nhất với thửa đất cần định giá.

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

STT	TS	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
I	Tiêu chí				
	Thông tin tài sản		Phiếu số 01	Phiếu số 02	Phiếu số 03
1	Nguồn cung cấp		Công văn số CV29.VPĐK của Văn phòng đăng ký đất đai Quận Hà Đông	Công văn số CV29.VPĐK của Văn phòng đăng ký đất đai Quận Hà Đông	Công văn số CV29.VPĐK của Văn phòng đăng ký đất đai Quận Hà Đông
2	Thời điểm khảo sát	Thời điểm định giá tháng 03/2026	Tháng 03/2026	Tháng 03/2026	Tháng 03/2026
3	Tình trạng giao dịch		Đã giao dịch thành công ngày 15/10/2025	Đã giao dịch thành công ngày 12/09/2024	Đã giao dịch thành công ngày 23/04/2024
4	Pháp lý		GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất
5	Địa chỉ	Thửa đất số 394 tờ 22, thu hồi GPMB để thực hiện dự án: Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La - Xuân Mai thuộc phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội	Thửa đất số 156, tờ bản đồ số 61, số nhà 654 đường Quang Trung, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 00, tổ dân phố 8, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (nay là Phường Dương Nội, TP Hà Nội)	Thửa đất số 466, tờ bản đồ số 56, Khu tái định cư 4A, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (nay là Phường Dương Nội, TP Hà Nội)
6	Vị trí	- Tài sản nằm tiếp giáp đường Quang Trung, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội - Cách trung tâm phường Kiến Hưng khoảng 1km. - Tài sản tại ngã ba đường Quang Trung và đường Ba La	- Tài sản nằm tiếp giáp đường Quang Trung, phường Dương Nội, TP. Hà Nội - Tài sản cách trung tâm phường Dương Nội khoảng 3,3km; - TS cách TSTD khoảng 300m	- Tài sản nằm tiếp giáp đường Quang Trung, phường Dương Nội, TP. Hà Nội - Tài sản cách trung tâm phường Dương Nội khoảng 3,15 km; - TS cách TSTD khoảng 150m	- Tài sản nằm tiếp giáp đường Quang Trung, phường Dương Nội, TP. Hà Nội - Tài sản cách trung tâm phường Dương Nội khoảng 3km; - TS cách TSTD khoảng 800m
	Giá đất theo bảng giá tại Nghị quyết 52/2025/NQ-	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt

STT	TS	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tiêu chí				
	HĐND (đồng/m ²)	có 2 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất 81.482.400	67.902.000	67.902.000	67.902.000
7	Giao thông	- Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung rộng khoảng 30m. - Tài sản tiếp giáp với đường Ba La rộng khoảng 20m.	- Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung rộng khoảng 40m	- Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung rộng khoảng 40m	- Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung rộng khoảng 40m
8	Cấp thoát nước, cấp điện, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	- Khu vực cấp thoát nước, cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước, cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước, cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước, cấp điện ổn định
9	Diện tích đất (m ²)	98,10	87,50	146,00	42,25
	Kích thước mặt tiền-chiều sâu (m)	6,27-15,65	4,5-19,44	6,1-23,93	4,1-10,3
	Mặt tiền (m)	6,27	4,5	6,1	4,1
	Chiều sâu (m)	15,65	19,44	23,93	10,30
	Hình dáng	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
10	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	- Thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu - Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Không điều tra được	- Thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu - Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Không điều tra được	- Thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu - Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Không điều tra được	- Thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu - Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Không điều tra được
11	Hiện trạng an ninh, môi trường	- Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu - Đường đâm thẳng vào nhà, gây tiếng ồn, ảnh hưởng tới cuộc sống	- Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu - An ninh môi trường tốt	- Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu - An ninh môi trường tốt	- Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu - An ninh môi trường tốt
12	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
13	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất	Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời	Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời	Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời	Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời
14	Tài sản trên đất		Giao dịch không bao gồm công trình xây dựng trên đất	Giao dịch không bao gồm công trình xây dựng trên đất	Giao dịch không bao gồm công trình xây dựng trên đất
II	Chi tiết tính toán		0	0	0

STT	TS Tiêu chí	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá giao dịch không tính công trình xây dựng trên đất (đồng)		8.000.000.000	15.000.000.000	4.600.000.000
2	Giá trị nhà (đồng)		0	0	0
2	Giá trị QSD đất (đồng)		8.000.000.000	15.000.000.000	4.600.000.000
3	Đơn giá QSD đất (đồng/m ²)		91.428.571	102.739.726	108.875.740

- **Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất của thửa đất cần định giá**
- Điều kiện về giá đất theo bảng giá đất tại Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND: Tài sản nào có đơn giá cao hơn thì lợi thế hơn:
 TSDG: Đơn giá là 81.482.400 đồng/m².
 TSSS1: Đơn giá là 67.902.000 đồng/m².
 TSSS2: Đơn giá là 67.902.000 đồng/m².
 TSSS3: Đơn giá là 67.902.000 đồng/m².
 Do đó, TSDG lợi thế hơn TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là 2%.
 Giá đất của TSDG là 100%; TSSS1 là 98%; TSSS2 là 98%; TSSS3 là 98%.
- Điều kiện về giao thông: Tài sản nào có mặt cắt đường rộng hơn thì lợi thế hơn. Tài sản nào tiếp giáp nhiều đường hơn thì lợi thế hơn.
 TSDG: Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung có mặt cắt đường nhựa rộng khoảng 30m và tiếp giáp với đường Ba La có mặt cắt đường nhựa rộng khoảng 20m.
 TSSS1: Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung có mặt cắt đường nhựa rộng 40m.
 TSSS2: Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung có mặt cắt đường nhựa rộng 40m.
 TSSS3: Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung có mặt cắt đường nhựa rộng 40m.
 Do đó, TSDG lợi thế hơn TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là 4%.
 Giá đất của TSDG là 100%; TSSS1 là 96%; TSSS2 là 96%; TSSS3 là 96%.
- Điều kiện về diện tích: Tài sản nào có diện tích bé hơn thì lợi thế hơn về thanh khoản.
 TSDG có diện tích 98,1m²;
 TSSS1 có diện tích 87,5m²;
 TSSS2 có có diện tích 146,0m²;
 TSSS3 có diện tích 41,6m²;
 Do đó, TSDG tương đương TSSS1, lợi thế hơn TSSS2 là 1%, kém lợi thế hơn TSSS3 là 5%.
 Giá đất của TSDG là 100%; TSSS1 là 100%; TSSS2 là 99%; TSSS3 là 105%.
- Điều kiện về kích thước mặt tiền – chiều sâu: Tài sản nào có kích thước: Mặt tiền lớn hơn thì lợi thế về mặt sử dụng và chiều sâu bé hơn thì sẽ lợi thế hơn.
 TSDG có kích thước mặt tiền - chiều sâu là (6,27m-15,65m);
 TSSS1 có kích thước mặt tiền - chiều sâu là (4,5m-19,44m);
 TSSS2 có kích thước mặt tiền - chiều sâu là (6,1m-23,93m);
 TSSS3 có kích thước mặt tiền - chiều sâu là (4,1m-10,3m);
 Do đó, TSDG lợi thế hơn TSSS1 là 2%, lợi thế hơn TSSS2 là 1%, lợi thế hơn TSSS3 là 1%.

Giá đất của TSDG là 100%; TSSS1 là 98%; TSSS2 là 99%; TSSS3 là 99%.

- Điều kiện về Hiện trạng an ninh, môi trường: Tài sản nào có tình trạng an ninh, môi trường tốt hơn thì lợi thế hơn.

TSDG: Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu. Đường đâm thẳng vào nhà, gây tiếng ồn, ảnh hưởng tới cuộc sống.

TSSS1: Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu. An ninh môi trường tốt.

TSSS2: Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu. An ninh môi trường tốt.

TSSS3: Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu. An ninh môi trường tốt.

Do đó, TSDG kém lợi thế hơn TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 2%.

Giá đất của TSDG là 100%; TSSS1 là 102%; TSSS2 là 102%; TSSS3 là 102%.

Bảng điều chỉnh tiêu chí giữa TSDG và TSSS

STT	TS Tiêu chí	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
I	Đơn giá QSD đất (đồng/m ²)		91.428.571	102.739.726	108.875.740
1	Vị trí	- Tài sản nằm tiếp giáp đường Quang Trung, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội - Cách trung tâm phường Kiến Hưng khoảng 1km. - Tài sản tại ngã ba đường Quang Trung và đường Ba La	- Tài sản nằm tiếp giáp đường Quang Trung, phường Dương Nội, TP. Hà Nội - Tài sản cách trung tâm phường Dương Nội khoảng 3,3km; - TS cách TSDG khoảng 300m	- Tài sản nằm tiếp giáp đường Quang Trung, phường Dương Nội, TP. Hà Nội - Tài sản cách trung tâm phường Dương Nội khoảng 3,15 km; - TS cách TSDG khoảng 150m	- Tài sản nằm tiếp giáp đường Quang Trung, phường Dương Nội, TP. Hà Nội - Tài sản cách trung tâm phường Dương Nội khoảng 3km; - TS cách TSDG khoảng 800m
	Giá đất theo bảng giá tại QĐ Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND (đồng/m ²)	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt có 2 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt
		81.482.400	67.902.000	67.902.000	67.902.000
	Tỷ lệ (%)	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,0%	2,0%	2,0%
	Mức điều chỉnh		1.865.889	2.096.729	2.221.954
2	Giao thông	- Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung rộng khoảng 30m. - Tài sản tiếp giáp với đường Ba La rộng khoảng 20m.	- Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung rộng khoảng 40m	- Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung rộng khoảng 40m	- Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung rộng khoảng 40m
	Tỷ lệ (%)	100%	96%	96%	96%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		4,2%	4,2%	4,2%
	Mức điều chỉnh		3.809.524	4.280.822	4.536.489
3	Cấp thoát nước, cấp điện, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	- Khu vực cấp thoát nước, cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước, cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước, cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Mức điều chỉnh				

STT	Tiêu chí / TS	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4	Diện tích đất (m2)	98,1	87,5	146,0	42,3
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	99%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	1,0%	-4,8%
	Mức điều chỉnh		0	1.037.775	-5.184.559
5	Kích thước mặt tiền-chiều sâu (m)	6,27-15,65	4,5-19,44	6,1-23,93	4,1-10,3
	Mặt tiền (m)	6,3	4,5	6,1	4,1
	Chiều sâu (m)	15,7	19,4	23,9	10,3
	Hình dáng	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Tỷ lệ (%)	100%	98%	99%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,0%	1,0%	1,0%
	Mức điều chỉnh		1.865.889	1.037.775	1.099.755
6	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	- Thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu - Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Không điều tra được	- Thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu - Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Không điều tra được	- Thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu - Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Không điều tra được	- Thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu - Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Không điều tra được
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
7	Hiện trạng an ninh, môi trường	- Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu - Đường đâm thẳng vào nhà, gây tiếng ồn, ảnh hưởng tới cuộc sống	- Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu - An ninh môi trường tốt	- Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu - An ninh môi trường tốt	- Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu - An ninh môi trường tốt
	Tỷ lệ (%)	100%	102%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-2,0%	-2,0%	-2,0%
	Mức điều chỉnh		-1.792.717	-2.014.504	-2.134.818
8	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
9	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển	Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời	Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời	Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời	Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời

STT	TS Tiêu chí	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất				
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
II	Đơn giá QSD đất sau điều chỉnh (đồng/m²)		97.177.157	109.178.323	109.414.560
	Tỷ lệ chênh lệch đơn giá TSDG/giá TSSS sau điều chỉnh (%)		8,3%	-3,59%	-3,8%
	Đơn giá TSDG (đồng/m²) (Lấy bình quân giá của 3 TSSS sau điều chỉnh)	105.256.680			
	Làm tròn	105.257.000			
	Tỉ lệ so với đơn giá theo bảng giá	1,29			

Kết luận: Giá đất của thửa đất tại Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt có 2 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất cần định giá (làm tròn) là **105.257.000** đồng/m².

b. Xác định giá đất ở tại Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt và có một cạnh khác tiếp giáp với ngõ có mặt cắt nhỏ nhất dưới 2 m

Khảo sát, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở tại đô thị chuyển nhượng trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá và có khoảng cách gần nhất với thửa đất cần định giá.

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

STT	TS Tiêu chí	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
I	Thông tin tài sản		Phiếu số 04	Phiếu số 05	Phiếu số 06
1	Nguồn cung cấp		Công văn số CV29.VPDK của Văn phòng đăng ký đất đai Quận Hà Đông	Công văn số CV29.VPDK của Văn phòng đăng ký đất đai Quận Hà Đông	Công văn số CV29.VPDK của Văn phòng đăng ký đất đai Quận Hà Đông
2	Thời điểm khảo sát	Thời điểm định giá tháng 03/2026	Tháng 03/2026	Tháng 03/2026	Tháng 03/2026
3	Tình trạng giao dịch		Đã giao dịch thành công ngày 15/10/2025	Đã giao dịch thành công ngày 12/09/2024	Đã giao dịch thành công ngày 23/04/2024
4	Pháp lý		GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất	GCN quyền sử dụng đất

STT	TS	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tiêu chí				
5	Địa chỉ	Thửa đất số 367+368, tờ 22, thu hồi GPMB để thực hiện dự án: Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La - Xuân Mai thuộc phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội	Thửa đất số 156, tờ bản đồ số 61, số nhà 654 đường Quang Trung, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 00, tổ dân phố 8, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (nay là Phường Dương Nội, TP Hà Nội)	Thửa đất số 466, tờ bản đồ số 56, Khu tái định cư 4A, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (nay là Phường Dương Nội, TP Hà Nội)
6	Vị trí	- Tài sản nằm tiếp giáp đường Quang Trung, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội - Cách trung tâm phường Kiến Hưng khoảng 1km. - Tài sản nằm cách ngã ba đường Quang Trung và đường Ba La khoảng 10m	- Tài sản nằm tiếp giáp đường Quang Trung, phường Dương Nội, TP. Hà Nội - Tài sản cách trung tâm phường Dương Nội khoảng 3,3km; - TS cách TSTĐ khoảng 300m	- Tài sản nằm tiếp giáp đường Quang Trung, phường Dương Nội, TP. Hà Nội - Tài sản cách trung tâm phường Dương Nội khoảng 3,15 km; - TS cách TSTĐ khoảng 150m	- Tài sản nằm tiếp giáp đường Quang Trung, phường Dương Nội, TP. Hà Nội - Tài sản cách trung tâm phường Dương Nội khoảng 3km; - TS cách TSTĐ khoảng 800m
	Giá đất theo bảng giá tại QĐ Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND (đồng/m ²)	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt và có một cạnh khác tiếp giáp với ngõ có mặt cắt nhỏ nhất dưới 2 m 71.297.100	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt 67.902.000	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt 67.902.000	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt 67.902.000
7	Giao thông	- Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung rộng khoảng 30m - Tài sản tiếp giáp ngõ rộng khoảng 1,2m	- Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung rộng khoảng 40m	- Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung rộng khoảng 40m	- Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung rộng khoảng 40m
8	Cấp thoát nước, cấp điện, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	- Khu vực cấp thoát nước, cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước, cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước, cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước, cấp điện ổn định
9	Diện tích đất (m ²)	100,00	87,50	146,00	42,25
	Kích thước mặt tiền-chiều sâu (m)	3,9-25,64	4,5-19,44	6,1-23,93	4,1-10,3
	Mặt tiền (m)	3,90	4,5	6,1	4,1
	Chiều sâu (m)	25,64	19,44	23,93	10,30
	Hình dáng	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
10	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	- Thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu - Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Không điều tra được	- Thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu - Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Không điều tra được	- Thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu - Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Không điều tra được	- Thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu - Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Không điều tra được



STT	TS Tiêu chí	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
11	Hiện trạng an ninh, môi trường	- Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu - Đường đâm thẳng vào nhà, gây tiếng ồn, ảnh hưởng tới cuộc sống	- Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu - An ninh môi trường tốt	- Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu - An ninh môi trường tốt	- Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu - An ninh môi trường tốt
12	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
13	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất	Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời	Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời	Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời	Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời
14	Tài sản trên đất		Giao dịch không bao gồm công trình xây dựng trên đất	Giao dịch không bao gồm công trình xây dựng trên đất	Giao dịch không bao gồm công trình xây dựng trên đất
II	Chi tiết tính toán		0	0	0
1	Giá giao dịch không tính công trình xây dựng trên đất (đồng)		8.000.000.000	15.000.000.000	4.600.000.000
2	Giá trị nhà (đồng)		0	0	0
2	Giá trị QSD đất (đồng)		8.000.000.000	15.000.000.000	4.600.000.000
3	Đơn giá QSD đất (đồng/m²)		91.428.571	102.739.726	108.875.740

• **Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất của thửa đất cần định giá**

- Điều kiện về giá đất theo bảng giá đất tại Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND: Tài sản nào có đơn giá cao hơn thì lợi thế hơn:

TSDG: Đơn giá là 71.297.100 đồng/m².

TSSS1: Đơn giá là 67.902.000 đồng/m².

TSSS2: Đơn giá là 67.902.000 đồng/m².

TSSS3: Đơn giá là 67.902.000 đồng/m².

Do đó, TSDG lợi thế hơn TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là 1%.

Giá đất của TSDG là 100%; TSSS1 là 99%; TSSS2 là 99%; TSSS3 là 99%.

- Điều kiện về diện tích: Tài sản nào có diện tích bé hơn thì lợi thế hơn về thanh khoản.

TSDG có diện tích 100,0m²;

TSSS1 có diện tích 87,5m²;

TSSS2 có diện tích 146,0m²;

TSSS3 có diện tích 41,6m²;

Do đó, TSDG tương đồng TSSS1, lợi thế hơn TSSS2 là 1%, kém lợi thế hơn TSSS3 là 5%.

Giá đất của TSDG là 100%; TSSS1 là 100%; TSSS2 là 99%; TSSS3 là 105%.

- Điều kiện về kích thước mặt tiền – chiều sâu: Tài sản nào có kích thước: Mặt tiền lớn hơn thì lợi thế về mặt sử dụng và chiều sâu bé hơn thì sẽ lợi thế hơn.

TSDG có kích thước mặt tiền - chiều sâu là (3,9m-25,64m);

TSSS1 có kích thước mặt tiền - chiều sâu là (4,5m-19,44m);

TSSS2 có kích thước mặt tiền - chiều sâu là (6,1m-23,93m);

TSSS3 có kích thước mặt tiền - chiều sâu là (4,1m-10,3m);

Do đó, TSDG kém lợi thế hơn TSSS1 là 3%, kém lợi thế hơn TSSS2 là 5%, kém lợi thế hơn TSSS3 là 4%.

Giá đất của TSDG là 100%; TSSS1 là 103%; TSSS2 là 105%; TSSS3 là 104%.

Bảng điều chỉnh tiêu chí giữa TSDG và TSSS

STT	TS	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
I	Đơn giá QSD đất (đồng/m²)		91.428.571	102.739.726	108.875.740
1	Vị trí	- Tài sản nằm tiếp giáp đường Quang Trung, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội - Cách trung tâm phường Kiến Hưng khoảng 1km. - Tài sản nằm cách ngã ba đường Quang Trung và đường Ba La khoảng 10m	- Tài sản nằm tiếp giáp đường Quang Trung, phường Dương Nội, TP. Hà Nội - Tài sản cách trung tâm phường Dương Nội khoảng 3,3km; - TS cách TSDG khoảng 300m	- Tài sản nằm tiếp giáp đường Quang Trung, phường Dương Nội, TP. Hà Nội - Tài sản cách trung tâm phường Dương Nội khoảng 3,15 km; - TS cách TSDG khoảng 150m	- Tài sản nằm tiếp giáp đường Quang Trung, phường Dương Nội, TP. Hà Nội - Tài sản cách trung tâm phường Dương Nội khoảng 3km; - TS cách TSDG khoảng 800m
	Giá đất theo bảng giá tại QĐ Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND (đồng/m ²)	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt và có một cạnh khác tiếp giáp với ngõ có mặt cắt nhỏ nhất dưới 2m	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt
		71.297.100	67.902.000	67.902.000	67.902.000
	Tỷ lệ (%)	100%	99%	99%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		1,0%	1,0%	1,0%
	Mức điều chỉnh		923.521	1.037.775	1.099.755
2	Giao thông	- Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung rộng khoảng 30m - Tài sản tiếp giáp ngõ rộng khoảng 1,2m	- Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung rộng khoảng 40m	- Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung rộng khoảng 40m	- Tài sản tiếp giáp đường Quang Trung rộng khoảng 40m
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0

STT	TS	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Cấp thoát nước, cấp điện, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	- Khu vực cấp thoát nước, cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước, cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước, cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4	Diện tích đất (m2)	100,0	87,5	146,0	42,3
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	99%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	1,0%	-4,8%
	Mức điều chỉnh		0	1.037.775	-5.184.559
5	Kích thước mặt tiền-chiều sâu (m)	3,9-25,64	4,5-19,44	6,1-23,93	4,1-10,3
	Mặt tiền (m)	3,9	4,5	6,1	4,1
	Chiều sâu (m)	25,6	19,4	23,9	10,3
	Hình dáng	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Tỷ lệ (%)	100%	103%	105%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-2,9%	-4,8%	-3,8%
Mức điều chỉnh		-2.662.968	-4.892.368	-4.187.528	
6	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	- Thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu - Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Không điều tra được	- Thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu - Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Không điều tra được	- Thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu - Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Không điều tra được	- Thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu - Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Không điều tra được
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
7	Hiện trạng an ninh, môi trường	- Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu - An ninh môi trường tốt	- Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu - An ninh môi trường tốt	- Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu - An ninh môi trường tốt	- Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu - An ninh môi trường tốt
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
8	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
9	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí	Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời	Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời	Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời	Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời

STT	TS Tiêu chí	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất				
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
II	Đơn giá QSD đất sau điều chỉnh (đồng/m²)		89.689.124	99.922.908	100.603.407
	Tỷ lệ chênh lệch đơn giá TSDG/giá TSSS sau điều chỉnh (%)		7,9%	-3,19%	-3,8%
	Đơn giá TSDG (đồng/m²) (Lấy bình quân giá của 3 TSSS sau điều chỉnh)	96.738.480			
	Làm tròn	96.738.000			
	Tỉ lệ so với đơn giá theo bảng giá	1,36			

Kết luận: Giá đất của thửa đất tại Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt và có một cạnh khác tiếp giáp với ngõ có mặt cắt nhỏ nhất dưới 2m cần định giá (làm tròn) là **96.738.000** đồng/m².

c. Bảng tổng hợp kết quả định giá đất.

STT	Tên dự án	Vị trí theo Bảng giá tại Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND (đồng/m ²)	Loại đất	Diện tích đất thu hồi (m ²)	Số lượng thửa đất	Giá đất theo Bảng giá tại Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND (đồng/m ²)	Tỷ lệ so với giá đất theo bảng giá (lần)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
1	Cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La - Xuân Mai	Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt có 2 cạnh (mặt) tiếp giáp với đường (phố) có tên trong Bảng giá đất	ODT	98,10	1	81.482.400	1,29	105.257.000
2		Vị trí 1 đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt và có một cạnh khác tiếp giáp với ngõ có mặt cắt nhỏ nhất dưới 2 m	ODT	100,00	1	71.297.100	1,36	96.738.000

9.3. Những điều khoản loại trừ

- Thông tin về các thửa đất cần định giá (số tờ, số thửa, diện tích đất, mục đích sử dụng đất, vị trí theo bảng giá đất), VCVN căn cứ theo số liệu do Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội (sau đây gọi là Khách hàng) cung cấp, Khách hàng chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác và trung thực của các thông tin và tài liệu đã cung cấp cho VCVN. Công ty VCVN không có trách nhiệm kiểm tra các thông tin này so với giấy tờ pháp lý của các thửa đất do các nội dung này thuộc trách nhiệm của cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai.
- Kết quả định giá trên chỉ xác nhận giá đất có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, hiện trạng được mô tả chi tiết như trên theo yêu cầu định giá của khách hàng tại thời điểm và địa điểm định giá.
- Đối với diện tích, vị trí, loại đất, mục đích sử dụng đất của các thửa đất thu hồi đơn vị tư vấn căn cứ theo số liệu tài liệu do khách hàng cung cấp, đơn vị tư vấn không có trách nhiệm đánh giá loại đất đó có đúng với đất trên thực địa hay không vì các nội dung đó thuộc trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Khách hàng phải chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của số liệu tài liệu cung cấp cho đơn vị định giá.

- Kết quả định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm định giá, với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trường hợp các chính sách quản lý của Nhà nước thay đổi, có thể làm thay đổi kết quả định giá nêu trên và cần phải xác định lại kết quả.

9.4. Những hạn chế của kết quả định giá

- Kết quả định giá đất nêu trên chỉ phục vụ mục đích làm căn cứ bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất. Đơn vị sử dụng chứng thư, báo cáo và các bên liên quan có trách nhiệm tuân thủ các quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
- Giá trị tài sản được xác định ở đây dựa trên các thông tin mà đơn vị thẩm định giá thu thập được trên thị trường tại thời điểm định giá. Các thông tin khác có thể tồn tại hiện hữu nhưng chúng tôi không có khả năng thu thập được do chúng tôi không biết đến sự hiện hữu của các thông tin đó. Các thông tin đó có thể không giống với các thông tin chúng tôi thu thập được. Chúng tôi chỉ chịu trách nhiệm tính toán giá trị tài sản dựa trên các thông tin mà chúng tôi thu thập được;
- Thông tin giá nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện hạn chế bởi các thông tin mà VCVN thu thập được tại thời điểm định giá làm cơ sở xác định giá trị của tài sản.
- Khách hàng hay chủ tài sản, và đơn vị sử dụng kết quả định giá phải ý thức rằng chúng tôi chỉ sử dụng những hồ sơ pháp lý với bản sao và sự hướng dẫn khảo sát thực tế từ đơn vị yêu cầu thẩm định, chúng tôi không có trách nhiệm xác minh hồ sơ cũng như kiểm chứng thông tin này.
- Công ty TNHH Thẩm định giá Value Control Việt Nam (VCVN) chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành. Các trường hợp sao văn bản không có xác nhận của VCVN hoặc của công chứng Nhà nước đều không có giá trị. Khách hàng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan đến tài sản định giá đã cung cấp cho VCVN trong quá trình định giá tài sản.

9.5. Các phụ lục kèm theo

- Phụ lục 01: Hồ sơ pháp lý.
- Phụ lục 02: Vị trí tài sản định giá.
- Phụ lục 03: Phiếu thu thập thông tin về tài sản so sánh.

TỔ THẨM ĐỊNH GIÁ



Đoàn Đức Lộc

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Trần Đức Tân
Chứng chỉ định giá đất số: 0530224

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VALUE CONTROL VIỆT NAM (VCVN) TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Bá Vỹ
Thẻ ĐV số: VIII13.1030

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

Tên xã, phường (thị trấn): **Phường Dương Nội**

Tên người được điều tra: -/-

Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: **15/10/2025**

- Địa chỉ⁽¹⁾: -/-
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: -/- triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: **8.000** triệu đồng/thửa.
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: -/- đồng/m²
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: -/-;
- Nguồn thông tin: *Công văn số CV29.VPĐK của Văn phòng đăng ký đất đai Quận Hà Đông*

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: **61**; thửa đất số: **156**; diện tích: **87,50 m²**.
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: **số nhà 654 đường Quang Trung, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội**
- Kích thước mặt tiền: **4,5m**; kích thước chiều sâu thửa đất: **19,44m**
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .
- Mục đích sử dụng đất: **Đất ở tại đô thị**
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: **khoảng 300m**
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến: : **Tiếp giáp Đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt**
- + Trung tâm hành chính: **Cách trung tâm phường Dương Nội khoảng 3,3km;**
- + Trung tâm thương mại, chợ: -/- ;
- + Cơ sở giáo dục: -/- ; + Cơ sở thể dục, thể thao: -/- ;
- + Cơ sở y tế: -/- ; + Công viên, khu vui chơi giải trí: -/- ;
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:
 - + Điều kiện về giao thông: Độ rộng: **40m**; cấp đường: -/- ; kết cấu mặt đường: **nhựa**; tiếp giáp với mặt đường: **Đường giáp thửa đất có mặt cắt đường nhựa rộng đều khoảng 40m.**
 - + Điều kiện về cấp thoát nước: **ổn định**;
 - + Điều kiện về cấp điện: **ổn định**;
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
 - + Hạ tầng giao thông công cộng: **Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu**;
 - + Hạ tầng không gian: -/-;
 - + Hạ tầng cung cấp dịch vụ: -/-;

235
ÔNG
TNH
DI
C
ET
TP

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: -/-;

+ Hạ tầng môi trường: **TS nằm trong khu vực an ninh môi trường tốt;**

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: **Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời;**

- Thời hạn sử dụng đất: **Lâu dài**

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất (Giao dịch không bao gồm CTXD)

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở (hiện trạng tài sản)

- Nhà ở: Loại nhà: -/-; cấp nhà: -/-, năm xây dựng: -/-; mật độ xây dựng: -/-

- Diện tích xây dựng: -/-; số tầng: -/-; diện tích sàn sử dụng: -/-;

- Tài sản khác (nếu có): -/-;

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: -/-;

- Năm xây dựng: -/-; Diện tích xây dựng: -/-;

- Tài sản khác (nếu có): -/-;

- Thu nhập bình quân năm: -/-;

- Chi phí bình quân năm: -/-;

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng

- Diện tích: -/-; Mật độ trồng: -/-; Năm trồng: -/-;

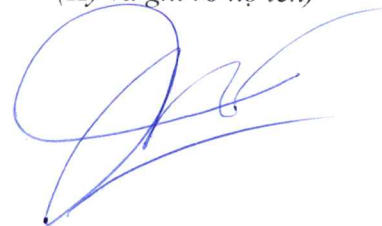
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: -/-;

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất: -/-;

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Đoàn Đức Lộc

Ghi chú:

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

- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

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

Tên xã, phường (thị trấn): **Phường Dương Nội**

Tên người được điều tra: -/-

Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: **12/09/2024**

- Địa chỉ⁽¹⁾: -/-

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

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: **15.000** triệu đồng/thửa

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: -/- đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: -/-;

- Nguồn thông tin: *Công văn số CV29.VPDK của Văn phòng đăng ký đất đai Quận Hà Đông*

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: **00**; thửa đất số: **10**; diện tích: **146,0** m².

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: **Tổ dân phố 8, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (nay là Phường Dương Nội, TP Hà Nội)**

- Kích thước mặt tiền: **6,1 m**; kích thước chiều sâu thửa đất: **23,93m**

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .

- Mục đích sử dụng đất: **Đất ở tại đô thị**

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: **khoảng 150m**

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến: : **Tiếp giáp Đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt**

+ Trung tâm hành chính: **Cách trung tâm phường Dương Nội khoảng 3,15km;**

+ Trung tâm thương mại, chợ: -/- ;

+ Cơ sở giáo dục: -/- ; + Cơ sở thể dục, thể thao: -/- ;

+ Cơ sở y tế: -/- ; + Công viên, khu vui chơi giải trí: -/- .

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: **40m**; cấp đường: -/- ; kết cấu mặt đường: *nhựa*; tiếp giáp với mặt đường: **Đường giáp thửa đất có mặt cắt đường nhựa rộng đều khoảng 40m.**

+ Điều kiện về cấp thoát nước: **ổn định**;

+ Điều kiện về cấp điện: **ổn định**;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: **Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu**;

+ Hạ tầng không gian: -/-;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: -/-;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: -/-;

+ Hạ tầng môi trường: **TS nằm trong khu vực an ninh môi trường tốt;**

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: **Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời;**

- Thời hạn sử dụng đất: **Lâu dài**

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất (Giao dịch không bao gồm CTXD)

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở (hiện trạng tài sản)

- Nhà ở: Loại nhà: -/-; cấp nhà: -/-, năm xây dựng: -/-; mật độ xây dựng: -/-

- Diện tích xây dựng: -/-; số tầng: -/-; diện tích sàn sử dụng: -/-;

- Tài sản khác (nếu có): -/-;

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: -/-;

- Năm xây dựng: -/-; Diện tích xây dựng: -/-;

- Tài sản khác (nếu có): -/-;

- Thu nhập bình quân năm: -/-;

- Chi phí bình quân năm: -/-;

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng

- Diện tích: -/-; Mật độ trồng: -/-; Năm trồng: -/-;

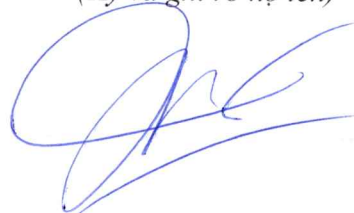
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: -/-;

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất: -/-;

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Đoàn Đức Lộc

Ghi chú:

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

- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

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

Tên xã, phường (thị trấn): **Phường Dương Nội**

Tên người được điều tra: -/-

Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: **23/04/2024**

- Địa chỉ⁽¹⁾: -/-

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

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: **4.600** triệu đồng/thửa.

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: -/- đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: -/-;

- Nguồn thông tin: *Công văn số CV29.VPDK của Văn phòng đăng ký đất đai Quận Hà Đông*

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: **56**; thửa đất số: **466**; diện tích: **42,25m²**.

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: **Khu tái định cư 4A, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (nay là Phường Dương Nội, TP Hà Nội)**

- Kích thước mặt tiền: **4,1 m**; kích thước chiều sâu thửa đất: **10,3m**

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .

- Mục đích sử dụng đất: **Đất ở tại đô thị**

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: **khoảng 800m**

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến: **Tiếp giáp Đường Quang Trung đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Sắt**

+ Trung tâm hành chính: **Cách trung tâm phường Dương Nội khoảng 3km;**

+ Trung tâm thương mại, chợ: -/- ;

+ Cơ sở giáo dục: -/- ; + Cơ sở thể dục, thể thao: -/- ;

+ Cơ sở y tế: -/- ; + Công viên, khu vui chơi giải trí: -/- .

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: **40m**; cấp đường: -/- ; kết cấu mặt đường: *nhựa*; tiếp giáp với mặt đường: **Đường giáp thửa đất có mặt cắt đường nhựa rộng đều khoảng 40m.**

+ Điều kiện về cấp thoát nước: **ổn định;**

+ Điều kiện về cấp điện: **ổn định;**

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: **Tài sản nằm khu dân cư hiện hữu;**

+ Hạ tầng không gian: -/-;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: -/-;



+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: -/-;

+ Hạ tầng môi trường: **TS nằm trong khu vực an ninh môi trường tốt;**

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: **Nằm trên địa bàn quận thuộc thành phố lớn, có truyền thống, lịch sử, văn hoá lâu đời;**

- Thời hạn sử dụng đất: **Lâu dài**

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất (Giao dịch không bao gồm CTXD)

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở (hiện trạng tài sản)

- Nhà ở: Loại nhà: -/-; cấp nhà: -/-, năm xây dựng: -/-; mật độ xây dựng: -/-

- Diện tích xây dựng: -/-; số tầng: -/-; diện tích sàn sử dụng: -/-;

- Tài sản khác (nếu có): -/-;

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: -/-;

- Năm xây dựng: -/-; Diện tích xây dựng: -/-;

- Tài sản khác (nếu có): -/-;

- Thu nhập bình quân năm: -/-;

- Chi phí bình quân năm: -/-;

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng

- Diện tích: -/-; Mật độ trồng: -/-; Năm trồng: -/-;

- 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 của cây lâu năm: -/-;

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất: -/-;

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Đoàn Đức Lộc

Ghi chú:

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

- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.