

CHỨNG THU ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Số: 040/2026/1039/CT-ĐGD

Khách hàng : Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường Long Xuyên.

Địa chỉ : Số 99 đường Nguyễn Thái Học, phường Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Tài sản thẩm định : Gói thầu tư vấn định giá đất.

Dự án : Đường số 8 và Đường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hổ,
phường Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Địa điểm thẩm định : Phường Long Xuyên, tỉnh An Giang

Mục đích thẩm định : Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu
hồi đất.

Thời điểm thẩm định: Tháng 10/2026

Số: 040/2026/1039/CT-ĐGD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 10 năm 2026

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường Long Xuyên.

Địa chỉ: Số 99 đường Nguyễn Thái Học, phường Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Căn cứ Luật đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 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 52/VBHN-BNNMT ngày 05/05/2026 quy định về giá đất.

Căn cứ vào Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 263860/HĐ-VIETTIN JSC ngày 25/9/2026, ký kết giữa Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường Long Xuyên;

- 1. Mục đích định giá đất:** Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.
- 2. Thời điểm định giá đất:** Tháng 10 năm 2026.
- 3. Cơ sở định giá đất:** Nội dung chi tiết được mô tả tại phụ lục 01.
- 4. Diện tích, vị trí khu đất thu hồi:**
 - Diện tích đất thu hồi dự kiến khoảng: 31,4m² tại phường Long Xuyên, tỉnh An Giang thuộc dự án: Đường số 8 và Đường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ được xác định theo Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính tỷ lệ 1/200 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 12/06/2026.
 - Vị trí thu hồi đất: Phường Long Xuyên, tỉnh An Giang.
 - Nhà: không.
 - Tài sản gắn liền với đất: không.

5. Phương pháp định giá đất:

Phương pháp so sánh trực tiếp - Theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về

giá đất; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 82/VBHN-BNNMT ngày 28/11/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định về giá đất và Nghị định số 52/VBHN-BNNMT ngày 05/05/2026 quy định về giá đất.

6. Kết quả xác định giá đất:

STT	Vị trí	Đơn giá đề xuất (đồng/m ²)	Đơn giá theo Quy định Bảng giá đất lần đầu tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01/01/2026 (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang)	Ghi chú
1	Đất thương mại, dịch vụ (TMD)			
	Đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học - Cầu Tôn Đức Thắng)			
	Vị trí 3	9.850.000	2.616.600	Thông tin 01, 02, 03

7. Các tài liệu kèm theo:

- Thuyết minh phương án định giá đất.
- Các phụ lục kèm theo: Phụ lục số 01: Cơ sở định giá đất; Phụ lục 02: Hình ảnh tài sản; Tài liệu khác (Pháp lý dự án, Trích lục bản đồ địa chính các thửa đất thuộc dự án, Phiếu thu thập thông tin, ...).

Chứng thư định giá đất được phát hành 06 bản chính tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín, Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín giữ 01 bản và khách hàng định giá giữ 05 bản có giá trị như nhau.

Mọi hình thức sao chép Chứng thư định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN



Đặng Thúy Uyên

Số thẻ: X15.1444 ngày 28/12/2015

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Duy Nhân

Số thẻ: V09.266 ngày 01/7/2010

Số: 040/2026/1039/CT-ĐGD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo chứng thư định giá đất số 040/2026/1039/CT-ĐGD ngày 22/10/2026)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá:

Khu đất thuộc dự án có tổng diện tích đất thu hồi dự kiến khoảng: 31,4m² tại phường Long Xuyên, tỉnh An Giang thuộc dự án: Đường số 8 và Đường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ được xác định theo Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính tỷ lệ 1/200 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 12/06/2026.

2. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Thời điểm định giá đất: Tháng 10/2026.**4. Căn cứ định giá đất:**

Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 263860/HĐ-VIETTIN JSC ngày 25/9/2026, ký kết giữa Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường Long Xuyên

a) Căn cứ pháp lý để định giá đất:

STT	Tên văn bản	Số, ngày ban hành	Cơ quan ban hành
Luật			
1	Luật giá	Số 16/2023/QH15 Ngày 19/06/2023	Quốc hội khóa 15, kỳ họp thứ 5
2	Luật đất đai	Số 31/2024/QH15 Ngày 18/01/2024	Quốc hội khóa 15, kỳ họp thứ 5
3	Nghị quyết	Số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025	Quốc hội khóa 15, kỳ họp thứ 10
Nghị định Chính phủ			
1	Nghị định	Số 71/2024/NĐ-CP Ngày 27/06/2024	Quy định về giá đất
2	Nghị định	Số 78/2024/NĐ-CP Ngày 01/07/2024	Quy định chi tiết một số điều của luật giá về thẩm định giá
3	Nghị định	Số 102/2024/NĐ-CP Ngày 30/07/2024	Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai
4	Nghị định	Số 151/2025/NĐ-CP Ngày 12/06/2025	Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai

STT	Tên văn bản	Số, ngày ban hành	Cơ quan ban hành
5	Nghị định	Số 226/2025/NĐ-CP Ngày 15/08/2025	Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai
6	Nghị định	Số 103/2024/NĐ-CP Ngày 30/07/2024	Quy định chi tiết thi hành việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
7	Nghị định	Số 82/VBHN-BNNMT ngày 28/11/2025	Quy định về giá đất.
8	Nghị định	Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026	Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị Quyết 254/2025/QH15 của Quốc Hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai
9	Nghị định	Số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026	Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
10	Nghị định	Số 52/VBHN-BNNMT ngày 05/05/2026	Quy định về giá đất
Thông tư, Quyết định của cấp Bộ:			
1	Thông tư	Số 28/2024/TT-BTNMT Ngày 16/05/2024	Quy định về trình tự, thủ tục kiểm tra việc chấp hành pháp luật về giá, thẩm định giá
2	Thông tư	Số 30/2024/TT-BTC Ngày 16/5/2024	Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá
3	Thông tư	Số 31/2024/TT-BTC Ngày 16/05/2024	Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu nhập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá
4	Thông báo	Số 040/TĐG Ngày 14/09/2015	Chứng nhận Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ Thẩm định giá.

STT	Tên văn bản	Số, ngày ban hành	Cơ quan ban hành
Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang			
1	Nghị quyết	Số 16/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025	Quy định Bảng giá đất lần đầu tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01/01/2026 (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang).

b) Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá:

STT	Tên văn bản	Số, ngày	Nội dung	Cơ quan cấp, xác nhận
1	Quyết định	Số 341/QĐ-SXD ngày 05/09/2022	Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Báo cáo kinh tế - Kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình Đường số 8 và Đường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang	Sở Xây dựng tỉnh An Giang
2	Quyết định	Số 1441/QĐ-UBND ngày 22/04/2026	Về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Đường số 8 và Đường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ	UBND tỉnh An Giang
3	Công văn	Số 4345/UBND-KT ngày 21/08/2025	Về việc xác định loại đất phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với dự án Đường số 08 và Đường số 15- Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ	UBND phường Long Xuyên
3	Thông báo	Số 3199/TB-UBND ngày 27/08/2026	Về việc thu hồi đất thực hiện Dự án Đường số 8 và ường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Long Xuyên, tỉnh An Giang	UBND phường Long Xuyên
4	Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính: TĐ – 2026 (246-35), thửa tạm số 5	Ngày 12/06/2026	Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính tỷ lệ 1/200. Địa điểm: Phường Long Xuyên, tỉnh An Giang. Phục vụ: Đo đạc thu hồi đất phục vụ công tác lập phương	Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang

STT	Tên văn bản	Số, ngày	Nội dung	Cơ quan cấp, xác nhận
			án bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tên dự án: Đường số 8 và Đường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ	
5	Trích đo bản đồ địa chính: TĐ – 2026 (...-35), thửa tạm số 14	Ngày 12/06/2026	Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính tỷ lệ 1/200. Địa điểm: Phường Long Xuyên, tỉnh An Giang. Phục vụ: Đo đạc thu hồi đất phục vụ công tác lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tên dự án: Đường số 8 và Đường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ	Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang
6	Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai	Số 1190/PKTHĐTĐT-PCTT ngày 09/07/2026	Thông tin về thửa đất: Thửa số 5, tờ bản đồ số 35	Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Xuyên
7	Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai	Số 1191/PKTHĐTĐT-PCTT ngày 09/07/2026	Thông tin về thửa đất: Thửa số 14, tờ bản đồ số 35	Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Xuyên

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

- Khu đất thuộc dự án có tổng diện tích đất thu hồi dự kiến khoảng: 31,4m² tại phường Long Xuyên, tỉnh An Giang thuộc dự án: Đường số 8 và Đường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ được xác định theo Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính tỷ lệ 1/200 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 12/06/2026.

- Vị trí thửa đất cụ thể: Tại phường Long Xuyên, tỉnh An Giang theo Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính tỷ lệ 1/200 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 12/06/2026.

- Giá đất trong bảng giá đất như sau:

STT	Vị trí	Đơn giá theo Quy định Bảng giá đất lần đầu tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01/01/2026 (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang)
1	Đất thương mại, dịch vụ (TMD)	
	Đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học - Cầu Tôn Đức Thắng)	
	Vị trí 3	2.616.600 đồng/m ²

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

- Qua khảo sát vị trí tài sản định giá và nghiên cứu thị trường khu vực định giá, đơn vị tư vấn nhận thấy một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như sau:

+ Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính xã, trung tâm thương mại (chợ, cơ sở y tế, khu thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí,...)

+ Điều kiện về giao thông;

+ 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 gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

+ 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 hóa, phong tục tập quán của địa phương;

+ Tính pháp lý về quyền sử dụng đất: có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

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

Đơn vị tư vấn tiến hành phân tích nguồn và tính pháp lý của thông tin đầu vào đảm bảo các điều kiện theo quy định:

+ Về tính xác thực: Thông tin phải là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường hoặc giá trúng đấu giá mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

+ Thời điểm thông tin: được hình thành trong vòng 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước.

+ Nguồn thông tin từ Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế trước khi sử dụng thông tin từ sàn giao dịch hoặc điều tra trực tiếp.

Ngoài ra, đơn vị tư vấn xem xét và đánh giá sự phù hợp với điều kiện thực tế địa phương: các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương ảnh hưởng đến giá đất cũng như có sự so sánh với Bảng giá đất hiện hành: Phân tích tình hình biến động và mức độ biến động (tăng/giảm) giữa giá đất điều tra được so với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành để đưa ra cơ sở định giá đất phù hợp.

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

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 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 82/VBHN-BNNMT ngày 28/11/2025 quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 52/VBHN-BNNMT ngày 05/05/2026 quy định về giá đất.

Theo quy định tại Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024, phương pháp so sánh được áp dụng khi có tối thiểu 03 thửa đất so sánh có cùng mục đích sử dụng đất và tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng thành công hoặc trúng đấu giá.

Các phương pháp còn lại không đủ điều kiện áp dụng theo quy định tại Luật Đất đai 2024 và Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định các phương pháp khác chỉ áp dụng khi phương pháp so sánh không đủ điều kiện thực hiện, cụ thể:

+ Đối với phương pháp thu nhập: Chỉ áp dụng khi thửa đất không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được thu nhập và chi phí từ việc sử dụng đất. Vì hồ sơ đã có đủ dữ liệu so sánh, việc áp dụng phương pháp thu nhập là không cần thiết và không đúng thứ tự ưu tiên pháp lý.

+ Đối với phương pháp thặng dư: Chỉ áp dụng cho các dự án đầu tư khi không đủ điều kiện áp dụng cả phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập. Phương pháp này dựa trên nhiều giả định về doanh thu và chi phí tương lai (chiết khấu về hiện tại), có độ sai số cao hơn so với giá trị giao dịch thực tế đã diễn ra.

+ Đối với phương pháp hệ số điều chỉnh (hệ số k): Chỉ áp dụng để bồi thường khi thu hồi đất trong trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhưng không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh.

Trong trường hợp xác định đơn giá đất cụ thể cho khu đất thuộc dự án có tổng diện tích đất thu hồi dự kiến khoảng: 31,4m² tại phường Long Xuyên, tỉnh An Giang thuộc dự án: Đường số 8 và Đường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ được xác định theo Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính tỷ lệ 1/200 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 12/06/2026. Đơn vị tư vấn đã thu thập được đầy đủ thông tin từ các nguồn xác thực như: Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan thuế; sau đó, tiến hành đánh giá sự tương đồng và mức độ chênh lệch của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (vị trí, giao thông, hạ tầng, quy hoạch...) giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh để tính toán mức giá bình quân số học của các giá đất đã thu thập được để xác định giá mặt bằng chung của khu vực trên cơ sở phân tích việc lựa chọn các thông tin có mức giá gần với giá mặt bằng chung nhất để đảm bảo tính khách quan, loại bỏ các yếu tố đột biến.

Vì vậy, với nguyên tắc định giá đất phải theo nguyên tắc thị trường. Đơn vị tư vấn chọn **áp dụng phương pháp so sánh** là lựa chọn tối ưu, đúng quy định pháp luật về điều kiện áp dụng và đảm bảo quyền lợi hài hòa giữa Nhà nước và người sử dụng đất do có bằng chứng thị trường trực tiếp, rõ ràng. Phương pháp so sánh là phương pháp duy nhất dựa trên việc phân tích trực tiếp các giao dịch thực tế đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Các yếu tố ảnh hưởng như vị trí, hạ tầng, pháp lý được điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể, giúp kết quả định giá có tính thuyết phục cao đối với người có đất bị thu hồi hoặc người phải nộp tiền sử dụng đất.

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

9.1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá:

Khu đất thuộc dự án có tổng diện tích đất thu hồi dự kiến khoảng: 31,4m² tại phường Long Xuyên, tỉnh An Giang thuộc dự án: Đường số 8 và Đường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ được xác định theo Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính tỷ lệ 1/200 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 12/06/2026.

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

Trong quá trình thực hiện, đơn vị tư vấn đã tổ chức điều tra, thu thập dữ liệu về các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành công và thông tin xác nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính do Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp. Qua rà soát và đối chiếu, mặc dù các thửa đất khảo sát đảm bảo sự tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định, tuy nhiên mức giá ghi nhận trên các hợp đồng chuyển nhượng chưa phản ánh đúng giá trị giao dịch thực tế phổ biến trên thị trường (phần lớn ghi theo mức giá tại Bảng giá đất hoặc có sự chênh lệch thấp, nghĩa vụ tài chính phát sinh căn cứ theo khung giá Nhà nước ấn định).

Nhằm đảm bảo nguyên tắc trung thực, khách quan và sát với giá thị trường, đơn vị tư vấn đã chủ động phối hợp với chính quyền địa phương tại khu vực dự án để triển khai công tác khảo sát thực địa và phỏng vấn trực tiếp các đối tượng đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành công. Phạm vi thu thập thông tin tập trung vào các thửa đất có khoảng cách gần nhất với thửa đất định giá, thời điểm hình thành thông tin không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước để lựa chọn các thửa đất so sánh đảm bảo tính pháp lý và độ tin cậy theo đúng quy định tại Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

9.3. Xác định giá của thửa đất/ thông tin so sánh như sau:

$$\text{Giá đất của thông tin so sánh} = \frac{\text{Giá trị của thông tin so sánh} - \text{Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất}}{\text{Diện tích thông tin so sánh}}$$

9.4. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của các thông tin so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

+ Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá thửa đất, khu đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thông tin so sánh;

+ 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;

+ 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.

9.5. 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:

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

9.6. 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%.

10. Phương thức thực hiện:

10.1. Đất thương mại, dịch vụ (TMD), vị trí 3 - Đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học - Cầu Tôn Đức Thắng):

10.1.1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá

- Căn cứ vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; các hợp đồng chuyển nhượng giao dịch thành công do Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát trực tiếp thực tế thị trường; Đơn vị tư vấn rà soát các thông tin tương đồng nhất về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất gồm khoảng cách gần nhất đến thửa đất, mục đích sử dụng đất, diện tích, kích thước, hình thể thửa đất, tài sản gắn liền với đất, tính pháp lý về quyền sử dụng đất và các yếu tố có liên quan khác đến thửa đất.

- Khu đất thuộc dự án có tổng diện tích đất thu hồi dự kiến khoảng: 31,4m² tại phường Long Xuyên, tỉnh An Giang thuộc dự án: Đường số 8 và Đường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hổ được xác định theo Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính tỷ lệ 1/200 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 12/06/2026.

- Vị trí thửa đất cụ thể: Thửa đất vị trí 3 - Đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học - Cầu Tôn Đức Thắng) được xác định theo Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính tỷ lệ 1/200 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 12/06/2026; khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính 387 m, trung tâm thương mại (chợ) 831 m, cơ sở y tế 565 m, thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí 535 m.

- Điều kiện về giao thông: Vị trí 3 - Đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học - Cầu Tôn Đức Thắng)

- Điều kiện về cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định.

- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Theo Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính tỷ lệ 1/200 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 12/06/2026.

- Hiện trạng môi trường, an ninh: tốt.

- 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.

- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất: Có GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

10.1.2. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

Trên cơ sở khai thác dữ liệu từ Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, Cơ sở dữ liệu quốc gia về giá và các thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành trên thị trường

do Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp. Nhằm đảm bảo dữ liệu đầu vào phản ánh trung thực, khách quan giá trị giao dịch thực tế phổ biến, đơn vị tư vấn đã phối hợp triển khai công tác điều tra, khảo sát trực tiếp tại thực địa và thực hiện phỏng vấn các hộ dân có giao dịch thành công trong khu vực.

Qua quá trình rà soát và đối chiếu, đơn vị tư vấn thực hiện lựa chọn các thửa đất so sánh đảm bảo tính tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Các tiêu chí lựa chọn ưu tiên bao gồm: có khoảng cách gần nhất đối với thửa đất cần định giá; tương đồng về mục đích sử dụng đất; có sự tương quan về diện tích, kích thước, hình thể; đặc điểm về tài sản gắn liền với đất và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất. Toàn bộ thông tin thu thập được hình thành trong vòng 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, đảm bảo độ tin cậy và tính cập nhật theo đúng trình tự pháp luật hiện hành.

Khảo sát thị trường, do hạn chế thông tin về đất thương mại, dịch vụ (TMD), vị trí 3 - Đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học - Cầu Tôn Đức Thắng) nên Đơn vị tư vấn căn cứ Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 1190/PKTHĐT-PCTT; 1191/PKTHĐT-PCTT ngày 09/07/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Xuyên và quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 9, Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang ban hành Bảng giá đất lần đầu tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01/01/2026, quy định “Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (bao gồm cả đất thương mại, dịch vụ) được sử dụng ổn định lâu dài: Giá đất tính bằng giá đất ở cùng vị trí (liền kề)...”; đơn vị tư vấn thu thập được thông tin về giá của 03 thông tin: thông tin 01 là đất ở tại đô thị (ODT), vị trí 1 - Đường Bùi Văn Danh (Cầu Tôn Đức Thắng - Ngã 3 Mương Diễm); thông tin 02, 03 là đất ở tại đô thị (ODT), vị trí 1 - Đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học - Cầu Tôn Đức Thắng) đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước 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:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thông tin 01	Thông tin 02	Thông tin 03
1	Mục đích sử dụng	TMD	ODT	ODT	ODT
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Vị trí 3 - Đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học - Cầu Tôn Đức Thắng)	Vị trí 1 - Đường Bùi Văn Danh (Cầu Tôn Đức Thắng - Ngã 3 Mương Diễm)	Vị trí 1 - Đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học - Cầu Tôn Đức Thắng)	Vị trí 1 - Đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học - Cầu Tôn Đức Thắng)
4	Thời điểm chuyển		25/04/2026	01/6/2026	29/01/2026

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thông tin 01	Thông tin 02	Thông tin 03
	nhượng/ đấu giá				
5	Giao thông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
6	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	31,4	51,1	55,8	84,8
	- Mặt tiền	-	Khoảng 6,65m	Khoảng 5,73m	Khoảng 7,04m;
	- Chiều sâu	-	Khoảng 7,99 m	Khoảng 9,38m	Khoảng 12,19 m
	- Hình thể	-	Hình đa giác	Hình đa giác	Hình đa giác
7	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Theo quy định	Theo quy định	Theo quy định	Theo quy định
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Chưa hoàn thiện	Chưa hoàn thiện	Chưa hoàn thiện	Chưa hoàn thiện
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		945.000.000	1.100.000.000	1.700.000.000

10.1.3. Xác định giá của thửa đất/ thông tin so sánh như sau:

Tại thời điểm định giá, tài sản định giá và các thông tin tài sản so sánh đều là đất trống, nên đơn vị tư vấn không đánh giá giá trị tài sản gắn liền với đất.

10.1.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:

a) Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, đơn vị xác định giá đất đề xuất như sau:

- Thừa đất định giá là đất thương mại, dịch vụ (TMD), vị trí 3 - Đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học - Cầu Tôn Đức Thắng). Thông tin 01 là đất ở tại đô thị (ODT), vị trí 1 - Đường Bùi Văn Danh (Cầu Tôn Đức Thắng - Ngã 3 Mương Diêm); thông tin 02, 03 là đất ở tại đô thị (ODT), vị trí 1 - Đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học - Cầu Tôn Đức Thắng) chưa tương đồng với tài sản định giá nên phải điều chỉnh. Đơn vị tư vấn căn cứ điểm b, khoản 2, Điều 9 và điểm b, khoản 2, Điều 5, Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang ban hành Bảng giá đất lần đầu tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01/01/2026 để điều chỉnh.

+ Điều chỉnh yếu tố vị trí: Thông tin 01, 02, 03 có vị trí 1 chưa tương đồng với tài sản định giá và vị trí 1 của tài sản so sánh có lợi thế hơn tài sản định giá nên phải điều chỉnh giảm tài sản so sánh. Đơn giá của TSTĐ là 100% thì đơn giá của Thông tin 01, 02 và 03 lần lượt là: 183,67%, 204,08%, 204,08%.

+ Đơn giá của TSTĐ là 100% thì đơn giá của Thông tin 01, 02 và 03 lần lượt là: 183,67%, 204,08%, 204,08%, do đó tỷ lệ điều chỉnh của thông tin 01, 02, 03 lần lượt là: -45,56%, -51,00%, -51,00%.

Tỷ lệ điều chỉnh thông tin 01:

$$\frac{100\% - 183,67\%}{183,67\%} = -45,56\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh thông tin 02, 03:

$$\frac{100\% - 204,08\%}{204,08\%} = -51,00\%$$

- Các thông tin khác tương đồng với tài sản định giá nên không điều chỉnh.

b) Việc điều chỉnh của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thông tin 01	Thông tin 02	Thông tin 03
1	Diện tích (m ²)		51,1	55,8	84,8
2	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		945.000.000	1.100.000.000	1.700.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		18.493.150,68	19.713.261,65	20.047.169,81
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
4.1	Vị trí	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1

	Tỷ lệ	100%	183,67%	204,08%	204,08%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-45,56%	-51,00%	-51,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-8.425.479	-10.053.763	-10.224.057
4.2	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.3	Giao thông	Đường nhựa	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
5	Giá đất ước tính của tài sản cần định giá theo từng tài sản so sánh (đồng/m²)		10.067.671,23	9.659.498,21	9.823.113,21
	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)		9.850.094,22		
	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-2,16%	1,97%	0,27%

10.1.5. Kết luận:

- Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá chuyển nhượng thành công của 3 thông tin so sánh (thông tin 01, 02, 03), đã xác định nêu trên; Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn là: 9.850.094,22 đồng/m².

Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn có kết quả như sau:

+ Tỷ lệ chênh lệch Tài sản định giá/thông tin 01 = -2,16%

+ Tỷ lệ chênh lệch Tài sản định giá/thông tin 02 = 1,97%

+ Tỷ lệ chênh lệch Tài sản định giá/thông tin 03 = 0,27%

- Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn trên đều bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

- Vậy, đơn giá đất thương mại, dịch vụ (TMD), vị trí 3 - Đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học - Cầu Tôn Đức Thắng) là: 9.850.094,22 đồng/m²; làm tròn: 9.850.000 đồng/m².

11. Kết quả xác định giá QSDĐ đất cụ thể:

STT	Vị trí	Đơn giá đề xuất (đồng/m ²)	Đơn giá theo Quy định Bảng giá đất lần đầu tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01/01/2026 (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 16/2025/NQ- HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang)	Ghi chú
1	Đất thương mại, dịch vụ (TMD)			
	Đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học - Cầu Tôn Đức Thắng)			
	Vị trí 3	9.850.000	2.616.600	Thông tin 01, 02, 03

Trên đây là báo cáo thuyết minh kết quả định giá đất Dự án Đường số 8 và Đường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ.

THẨM ĐỊNH VIÊN



Đặng Thúy Uyên

Số thẻ: X15.1444 ngày 28/12/2015



Nguyễn Duy Nhân

Số thẻ: V09.266 ngày 01/7/2010

PHỤ LỤC 01
CƠ SỞ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

I. Văn bản pháp luật sử dụng thẩm định giá:

STT	Tên văn bản	Số, ngày ban hành	Cơ quan ban hành
Luật			
1	Luật giá	Số 16/2023/QH15 Ngày 19/06/2023	Quốc hội khóa 15, kỳ họp thứ 5
2	Luật đất đai	Số 31/2024/QH15 Ngày 18/01/2024	Quốc hội khóa 15, kỳ họp thứ 5
3	Nghị quyết	Số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025	Quốc hội khóa 15, kỳ họp thứ 10
Nghị định Chính phủ			
1	Nghị định	Số 71/2024/NĐ-CP Ngày 27/06/2024	Quy định về giá đất
2	Nghị định	Số 78/2024/NĐ-CP Ngày 01/07/2024	Quy định chi tiết một số điều của luật giá về thẩm định giá
3	Nghị định	Số 102/2024/NĐ-CP Ngày 30/07/2024	Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai
4	Nghị định	Số 151/2025/NĐ-CP Ngày 12/06/2025	Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai
5	Nghị định	Số 226/2025/NĐ-CP Ngày 15/08/2025	Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai
6	Nghị định	Số 103/2024/NĐ-CP Ngày 30/07/2024	Quy định chi tiết thi hành việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
7	Nghị định	Số 82/VBHN-BNNMT ngày 28/11/2025	Quy định về giá đất.
8	Nghị định	Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026	Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị Quyết 254/2025/QH15 của Quốc Hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai
9	Nghị định	Số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026	Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

STT	Tên văn bản	Số, ngày ban hành	Cơ quan ban hành
10	Nghị định	Số 52/VBHN-BNNMT ngày 05/05/2026	Quy định về giá đất
Thông tư, Quyết định của cấp Bộ:			
1	Thông tư	Số 28/2024/TT-BTNMT Ngày 16/05/2024	Quy định về trình tự, thủ tục kiểm tra việc chấp hành pháp luật về giá, thẩm định giá
2	Thông tư	Số 30/2024/TT-BTC Ngày 16/5/2024	Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá
3	Thông tư	Số 31/2024/TT-BTC Ngày 16/05/2024	Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu nhập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá
4	Thông báo	Số 040/TĐG Ngày 14/09/2015	Chứng nhận Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ Thẩm định giá.
Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang			
1	Nghị quyết	Số 16/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025	Quy định Bảng giá đất lần đầu tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01/01/2026 (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang).

II. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá:

STT	Tên văn bản	Số, ngày	Nội dung	Cơ quan cấp, xác nhận
1	Quyết định	Số 341/QĐ-SXD ngày 05/09/2022	Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Báo cáo kinh tế - Kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình Đường số 08 và đường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang	Sở Xây dựng tỉnh An Giang
2	Quyết định	Số 1441/QĐ-UBND ngày 22/04/2026	Về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Đường số 08 và đường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ	UBND tỉnh An Giang

STT	Tên văn bản	Số, ngày	Nội dung	Cơ quan cấp, xác nhận
3	Công văn	Số 4345/UBND-KT ngày 21/08/2025	Về việc xác định loại đất phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với dự án Đường số 08 và đường số 15-Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ	UBND phường Long Xuyên
3	Thông báo	Số 3199/TB-UBND ngày 27/08/2026	Về việc thu hồi đất thực hiện Dự án Đường số 8 và đường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Long Xuyên, tỉnh An Giang	UBND phường Long Xuyên
4	Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính: TĐ – 2026 (246-35), thửa tạm số 5	Ngày 12/06/2026	Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính tỷ lệ 1/200. Địa điểm: Phường Long Xuyên, tỉnh An Giang. Phục vụ: Đo đạc thu hồi đất phục vụ công tác lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tên dự án: Đường số 08 và Đường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ	Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang
5	Trích đo bản đồ địa chính: TĐ – 2026 (...-35), thửa tạm số 14	Ngày 12/06/2026	Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính tỷ lệ 1/200. Địa điểm: Phường Long Xuyên, tỉnh An Giang. Phục vụ: Đo đạc thu hồi đất phục vụ công tác lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tên dự án: Đường số 08 và Đường số 15 - Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ	Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang
6	Phiếu chuyển thông tin để	Số 1190/PKTHĐTĐT-	Thông tin về thửa đất: Thửa số 5, tờ bản đồ số 35	Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô



STT	Tên văn bản	Số, ngày	Nội dung	Cơ quan cấp, xác nhận
	xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai	PCTT ngày 09/07/2026		thị phường Long Xuyên
7	Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai	Số 1191/PKTHTĐT-PCTT ngày 09/07/2026	Thông tin về thửa đất: Thửa số 14, tờ bản đồ số 35	Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Xuyên

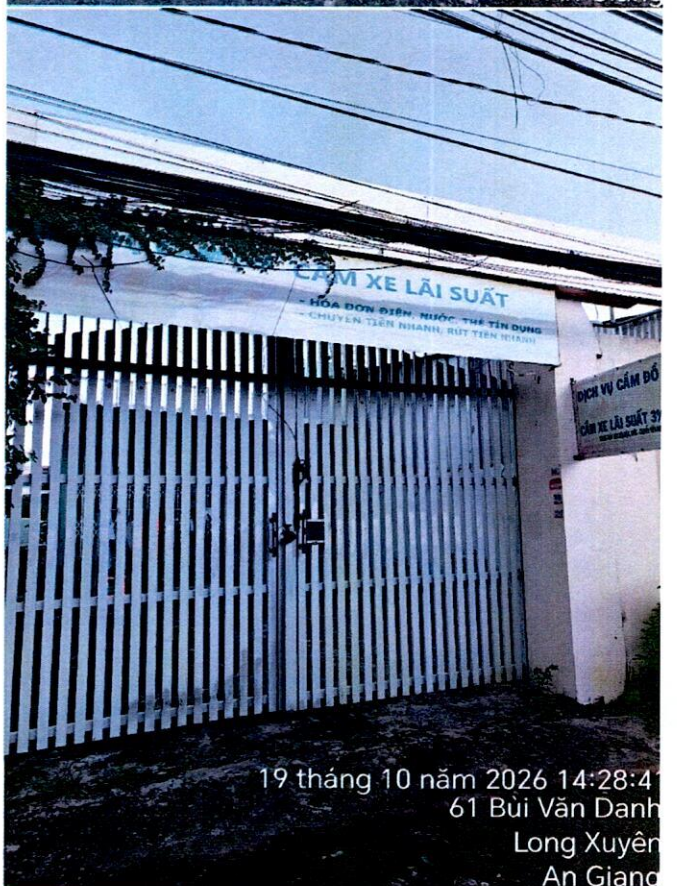
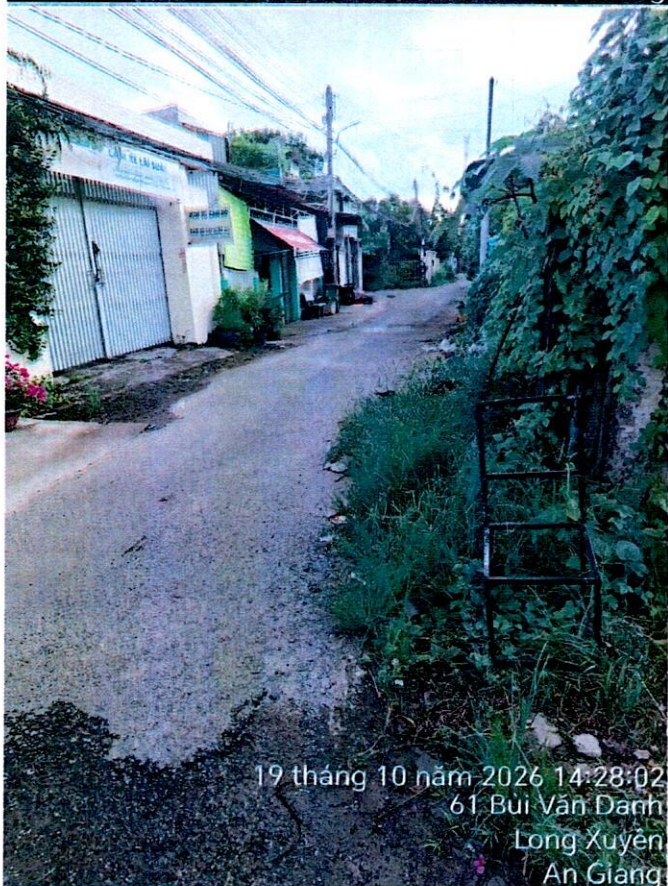




PHỤ LỤC HÌNH ẢNH

Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 040/2026/1039/CT-ĐGD

1. Hình ảnh vị trí TSDG



Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số...03

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

Tên xã, phường: phường Long Xuyên

Tên người được điều tra: Nguyễn Tấn Hiền

- Địa chỉ(1): Long Xuyên; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 29/01/2020

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.700 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.700 triệu đồng/thửa hoặc 20.471.69,81 đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: /

- Nguồn thông tin: phương tiện trực tiếp

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 34; thửa đất số: 22; diện tích: 84,8 m².

- Địa chỉ thửa đất (2): phường Long Xuyên, tỉnh An Giang

- Kích thước mặt tiền: 7,04 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 12,19 m
6,84 12,28

- 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: ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: khoảng 540 m; + Trung tâm thương mại, chợ: khoảng 1.092 m;

+ Cơ sở giáo dục: khoảng 549 m; + Cơ sở thể dục, thể thao: khoảng 1.198 m;

+ Cơ sở y tế: khoảng 310 m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: khoảng 993 m.

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: khoảng 5 m; cấp đường: /; kết cấu mặt
đường: Nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Bùi Văn Dươc (Nguyễn Thái Học - cầu Tôn Đức Thắng)

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt

+ Điều kiện về cấp điện: Ổn định

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: Tốt

+ Hạ tầng không gian: /

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: /

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: /

+ Hạ tầng môi trường: /



- 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:

.....
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²

- Tài sản khác (nếu có):

b) 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:

c) 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:

.....

Xác nhận của: THOM TAY KHANH / Tay Khanh...
....., ngày 05 tháng 10 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Thị Nhung

Nguyễn Thị Nhung

Nguyễn Thị Nhung



- 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:

.....
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:/.....; cấp nhà:/.....; năm xây dựng:/.....

- Diện tích xây dựng:/....m²; số tầng:/.....; diện tích sàn sử dụng:/.....m²

- Tài sản khác (nếu có):/.....

b) 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:/.....

c) 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:

...../.....

Xác nhận của CHỦ TỊCH HỘI LÃNH

Nguyễn Thị Nhung
.....
.....

Tung (chữ) A..., ngày 05 tháng 10 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn
.....

Nguyễn Văn Hùng

Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số: 01

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

Tên xã, phường: Phường Long Xuyên

Tên người được điều tra: Nguyễn Chí Chung

- Địa chỉ(1): Long Xuyên; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 25/4/2016

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 245 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 245 triệu đồng/thửa hoặc 18.493.150,8/đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: /

- Nguồn thông tin: pháp vấn trực tiếp

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 32; thửa đất số: 3; diện tích: 51,1 m².

- Địa chỉ thửa đất (2): Phường Long Xuyên, tỉnh An Giang

- Kích thước mặt tiền: 7,65 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 7,99 m

- 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: CRT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 820 m; + Trung tâm thương mại, chợ: 1.738 m;

+ Cơ sở giáo dục: 1.125 m; + Cơ sở thể dục, thể thao: 1.744 m;

+ Cơ sở y tế: 495 m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: 1.635 m.

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 5 m; cấp đường: /; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: P. Văn D. (Cầu Tôn Đức Thắng - Ngã 3 Mỹ Lộ)

+ Điều kiện về cấp thoát nước: T. T.;

+ Điều kiện về cấp điện: An ninh

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: T. T.;

+ Hạ tầng không gian: /

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: /

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: /

+ Hạ tầng môi trường: /



- 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:

...../.....
- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài.....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:/.....; cấp nhà:/.....; năm xây dựng:/.....

- Diện tích xây dựng:/.....m²; số tầng:/.....; diện tích sàn sử dụng:/.....m²

- Tài sản khác (nếu có):/.....

b) 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:/.....

c) 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:

...../.....

Xác nhận của: ICHOM. TAY. ICHAMH 1

Nguyễn Chí Nhung

Tay (chú) 1., ngày 05. tháng 10. năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Chí Nhung

Nguyễn Chí Nhung