

UBND XÃ CHÍ MINH
PHÒNG KINH TẾ

Số: 44/TTr-TNMT

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

Chí Minh, ngày 18 tháng 8 năm 2025

TỜ TRÌNH

**Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất
thực hiện Dự án Đường dây 220kV 500kV Hải Phòng - Gia Lộc**

Kính gửi: Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Chí Minh.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

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

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Kinh tế Về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương Quy định Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 12/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương Sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hải Dương sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 12/8/2024;



tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 12/8/2024;

Căn cứ Quyết định số 52/QĐ-UBND ngày 06/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

Căn cứ kết quả điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Dự thảo chứng thư định giá đất của công ty tư vấn bất động sản và tài nguyên môi trường Hà Nội;

Các văn bản, hồ sơ, tài liệu khác có liên quan đến dự án cần định giá.

2. Thông tin về thửa đất khu đất cần định giá

a) Vị trí, địa chỉ, số tờ, số thửa: Xác định theo Trích lục bản đồ địa chính, hệ toạ độ VN-2000, khu vực xứ đồng Chiều Chân Dài, Chiều Cống Đầm (thôn Nho Lâm), Đồng Mạ, Cống Máng, Cửa bà Quế, Chiều Đồng Nai (thôn Lâm Đồng), tờ bản đồ canh tác số 57 (301596 - 3), tờ số 63 (301596 - 6), tờ bản đồ số 62 (301596-5), tờ số 61 (301596-4), xã Chí Minh Dự án đường dây 220kV 500kV Hải Phòng - Gia Lộc (Kèm theo Quyết định số 1355/QĐ-EVNNPT ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Tổng công ty Truyền tải điện Quốc gia về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (TKKT, DT) Công trình Đường dây 220kV 500kV Hải Phòng - Gia Lộc) do Văn phòng Đăng ký đất đai Sở Nông nghiệp và Môi trường T.P Hải Phòng thực hiện và ký duyệt ngày 31 tháng 7 năm 2025 (có danh sách cụ thể kèm theo).

b) Tổng diện tích, loại đất của hộ gia đình cá nhân dự kiến thu hồi là 2.466,1 m². Trong đó:

- Đất chuyên trồng cây lâu năm (CLN), trong đó là: 552,3 m²;
- Đất chuyên trồng lúa (LUC), trong đó là: 1.338,4 m²;
- Đất trồng cây hàng năm khác (HNK), trong đó là: 575,4 m².

c) Loại đất cần định giá: Đất trồng cây hàng năm gồm đất chuyên trồng lúa (LUC) và đất trồng cây hàng năm khác (HNK), đất trồng cây lâu năm (CLN).

d) Thời hạn sử dụng đất: Đất nông nghiệp: 50 năm.

3. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện Dự án: Đường dây 220kV 500kV Hải Phòng - Gia Lộc.

4. Thời điểm định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

5. Nguyên tắc định giá đất

Tổ chức tư vấn xác định giá đất thực hiện đúng quy định tại Khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 đảm bảo các nguyên tắc sau:

- a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân như sau:

STT	Thời gian	Lãi suất (%)	Ghi chú
1	Năm 2022	5,75	Lãi suất tính từ tháng 01 năm 2022 đến hết tháng 12 năm 2024 theo Công văn số 172/HAB-THNS&KSNB ngày 01/02/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương
2	Năm 2023	6,62	
3	Năm 2024	4,43	Công văn do các ngân hàng cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương
4	Quý I năm 2025	4,53	Công văn do các ngân hàng cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương
	Trung bình	5,33	

9. Đề xuất phương án giá đất

Trên cơ sở giá đất do Tổ chức tư vấn xác định giá đất đã xây dựng, Phòng Kinh tế đề xuất phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Đường dây 220kV 500kV Hải Phòng - Gia Lộc, như sau:

STT	Đoạn đường	Vị trí	Giá đất theo bảng giá đất hiện hành (Đồng/m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Đất trồng cây hàng năm gồm đất chuyên trồng lúa (LUC) và đất trồng cây hàng năm khác (HNK), trong đề	1	75.000	75.000
2	Đất trồng cây lâu năm (CLN), trong đề	1	80.000	80.000

Phòng Kinh tế xã đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Chí Minh thẩm định phương án giá đất nêu trên để làm cơ sở thực hiện./.

(Có Báo cáo thuyết minh và Chứng thư định giá đất kèm theo)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: KT.

TRƯỞNG PHÒNG



Trần Xuân Thắng



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

BÁO CÁO THUYẾT MINH MINH PHƯƠNG ÁN

**Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất
thực hiện Dự án Đường dây 220kV 500kV Hải Phòng - Gia Lộc**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

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

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Kinh tế Về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương Quy định Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 12/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương Sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hải Dương sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 12/8/2024;

Căn cứ Quyết định số 52/QĐ-UBND ngày 06/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp

Căn cứ Quyết định số 52/QĐ-UBND ngày 06/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

Căn cứ kết quả điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Dự thảo chứng thư định giá đất của công ty tư vấn bất động sản và tài nguyên môi trường Hà Nội;

Các văn bản, hồ sơ, tài liệu khác có liên quan đến dự án cần định giá.

2. Thông tin về thửa đất khu đất cần định giá

a) Vị trí, địa chỉ, số tờ, số thửa: Xác định theo theo Trích lục bản đồ địa chính, hệ toạ độ VN-2000, khu vực xứ đồng Chiều Chân Dài, Chiều Cống Đầm (thôn Nho Lâm), Đồng Mạ, Cống Máng, Cửa bà Quế, Chiều Đồng Nai (thôn Lâm Đồng), tờ bản đồ canh tác số 57 (301596 - 3), tờ số 63 (301596 - 6), tờ bản đồ số 62 (301596-5), tờ số 61 (301596-4), xã Chí Minh Dự án đường dây 220kV 500kV Hải Phòng - Gia Lộc (Kèm theo Quyết định số 1355/QĐ-EVNNPT ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Tổng công ty Truyền tải điện Quốc gia về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (TKKT, DT) Công trình Đường dây 220kV 500kV Hải Phòng - Gia Lộc) do Văn phòng Đăng ký đất đai Sở Nông nghiệp và Môi trường T.P Hải Phòng thực hiện và ký duyệt ngày 31 tháng 7 năm 2025 (có danh sách cụ thể kèm theo).

b) Tổng diện tích, loại đất của hộ gia đình cá nhân dự kiến thu hồi là 2.466,1 m². Trong đó:

- Đất chuyên trồng cây lâu năm (CLN), trong đó là: 552,3 m²;
- Đất chuyên trồng lúa (LUC), trong đó là: 1.338,4 m²;
- Đất trồng cây hàng năm khác (HNK), trong đó là: 575,4 m².

c) Loại đất cần định giá: Đất trồng cây hàng năm gồm đất chuyên trồng lúa (LUC) và đất trồng cây hàng năm khác (HNK), đất trồng cây lâu năm (CLN).

d) Thời hạn sử dụng đất: Đất nông nghiệp: 50 năm.

3. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện Dự án: Đường dây 220kV 500kV Hải Phòng - Gia Lộc.

4. Thời điểm định giá đất: Tháng 8 năm 2025.

5. Nguyên tắc định giá đất

Tổ chức tư vấn xác định giá đất thực hiện đúng quy định tại Khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 đảm bảo các nguyên tắc sau:

- a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân: Xác định theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân như sau:

STT	Thời gian	Lãi suất (%)	Ghi chú
1	Năm 2022	5,75	Lãi suất tính từ tháng 01 năm 2022 đến hết tháng 12 năm 2024 theo Công văn số 172/HAB-THNS&KSNB ngày 01/02/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương
2	Năm 2023	6,62	
3	Năm 2024	4,43	Công văn do các ngân hàng cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương
4	Quý I năm 2025	4,53	Công văn do các ngân hàng cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương
	Trung bình	5,33	

9. Đề xuất phương án giá đất

Trên cơ sở giá đất do Tổ chức tư vấn xác định giá đất đã xây dựng, Phòng Kinh tế đề xuất phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Đường dây 220kV 500kV Hải Phòng - Gia Lộc, như sau:

STT	Đoạn đường	Vị trí	Giá đất theo bảng giá đất hiện hành (Đồng/m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Đất trồng cây hàng năm gồm đất chuyên trồng lúa (LUC) và đất trồng cây hàng năm khác (HNK)	1	75.000	75.000
2	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	1	80.000	80.000

Phòng Kinh tế xã đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Chí Minh thẩm định phương án giá đất nêu trên để làm cơ sở thực hiện./.