

Số: 39/TTr-KT

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 Xây dựng Khu tái định cư tại xã Chí Minh (phục vụ tái định cư cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng), điểm thôn Bắc An và điểm tại Khu nhà văn hóa trung tâm xã Tứ Xuyên cũ (nay là xã Chí Minh)

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;

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.

Trên cơ sở 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 Chứng thư định giá đất của công ty tư vấn bất động sản và tài nguyên môi trường Hà Nội;

Phòng Kinh tế xây dựng Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Xây dựng Khu tái định cư tại xã Chí Minh (phục vụ tái định cư cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng), điểm thôn Bắc An và điểm tại Khu nhà văn hóa trung tâm xã Tứ Xuyên cũ (nay là xã Chí Minh), gồm các nội dung sau:

1. Cơ sở định giá đất

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 Nông nghiệp và Môi trường 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 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.

Trên cơ sở 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 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, tờ bản đồ số 3 (307593-8); 31 (307593-5) (điểm thôn Bắc An); Tờ bản đồ số 5 (307596-7); 36 (307596-8), xã Chí Minh do Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng thực hiện và ký duyệt ngày 28/7/2025 và ngày 21/8/2025 (có danh sách cụ thể kèm theo).

b) Tổng diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân dự kiến thu hồi là 25.699 m², loại đất chuyên trồng lúa nước (LUC), vị trí trong đề, trong đó:

- Đất LUC thuộc thôn Bắc An, thôn Tây An là: 13.847,0 m²;

- Đất LUC thuộc thôn Làng Vực, thôn Trại Vực là: 11.852,0 m².

c) Loại đất cần định giá: Đất chuyên trồng lúa (LUC).

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: Xây dựng Khu tái định cư tại xã Chí Minh (phục vụ tái định cư cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng), điểm thôn Bắc An và điểm tại Khu nhà văn hóa trung tâm xã Tứ Xuyên cũ (nay là xã Chí Minh).

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;
- 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.

6. Phương pháp định giá đất

- Căn cứ các phương pháp định giá đất, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, Tổ chức tư vấn xác định giá đất lựa chọn phương pháp thu nhập để xây dựng, đề xuất phương án giá đất đối với đất nông nghiệp.

- Đơn vị tư vấn đã phối hợp với UBND xã tiến hành khảo sát, điều tra thu thập thông tin giá đất thị trường, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

7. Trình tự, thủ tục định giá đất

- Quá trình khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; Xây dựng, đề xuất phương án giá đất, Tổ chức tư vấn thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất.

8. Kết quả thu thập thông tin

8.1 Thu nhập của thửa đất:

- Đơn vị tư vấn đã phối hợp với địa phương thu thập thông tin về thu nhập, chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của tối thiểu 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá đối với đất trồng trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản; Trong 03 vụ thu hoạch liên tục liền kề tính đến thời điểm định giá đối với đất trồng cây lâu năm.

- Thu thập thông tin về năng suất cây trồng, giá bán nông sản theo kết quả điều tra, khảo sát phỏng vấn trực tiếp các chủ sử dụng đất và ghi trên Phiếu thu thập thông tin về thửa đất.

8.2. Chi phí của thửa đất:

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, Đơn vị tư vấn xác định các chi phí căn cứ vào thông tin, số liệu bình quân chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của tối thiểu 03 thửa đất theo thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường của thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thông qua phỏng vấn trực tiếp các chủ sử dụng đất và ghi trên Phiếu thu thập thông tin về thửa đất.

8.3. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân:

- 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/HAD-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 Xây dựng Khu tái định cư tại xã Chí Minh (phục vụ tái định cư cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng), điểm thôn Bắc An và điểm tại Khu nhà văn hóa trung tâm xã Tứ Xuyên cũ (nay là xã Chí Minh), 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 chuyên trồng lúa (LUC) trong đề	1	75.000	75.000

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: VT.

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 Xây dựng Khu tái định cư tại xã Chí Minh (phục vụ tái định cư cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng), điểm thôn Bắc An và điểm tại Khu nhà văn hóa trung tâm xã Tứ Xuyên cũ (nay là 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;

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.

Trên cơ sở 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 Chứng thư định giá đất của công ty tư vấn bất động sản và tài nguyên môi trường Hà Nội;

Phòng Kinh tế xây dựng Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Xây dựng Khu tái định cư tại xã Chí Minh (phục vụ tái định cư cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng), điểm thôn Bắc An và điểm tại Khu nhà văn hóa trung tâm xã Tứ Xuyên cũ (nay là xã Chí Minh), gồm các nội dung sau:

1. Cơ sở định giá đất

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 Nông nghiệp và Môi trường 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 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.

Trên cơ sở 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 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, tờ bản đồ số 3 (307593-8); 31 (307593-5) (điểm thôn Bắc An); Tờ bản đồ số 5 (307596-7); 36 (307596-8), xã Chí Minh do Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng thực hiện và ký duyệt ngày 28 tháng 7 năm 2025 (có danh sách cụ thể kèm theo).

b) Tổng diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân dự kiến thu hồi là 25.699 m², loại đất chuyên trồng lúa nước (LUC), vị trí trong đề, trong đó:

- Đất LUC thuộc thôn Bắc An, thôn Tây An là: 13.847,0 m²;

- Đất LUC thuộc thôn Làng Vực, thôn Trại Vực là: 11.852,0 m².

c) Loại đất cần định giá: Đất chuyên trồng lúa (LUC).

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: Xây dựng Khu tái định cư tại xã Chí Minh (phục vụ tái định cư cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng), điểm thôn Bắc An và điểm tại Khu nhà văn hóa trung tâm xã Tứ Xuyên cũ (nay là xã Chí Minh).

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;
- 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.

6. Phương pháp định giá đất

- Căn cứ các phương pháp định giá đất, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, Tổ chức tư vấn xác định giá đất lựa chọn phương pháp thu nhập để xây dựng, đề xuất phương án giá đất đối với đất nông nghiệp.

- Đơn vị tư vấn đã phối hợp với UBND xã tiến hành khảo sát, điều tra thu thập thông tin giá đất thị trường, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

7. Trình tự, thủ tục định giá đất

- Quá trình khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; Xây dựng, đề xuất phương án giá đất, Tổ chức tư vấn thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất.

8. Kết quả thu thập thông tin

8.1 Thu nhập của thửa đất:

- Đơn vị tư vấn đã phối hợp với địa phương thu thập thông tin về thu nhập, chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của tối thiểu 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá đối với đất trồng rừng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản; Trong 03 vụ thu hoạch liên tục liền kề tính đến thời điểm định giá đối với đất trồng cây lâu năm.

- Thu thập thông tin về năng suất cây trồng, giá bán nông sản theo kết quả điều tra, khảo sát phỏng vấn trực tiếp các chủ sử dụng đất và ghi trên Phiếu thu thập thông tin về thửa đất.

8.2. Chi phí của thửa đất:

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, Đơn vị tư vấn xác định các chi phí căn cứ vào thông tin, số liệu bình quân chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của tối thiểu 03 thửa đất theo thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường của thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thông qua phỏng vấn trực tiếp các chủ sử dụng đất và ghi trên Phiếu thu thập thông tin về thửa đất.

8.3. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân:

- 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/HAĐ-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 Xây dựng Khu tái định cư tại xã Chí Minh (phục vụ tái định cư cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng), điểm thôn Bắc An và điểm tại Khu nhà văn hóa trung tâm xã Tứ Xuyên cũ (nay là xã Chí Minh), 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 chuyên trồng lúa (LUC)	1	75.000	75.000

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