CÔNG TY TƯ VẤN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI

HA NOI RESOURCES ENVIRONMENT AND REAL ESTATE CONSULTANTCO.,LTD

BÁO CÁO THUYẾT MINH
XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Xây dựng mới các lộ xuất tuyến 35KV và 22KV sau TBA 110KV Hưng Thái.

Địa điểm: Xã Hồng Châu, thành phố Hải Phòng.

Hà Nội, tháng 5 năm 2026

MỤC LỤC

1. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ 4

2. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT 4

3. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT 4

4. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT 4

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất 4

4.2. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá 5

5. CÁC THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ 5

5.1. Vị trí 5

5.2. Địa điểm 5

5.3. Diện tích, kích thước, hình thể 6

5.4. Mục đích sử dụng đất 6

5.5. Loại đất và thời hạn sử dụng đất 6

5.6. Giá đất trong bảng giá đất 6

6. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ 6

7. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, TỔNG HỢP THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT 7

8. LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT 7

8.1. Các phương pháp định giá đất 7

8.2. Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất 8

8.3. Lựa chọn phương pháp định giá đất 8

8.4. Trình tự áp dụng phương pháp định giá đất 8

9. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐƯỢC ÁP DỤNG 8

9.1. Thông tin của khu đất cần định giá đất 8

9.2. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá 9

9.2.1. Xác định giá đất trồng lúa 9

9.2.1.1. Khảo sát. thu thập thông tin của thửa đất 9

9.2.1.2. Khảo sát, thu thập thông tin thu nhập, chi phí, lãi suất ngân hàng 9

9.2.1.4. Xác định Giá trị quyền sử dụng của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau 10
9.2.1.5. Giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau 10
9.2.1.6. Kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát 10
9.2.1.7. Tổng hợp kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã khảo sát 17
9.2.1.8. Đề xuất phương án giá đất 17
9.2.2. Xác định giá đất trồng cây lâu năm 17
9.2.2.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất 17
9.2.2.2. Khảo sát, thu thập thông tin thu nhập, chi phí, lãi suất ngân hàng 18
9.2.2.4. Xác định giá trị của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau 19
9.2.2.5. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau 19
9.2.2.6. Kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra. khảo sát 19
9.2.2.7. Tổng hợp kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát 26
9.2.2.8. Đề xuất phương án giá đất 26
9.3. Kết quả xác định giá đất 26
10. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 27
10.1. Kết luận 27
10.2. Thời hạn có hiệu lực của kết quả xác định giá đất 27
10.3. Điều kiện kèm theo kết quả xác định giá đất 27
10.4. Hạn chế của kết quả xác định giá đất 27
10.5. Kiến nghị 28

CÔNG TY TƯ VẤN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 01/2026/DTBC-ĐGĐ	*Hà Nội, ngày 05 tháng 5 năm 2026*

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

1. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

a) Vị trí, địa chỉ, số tờ, số thửa: Xác định theo Trích đo bản đồ địa chính thực hiện hiện Dự án: Xây dựng mới các lộ xuất tuyến 35KV và 22KV sau TBA 110KV Hưng Thái.

b) Tổng diện tích dự kiến cần định giá gồm:

- Đất trồng lúa (LUC) là: 1.016,1 m^2;

- Đất trồng cây lâu năm (CLN) là: 35,3 m^2.

c) Loại đất cần định giá: Đất trồng lúa (LUC), đất trồng cây lâu năm (CLN).

2. 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 thực hiện Dự án: Xây dựng mới các lộ xuất tuyến 35KV và 22KV sau TBA 110KV Hưng Thái.

3. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Thời điểm định giá đất: Tháng 5 năm 2026.

4. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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 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 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 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;

Căn cứ Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 10/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng 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 thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng Ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 689/QĐ-UBND ngày 25/02/2026 của UBND thành phố Hải Phòng Về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn của số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH của Quốc hội và áp dụng trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Công văn số 525/SNNMT-KTĐGĐ ngày 15/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v hướng dẫn thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội;

Căn cứ Công văn số 2601/SNNMT-KTĐGĐ ngày 02/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 01/2026/UBXHC-BĐSHN ngày 02/5/2026 giữa Phòng Kinh tế xã Hồng Châu với Công ty TNHH Tư vấn Bất động sản và Tài nguyên môi trường Hà Nội về việc Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án: Xây dựng mới các lộ xuất tuyến 35KV và 22KV sau TBA 110KV Hưng Thái.

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

- Hồ sơ, tài liệu do Phòng kinh tế Xã Hồng Châu cung cấp;

- Kết quả điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường;

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

5. CÁC THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

5.1. Vị trí

Vị trí giới hạn khu đất được xác định tại: Xác định theo Trích đo bản đồ địa chính thực hiện hiện Dự án: Xây dựng mới các lộ xuất tuyến 35KV và 22KV sau TBA 110KV Hưng Thái.

5.2. Địa điểm

Khu đất cần định giá thuộc Xã Hồng Châu, thành phố Hải Phòng.

5.3. Diện tích, kích thước, hình thể

a) Vị trí, địa chỉ, số tờ, số thửa: Xác định theo Trích đo bản đồ địa chính thực hiện hiện Dự án: Xây dựng mới các lộ xuất tuyến 35KV và 22KV sau TBA 110KV Hưng Thái.

b) Tổng diện tích dự kiến cần định giá gồm:

- Đất trồng lúa (LUC) là: 1.016,1 m^2;

- Đất trồng cây lâu năm (CLN) là: 35,3 m^2.

c) Loại đất cần định giá: Đất trồng lúa (LUC), đất trồng cây lâu năm (CLN).

- Kích thước, hình thể: Theo trích đo từ tờ bản đồ phục vụ dự án.

5.4. Mục đích sử dụng đất

- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng lúa (LUC), đất trồng cây lâu năm (CLN).

5.5. Loại đất và thời hạn sử dụng đất

- Loại đất: Đất trồng lúa (LUC), đất trồng cây lâu năm (CLN).

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

5.6. Giá đất trong bảng giá đất

Giá đất của loại đất cần định giá theo bảng giá đất hiện hành như sau:

STT	**Đoạn đường, loại đất**	**Khu vực**	**Giá đất theo bảng giá đất hiện hành** *(Đồng/m^2)*
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*
1	Đất trồng lúa (LUC)	3	100.000
2	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	2	120.000

6. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

- Qua khảo sát tại khu vực cần định giá và vùng lân cận không thu thập được các thông tin chuyển nhượng đất nông nghiệp và tiếp tục sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, có điều kiện tương đồng với khu đất cần định giá.

- Khu đất cần định giá có địa hình bằng phẳng, giao thông thuận lợi.

- Khu vực thu hồi đất thuộc Xã Hồng Châu, thành phố Hải Phòng nên tổ chức tư vấn thực hiện thu nhập thông tin loại đất nông nghiệp trên địa bàn Xã Hồng Châu, thành phố Hải Phòng.

- Quá trình khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, 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.

- Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập, chi phí, giá đất thị trường của các thửa đất nông nghiệp để xác định giá đất cần định giá.

7. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, TỔNG HỢP THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

- Qua khảo sát tại khu vực cần định giá và vùng lân cận không thu thập được các thông tin chuyển nhượng đất nông nghiệp và tiếp tục sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, có điều kiện tương đồng với khu đất cần định giá.

- Qua khảo sát tại khu vực cần định giá và vùng lân cận đã thu thập được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất nông nghiệp *(Mục đích sử dụng đất cần định giá)*.

- 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.

8. LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

8.1. Các phương pháp định giá đất

Căn cứ Khoản 5, Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 gồm 04 phương pháp định giá đất sau đây:

1) 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;

2) Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

3) Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

4) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh

giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường.

8.2. Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất

Căn cứ Khoản 6, Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 gồm 04 phương pháp định giá đất sau đây:

1) 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;

2) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

3) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất thực hiện Dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của Dự án;

4) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

8.3. Lựa chọn phương pháp định giá đất

Căn cứ các phương pháp định giá đất, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất nêu trên, nguồn thông tin đã thu thập được, Tổ chức tư vấn xác định giá đất lựa chọn phương pháp thu nhập.

8.4. Trình tự áp dụng phương pháp định giá đất

Trình tự áp dụng phương pháp định giá đất theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

9. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐƯỢC ÁP DỤNG

9.1. Thông tin của khu đất cần định giá đất

a) Vị trí, địa chỉ, số tờ, số thửa: Xác định theo Trích đo bản đồ địa chính thực hiện hiện Dự án: Xây dựng mới các lộ xuất tuyến 35KV và 22KV sau TBA 110KV Hưng Thái.

b) Tổng diện tích dự kiến cần định giá gồm:

- Đất trồng lúa (LUC) là: 1.016,1 m^2;

- Đất trồng cây lâu năm (CLN) là: 35,3 m^2.

c) Loại đất cần định giá: Đất trồng lúa (LUC), đất trồng cây lâu năm (CLN).

9.2. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

9.2.1. Xác định giá đất trồng lúa.

9.2.1.1. Khảo sát. thu thập thông tin của thửa đất

Khảo sát thị trường, thu thập được thông tin của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất với thửa đất cần định giá như sau:

STT	Tên người sử dụng đất	Tờ bản đồ	Thửa đất số	Diện tích (m2)	Địa chỉ
1	Nguyễn Thị Ươm	46	261	697,5	Thôn Tuy Lai
2	Nguyễn Văn Thưởng	46	179	946,6	Thôn Tuy Lai
3	Nguyễn Văn Thức	46	283	535,4	Thôn Tuy Lai
4	Bùi Huy Luận	53	738	248,5	Thôn Hào Khê
5	Bùi Văn Cương	53	341	537,6	Thôn Hào Khê
6	Vũ Văn Thắng	53	25	980,3	Thôn Văn Diệm

9.2.1.2. Khảo sát, thu thập thông tin thu nhập, chi phí, lãi suất ngân hàng

- 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 các 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 lúa.

+ Thu thập thông tin về năng suất, 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.

- Chi phí của thửa đất:

+ Căn cứ Nghị định số 71/2025/NĐ-CP ngày 27/6/2025 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.

- 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	Từ Quý II năm 2023	6,62	Công văn số 172/HAĐ-THNS&KSNB ngày 01/02/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương
2	Năm 2024	4,43	Công văn do các ngân hàng cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương
3	Năm 2025	4,64	Công văn do các ngân hàng cung cấp
4	Quý I năm 2026	5,50	Công văn do các ngân hàng cung cấp
	Trung bình	**5,30**	

9.2.1.3. Xác định thu nhập ròng bình quân năm được thực hiện như sau

$$\text{Thu nhập ròng bình quân năm} = \text{Thu nhập bình quân năm} - \text{Chi phí bình quân năm}$$

Trong đó:

- Thu nhập bình quân năm được tính bằng trung bình cộng thu nhập khảo sát.

- Chi phí bình quân năm được tính bằng trung bình cộng chi phí đã khảo sát. thu thập thông tin từ các thửa đất.

9.2.1.4. Xác định Giá trị quyền sử dụng của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau

$$\text{Giá trị quyền sử dụng của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân}}$$

9.2.1.5. Giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

9.2.1.6. Kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát

Trên cơ sở các thông tin, số liệu đã thu thập được, kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát như sau:

Kết quả tính toán, xác định giá đất của các thửa đất đã khảo sát như sau:

1) Thửa đất thứ 1: Chủ sử dụng: Nguyễn Thị Ươm, thôn Tuy Lai, đất trồng lúa.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
I	**Kết quả khảo sát. thu thập thông tin về thửa đất**					
1	Diện tích thửa đất cần định giá	M2	697,5			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thửa		850	800	850
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		8.500	9.000	9.500
4	Thu nhập năm (4 = 2 x 3)	Đồng/ thửa		7.225.000	7.200.000	8.075.000
	Thu nhập năm *(Bằng thu nhập năm/ diện tích thửa đất)*	Đồng/ m2		10.358	10.323	11.577
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thửa		3.500.000	4.000.000	4.500.000
	Chi phí sản xuất năm *(Bằng chi phí năm/ diện tích thửa đất)*	Đồng/ m2		5.018	5.735	6.452
6	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	%	5,30			
II	**Tính toán theo Phương pháp thu nhập**					
1	Thu nhập bình quân một năm *((Bằng thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024 + thu nhập năm 2025)/3)*	Đồng/ thửa	7.500.000			
2	Chi phí bình quân một năm ((*Bằng chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024 + chi phí năm 2025)/3)*	Đồng/ thửa	4.000.000			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm (3 = 1 - 2)	Đồng/ thửa	3.500.000			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm ((Lãi suất năm 2023 + lãi suất năm 2024 + lãi suất năm 2025)/3)	%	5,30			
5	Giá trị của thửa đất cần định giá (5 = 3 / 4)	Đồng/ thửa	66.037.736			
6	Giá đất của thửa đất cần định giá *(Bằng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá)*	Đồng/m2	94.678			

2) Thửa đất thứ 2: Chủ sử dụng: Nguyễn Văn Thưởng, thôn Tuy Lai, đất trồng lúa.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
I	**Kết quả khảo sát. thu thập thông tin về thửa đất**					
1	Diện tích thửa đất cần định giá	M2	946,6			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thửa		1.150	1.050	1.100
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		9.000	9.500	10.000
4	Thu nhập năm (4 = 2 x 3)	Đồng/ thửa		10.350.000	9.975.000	11.000.000
	Thu nhập năm *(Bằng thu nhập năm/ diện tích thửa đất)*	Đồng/ m2		10.934	10.538	11.621
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thửa		5.000.000	5.500.000	6.000.000
	Chi phí sản xuất năm *(Bằng chi phí năm/ diện tích thửa đất)*	Đồng/ m2		5.282	5.810	6.338
6	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	%	5,30			
II	**Tính toán theo Phương pháp thu nhập**					
1	Thu nhập bình quân một năm *((Bằng thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024 + thu nhập năm 2025)/3)*	Đồng/ thửa	10.441.667			
2	Chi phí bình quân một năm ((*Bằng chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024 + chi phí năm 2025)/3)*	Đồng/ thửa	5.500.000			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm (3 = 1 - 2)	Đồng/ thửa	4.941.667			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm ((Lãi suất năm 2023 + lãi suất năm 2024 + lãi suất năm 2025)/3)	%	5,30			
5	Giá trị của thửa đất cần định giá (5 = 3 / 4)	Đồng/ thửa	93.238.994			
6	Giá đất của thửa đất cần định giá *(Bằng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá)*	Đồng/m2	98.499			

3) Thửa đất thứ 3: Chủ sử dụng: Nguyễn Văn Thức, thôn Tuy Lai, đất trồng lúa.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
I	**Kết quả khảo sát. thu thập thông tin về thửa đất**					
1	Diện tích thửa đất cần định giá	M2	535,4			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thửa		650	600	600
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		9.500	10.000	10.500
4	Thu nhập năm (4 = 2 x 3)	Đồng/ thửa		6.175.000	6.000.000	6.300.000
	Thu nhập năm *(Bằng thu nhập năm/ diện tích thửa đất)*	Đồng/ m2		11.533	11.207	11.767
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thửa		3.000.000	3.500.000	4.000.000
	Chi phí sản xuất năm *(Bằng chi phí năm/ diện tích thửa đất)*	Đồng/ m2		5.603	6.537	7.471
6	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	%	5,30			
II	**Tính toán theo Phương pháp thu nhập**					
1	Thu nhập bình quân một năm *((Bằng thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024 + thu nhập năm 2025)/3)*	Đồng/ thửa	6.158.333			
2	Chi phí bình quân một năm ((*Bằng chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024 + chi phí năm 2025)/3)*	Đồng/ thửa	3.500.000			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm (3 = 1 - 2)	Đồng/ thửa	2.658.333			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm ((Lãi suất năm 2023 + lãi suất năm 2024 + lãi suất năm 2025)/3)	%	5,30			
5	Giá trị của thửa đất cần định giá (5 = 3 / 4)	Đồng/ thửa	50.157.233			
6	Giá đất của thửa đất cần định giá *(Bằng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá)*	Đồng/m2	93.682			

4) Thửa đất thứ 4: Chủ sử dụng: Bùi Huy Luận, thôn Hào Khê, đất trồng lúa.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
I	**Kết quả khảo sát. thu thập thông tin về thửa đất**					
1	Diện tích thửa đất cần định giá	M2	248,5			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thửa		300	250	300
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		9.000	10.000	11.000
4	Thu nhập năm (4 = 2 x 3)	Đồng/ thửa		2.700.000	2.500.000	3.300.000
	Thu nhập năm *(Bằng thu nhập năm/ diện tích thửa đất)*	Đồng/ m2		10.865	10.060	13.280
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thửa		1.500.000	1.500.000	1.600.000
	Chi phí sản xuất năm *(Bằng chi phí năm/ diện tích thửa đất)*	Đồng/ m2		6.036	6.036	6.439
6	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	%	5,30			
II	**Tính toán theo Phương pháp thu nhập**					
1	Thu nhập bình quân một năm *((Bằng thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024 + thu nhập năm 2025)/3)*	Đồng/ thửa	2.833.333			
2	Chi phí bình quân một năm ((*Bằng chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024 + chi phí năm 2025)/3)*	Đồng/ thửa	1.533.333			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm (3 = 1 - 2)	Đồng/ thửa	1.300.000			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm ((Lãi suất năm 2023 + lãi suất năm 2024 + lãi suất năm 2025)/3)	%	5,30			
5	Giá trị của thửa đất cần định giá (5 = 3 / 4)	Đồng/ thửa	24.528.302			
6	Giá đất của thửa đất cần định giá *(Bằng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá)*	Đồng/m2	98.705			

5) Thửa đất thứ 5: Chủ sử dụng: Bùi Văn Cương, thôn Hào Khê, đất trồng lúa.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
I	**Kết quả khảo sát. thu thập thông tin về thửa đất**					
1	Diện tích thửa đất cần định giá	M2	537,6			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thửa		600	550	600
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		9.000	9.500	10.000
4	Thu nhập năm (4 = 2 x 3)	Đồng/ thửa		5.400.000	5.225.000	6.000.000
	Thu nhập năm *(Bằng thu nhập năm/ diện tích thửa đất)*	Đồng/ m2		10.045	9.719	11.161
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thửa		2.500.000	3.000.000	3.500.000
	Chi phí sản xuất năm *(Bằng chi phí năm/ diện tích thửa đất)*	Đồng/ m2		4.650	5.580	6.510
6	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	%	5,30			
II	**Tính toán theo Phương pháp thu nhập**					
1	Thu nhập bình quân một năm *((Bằng thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024 + thu nhập năm 2025)/3)*	Đồng/ thửa	5.541.667			
2	Chi phí bình quân một năm ((*Bằng chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024 + chi phí năm 2025)/3)*	Đồng/ thửa	3.000.000			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm (3 = 1 - 2)	Đồng/ thửa	2.541.667			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm ((Lãi suất năm 2023 + lãi suất năm 2024 + lãi suất năm 2025)/3)	%	5,30			
5	Giá trị của thửa đất cần định giá (5 = 3 / 4)	Đồng/ thửa	47.955.975			
6	Giá đất của thửa đất cần định giá *(Bằng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá)*	Đồng/m2	89.204			

6) Thửa đất thứ 6: Chủ sử dụng: Vũ Văn Thắng, thôn Văn Diệm, đất trồng lúa.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
I	**Kết quả khảo sát. thu thập thông tin về thửa đất**					
1	Diện tích thửa đất cần định giá	M2	980,3			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thửa		1.150	1.050	1.100
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		9.000	9.500	10.000
4	Thu nhập năm (4 = 2 x 3)	Đồng/ thửa		10.350.000	9.975.000	11.000.000
	Thu nhập năm *(Bằng thu nhập năm/ diện tích thửa đất)*	Đồng/ m2		10.558	10.175	11.221
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thửa		5.000.000	5.400.000	6.000.000
	Chi phí sản xuất năm *(Bằng chi phí năm/ diện tích thửa đất)*	Đồng/ m2		5.100	5.509	6.121
6	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	%	5,30			
II	**Tính toán theo Phương pháp thu nhập**					
1	Thu nhập bình quân một năm *((Bằng thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024 + thu nhập năm 2025)/3)*	Đồng/ thửa	10.441.667			
2	Chi phí bình quân một năm ((*Bằng chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024 + chi phí năm 2025)/3)*	Đồng/ thửa	5.466.667			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm (3 = 1 - 2)	Đồng/ thửa	4.975.000			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm ((Lãi suất năm 2023 + lãi suất năm 2024 + lãi suất năm 2025)/3)	%	5,30			
5	Giá trị của thửa đất cần định giá (5 = 3 / 4)	Đồng/ thửa	93.867.925			
6	Giá đất của thửa đất cần định giá *(Bằng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá)*	Đồng/m2	95.754			

9.2.1.7. Tổng hợp kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã khảo sát

- Giá đất trồng lúa các thửa đất đã khảo sát như sau:

Stt	Chủ sử dụng	Giá đất đã điều tra. khảo sát *(đồng/m^2)*
(1)	*(2)*	*(3)*
1	Nguyễn Thị Ươm	94.678
2	Nguyễn Văn Thưởng	98.499
3	Nguyễn Văn Thức	93.682
4	Bùi Huy Luận	98.705
5	Bùi Văn Cương	89.204
6	Vũ Văn Thắng	95.754
	Trung bình của các thửa đất đã điều tra, khảo sát	**95.087**

9.2.1.8. Đề xuất phương án giá đất

- Áp dụng phương pháp thu nhập, giá đất trung bình của các thửa đất đã điều tra, khảo sát đã tính toán ở trên là **95.087 đồng/m^2**.

- Căn cứ Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng Ban hành Bảng giá đất trên địa bàn thành phố thì giá đất trồng lúa của khu đất cần định giá là **100.000 đồng/m^2.**

- Căn cứ khoản 8 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định *"8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.".*

>>> Theo kết quả đã xác định và các căn cứ pháp lý đã nêu ở trên. Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất giá đất trồng lúa là **100.000 đồng/m^2.**

9.2.2. Xác định giá đất trồng cây lâu năm

9.2.2.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất

Khảo sát thị trường, thu thập được thông tin của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất với thửa đất cần định giá như sau:

STT	Tên người sử dụng đất	Tờ bản đồ	Thửa đất số	Diện tích (m2)	Địa chỉ
1	Đỗ Văn Ba	25	357	404,5	Thôn Tuy Lai
2	Phạm Đình Thiệu	26	344	284,4	Thôn Tuy Lai

STT	Tên người sử dụng đất	Tờ bản đồ	Thửa đất số	Diện tích (m2)	Địa chỉ
3	Phạm Xuân Anh	27	85	557,8	Thôn Tuy Lai
4	Phạm Hữu Nhã	25	452	498,5	Thôn Văn Diệm
5	Phạm Hữu Thảo	25	472	345,7	Thôn Văn Diệm
6	Trần Khánh Thơm	25	462	756,3	Thôn Văn Diệm

9.2.2.2. Khảo sát, thu thập thông tin thu nhập, chi phí, lãi suất ngân hàng

- 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 các thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá trong khoảng 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.

- Chi phí của thửa đất:

+ Căn cứ Nghị định số 71/2025/NĐ-CP ngày 27/6/2025 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.

- 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	Từ Quý II năm 2023	6,62	Công văn số 172/HAĐ-THNS&KSNB ngày 01/02/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương
2	Năm 2024	4,43	Công văn do các ngân hàng cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương
3	Năm 2025	4,64	Công văn do các ngân hàng cung cấp

STT	Thời gian	Lãi suất (%)	Ghi chú
4	Quý I năm 2026	5,50	Công văn do các ngân hàng cung cấp
	Trung bình	**5,30**	

9.2.2.3. Xác định thu nhập ròng bình quân năm được thực hiện như sau

Thu nhập ròng bình quân năm = Thu nhập bình quân năm - Chi phí bình quân năm

Trong đó:

- Thu nhập bình quân năm được tính bằng trung bình cộng thu nhập khảo sát.

- Chi phí bình quân năm được tính bằng trung bình cộng chi phí đã khảo sát, thu thập thông tin từ các thửa đất.

9.2.2.4. Xác định giá trị của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân}}$$

9.2.2.5. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

9.2.2.6. Kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra. khảo sát

Trên cơ sở các thông tin, số liệu đã thu thập được, kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát như sau:

Kết quả tính toán, xác định giá đất của các thửa đất đã khảo sát như sau:

1) Thửa đất thứ nhất: Chủ sử dụng: Đỗ Văn Ba, thôn Tuy Lai, đất trồng cây lâu năm.

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Thời kỳ kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)				Chăm sóc. thu hoạch 1 năm (thời kỳ khai thác)
				Tổng	Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	
I	**Kết quả khảo sát. thu thập thông tin**							
1	Diện tích thửa đất cần định giá	m^2	404,5					
2	Năng suất thu được cả năm	Kg						1.050
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg						10.000
4	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa						10.500.000
5	Chi phí kiến thiết cơ bản *(Trồng mới và chăm sóc)*	Đồng/ha		188.070.000	100.460.000	43.020.000	44.590.000	
	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa		7.607.432	4.063.607	1.740.159	1.803.666	8.000.000
II	**Tính toán theo phương pháp thu nhập**							
1	**Thu nhập bình quân một năm**	Đồng/thửa	10.500.000					
2	**Chi phí bình quân một năm**	Đồng/thửa	8.000.000					
3	**Thu nhập ròng một năm (3 = 1 - 2)**	Đồng/thửa	2.500.000					
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm *((Lãi suất năm 2023 + lãi suất năm 2024 + lãi suất năm 2025)/3)*	%/năm	5,30					
5	**Giá trị của thửa đất cần định giá + vườn cây** *(5 = 3/4)*	Đồng/thửa	47.169.811					
6	**Chi phí kiến thiết cơ bản** *(Trồng mới và chăm sóc)*	Đồng/thửa	7.607.432					
7	**Giá trị của thửa đất cần định giá** *(7 = 5 - 6)*	Đồng/thửa	39.562.380					
8	Giá đất của thửa đất cần định giá *(Bằng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá)*	Đồng/m^2	97.806					
9	Giá đất hiện hành trong bảng giá đất	Đồng/m^2	120.000					

2) Thửa đất thứ hai: Chủ sử dụng: Phạm Đình Thiệu, thôn Tuy Lai, đất trồng cây lâu năm.

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Thời kỳ kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)				Chăm sóc. thu hoạch 1 năm (thời kỳ khai thác)
				Tổng	Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	
I	**Kết quả khảo sát. thu thập thông tin**							
1	Diện tích thửa đất cần định giá	m^2	284,4					
2	Năng suất thu được cả năm	Kg						800
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg						11.000
4	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa						8.800.000
5	Chi phí kiến thiết cơ bản *(Trồng mới và chăm sóc)*	Đồng/ha		188.070.000	100.460.000	43.020.000	44.590.000	
	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa		5.348.711	2.857.082	1.223.489	1.268.140	7.000.000
II	**Tính toán theo phương pháp thu nhập**							
1	**Thu nhập bình quân một năm**	Đồng/thửa	8.800.000					
2	**Chi phí bình quân một năm**	Đồng/thửa	7.000.000					
3	**Thu nhập ròng một năm (3 = 1 - 2)**	Đồng/thửa	1.800.000					
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm *((Lãi suất năm 2023 + lãi suất năm 2024 + lãi suất năm 2025)/3)*	%/năm	5,30					
5	**Giá trị của thửa đất cần định giá + vườn cây** *(5 = 3/4)*	Đồng/thửa	33.962.264					
6	**Chi phí kiến thiết cơ bản** *(Trồng mới và chăm sóc)*	Đồng/thửa	5.348.711					
7	**Giá trị của thửa đất cần định giá** *(7 = 5 - 6)*	Đồng/thửa	28.613.553					
8	Giá đất của thửa đất cần định giá *(Bằng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá)*	Đồng/m^2	100.610					
9	Giá đất hiện hành trong bảng giá đất	Đồng/m^2	120.000					

3) Thửa đất thứ ba: Chủ sử dụng: Phạm Xuân Anh, thôn Tuy Lai, đất trồng cây lâu năm.

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Thời kỳ kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)				Chăm sóc. thu hoạch 1 năm (thời kỳ khai thác)
				Tổng	Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	
I	**Kết quả khảo sát. thu thập thông tin**							
1	Diện tích thửa đất cần định giá	m^2	557,8					
2	Năng suất thu được cả năm	Kg						1.550
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg						10.500
4	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa						16.275.000
5	Chi phí kiến thiết cơ bản *(Trồng mới và chăm sóc)*	Đồng/ha		188.070.000	100.460.000	43.020.000	44.590.000	
	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa		10.490.545	5.603.659	2.399.656	2.487.230	12.500.000
II	**Tính toán theo phương pháp thu nhập**							
1	**Thu nhập bình quân một năm**	Đồng/thửa	16.275.000					
2	**Chi phí bình quân một năm**	Đồng/thửa	12.500.000					
3	**Thu nhập ròng một năm (3 = 1 - 2)**	Đồng/thửa	3.775.000					
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm *((Lãi suất năm 2023 + lãi suất năm 2024 + lãi suất năm 2025)/3)*	%/năm	5,30					
5	**Giá trị của thửa đất cần định giá + vườn cây** *(5 = 3/4)*	Đồng/thửa	71.226.415					
6	**Chi phí kiến thiết cơ bản** *(Trồng mới và chăm sóc)*	Đồng/thửa	10.490.545					
7	**Giá trị của thửa đất cần định giá** *(7 = 5 - 6)*	Đồng/thửa	60.735.870					
8	Giá đất của thửa đất cần định giá *(Bằng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá)*	Đồng/m^2	108.885					
9	Giá đất hiện hành trong bảng giá đất	Đồng/m^2	120.000					

4) Thửa đất thứ tư: Chủ sử dụng: Phạm Hữu Nhã, thôn Văn Diệm, đất trồng cây lâu năm.

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Thời kỳ kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)				Chăm sóc. thu hoạch 1 năm (thời kỳ khai thác)
				Tổng	Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	
I	**Kết quả khảo sát. thu thập thông tin**							
1	Diện tích thửa đất cần định giá	m^2	498,5					
2	Năng suất thu được cả năm	Kg						1.200
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg						15.000
4	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa						18.000.000
5	Chi phí kiến thiết cơ bản *(Trồng mới và chăm sóc)*	Đồng/ha		188.070.000	100.460.000	43.020.000	44.590.000	
	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa		9.375.290	5.007.931	2.144.547	2.222.812	14.500.000
II	**Tính toán theo phương pháp thu nhập**							
1	**Thu nhập bình quân một năm**	Đồng/thửa	18.000.000					
2	**Chi phí bình quân một năm**	Đồng/thửa	14.500.000					
3	**Thu nhập ròng một năm (3 = 1 - 2)**	Đồng/thửa	3.500.000					
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm *((Lãi suất năm 2023 + lãi suất năm 2024 + lãi suất năm 2025)/3)*	%/năm	5,30					
5	**Giá trị của thửa đất cần định giá + vườn cây** *(5 = 3/4)*	Đồng/thửa	66.037.736					
6	**Chi phí kiến thiết cơ bản** *(Trồng mới và chăm sóc)*	Đồng/thửa	9.375.290					
7	**Giá trị của thửa đất cần định giá** *(7 = 5 - 6)*	Đồng/thửa	56.662.446					
8	Giá đất của thửa đất cần định giá *(Bằng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá)*	Đồng/m^2	113.666					
9	Giá đất hiện hành trong bảng giá đất	Đồng/m^2	120.000					

5) Thửa đất thứ năm: Chủ sử dụng: Phạm Hữu Thảo, thôn Văn Diệm, đất trồng cây lâu năm.

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Thời kỳ kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)				Chăm sóc. thu hoạch 1 năm (thời kỳ khai thác)
				Tổng	Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	
I	**Kết quả khảo sát. thu thập thông tin**							
1	Diện tích thửa đất cần định giá	m^2	345,7					
2	Năng suất thu được cả năm	Kg						1.150
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg						7.000
4	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa						8.050.000
5	Chi phí kiến thiết cơ bản *(Trồng mới và chăm sóc)*	Đồng/ha		188.070.000	100.460.000	43.020.000	44.590.000	
	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa		6.501.580	3.472.902	1.487.201	1.541.476	5.500.000
II	**Tính toán theo phương pháp thu nhập**							
1	**Thu nhập bình quân một năm**	Đồng/thửa	8.050.000					
2	**Chi phí bình quân một năm**	Đồng/thửa	5.500.000					
3	**Thu nhập ròng một năm (3 = 1 - 2)**	Đồng/thửa	2.550.000					
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm *((Lãi suất năm 2023 + lãi suất năm 2024 + lãi suất năm 2025)/3)*	%/năm	5,30					
5	**Giá trị của thửa đất cần định giá + vườn cây** *(5 = 3/4)*	Đồng/thửa	48.113.208					
6	**Chi phí kiến thiết cơ bản** *(Trồng mới và chăm sóc)*	Đồng/thửa	6.501.580					
7	**Giá trị của thửa đất cần định giá** *(7 = 5 - 6)*	Đồng/thửa	41.611.628					
8	Giá đất của thửa đất cần định giá *(Bằng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá)*	Đồng/m^2	120.369					
9	Giá đất hiện hành trong bảng giá đất	Đồng/m^2	120.000					

6) Thửa đất thứ sáu: Chủ sử dụng: Trần Khánh Thơm, thôn Văn Diệm, đất trồng cây lâu năm.

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Thời kỳ kiến thiết cơ bản (Trồng mới và chăm sóc)				Chăm sóc. thu hoạch 1 năm (thời kỳ khai thác)
				Tổng	Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	
I	**Kết quả khảo sát. thu thập thông tin**							
1	Diện tích thửa đất cần định giá	m^2	756,3					
2	Năng suất thu được cả năm	Kg						2.400
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg						7.500
4	Thu nhập bình quân một năm	Đồng/thửa						18.000.000
5	Chi phí kiến thiết cơ bản *(Trồng mới và chăm sóc)*	Đồng/ha		188.070.000	100.460.000	43.020.000	44.590.000	
	Chi phí bình quân một năm	Đồng/thửa		14.223.734	7.597.790	3.253.603	3.372.342	13.000.000
II	**Tính toán theo phương pháp thu nhập**							
1	**Thu nhập bình quân một năm**	Đồng/thửa	18.000.000					
2	**Chi phí bình quân một năm**	Đồng/thửa	13.000.000					
3	**Thu nhập ròng một năm (3 = 1 - 2)**	Đồng/thửa	5.000.000					
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm *((Lãi suất năm 2023 + lãi suất năm 2024 + lãi suất năm 2025)/3)*	%/năm	5,30					
5	**Giá trị của thửa đất cần định giá + vườn cây** *(5 = 3/4)*	Đồng/thửa	94.339.623					
6	**Chi phí kiến thiết cơ bản** *(Trồng mới và chăm sóc)*	Đồng/thửa	14.223.734					
7	**Giá trị của thửa đất cần định giá** *(7 = 5 - 6)*	Đồng/thửa	80.115.889					
8	Giá đất của thửa đất cần định giá *(Bằng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá)*	Đồng/m^2	105.931					
9	Giá đất hiện hành trong bảng giá đất	Đồng/m^2	120.000					

9.2.2.7. Tổng hợp kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát

- Giá đất trồng cây lâu năm các thửa đất đã khảo sát như sau:

STT	Chủ sử dụng	Giá đất đã điều tra. khảo sát *(đồng/m²)*
(1)	*(2)*	*(3)*
1	Đỗ Văn Ba	97.806
2	Phạm Đình Thiệu	100.610
3	Phạm Xuân Anh	108.885
4	Phạm Hữu Nhã	113.666
5	Phạm Hữu Thảo	120.369
6	Trần Khánh Thơm	105.931
	Trung bình của các thửa đất đã điều tra. khảo sát	**107.878**

9.2.2.8. Đề xuất phương án giá đất

- Áp dụng phương pháp thu nhập, giá đất trung bình của các thửa đất đã điều tra, khảo sát đã tính toán ở trên là **107.878 đồng/m²**.

- Căn cứ Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng Ban hành Bảng giá đất trên địa bàn thành phố thì giá đất trồng cây lâu năm của khu đất cần định giá là **120.000 đồng/m².**

- Căn cứ khoản 8. Điều 158 Luật đất đai năm 2024 quy định *"8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất."*.

>>> Theo kết quả đã xác định và các căn cứ pháp lý đã nêu ở trên, Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất giá đất trồng cây lâu năm là **120.000 đồng/m²**.

9.3. Kết quả xác định giá đất

Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án: Xây dựng mới các lộ xuất tuyến 35KV và 22KV sau TBA 110KV Hưng Thái, như sau:

STT	Đoạn đường	Khu vực	Giá đất theo bảng giá đất hiện hành *(Đồng/m²)*	Giá đất cụ thể *(Đồng/m²)*
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*
1	Đất trồng lúa (LUC)	3	100.000	100.000
2	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	2	120.000	120.000

10. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

10.1. Kết luận

Phương án giá đất của Dự án đã xác định được thực hiện đúng nguyên tắc, phương pháp, quy định, quy trình hiện hành của Nhà nước.

Phương án giá đất được xác định khách quan, trung thực, độc lập, tin cậy.

Phương pháp giá đất đã xác định được tổng hợp, phân tích theo kết quả thu thập thông tin thửa đất, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và các văn bản quy định hiện hành của Nhà nước.

10.2. Thời hạn có hiệu lực của kết quả xác định giá đất

Kết quả định giá đất này có hiệu lực 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành Phương án giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất.

10.3. Điều kiện kèm theo kết quả xác định giá đất

- Giá đất do tư vấn xác định giá đất là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất.

- Kết quả xác định giá đất trên đây chỉ xác nhận giá trị quyền sử dụng đất khi Dự án này thực hiện đúng với các văn bản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Kết quả nêu trên chỉ xác nhận tại thời điểm định giá với các chính sách hiện hành của Nhà nước có liên quan. Trong trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi có thể làm cho các kết quả trên thay đổi.

- Giá trị quyền sử dụng đất cho từng trường hợp cụ thể phụ thuộc vào thời gian, đặc điểm kinh tế, kỹ thuật, vị trí, hồ sơ pháp lý... theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Hiệu lực mức giá trong điều kiện giao dịch bình thường.

10.4. Hạn chế của kết quả xác định giá đất

- Thông tin về giá đất nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện các thông tin do Tổ chức tư vấn xác định giá đất thu thập được từ thị trường của các Dự án có loại đất, mục đích sử dụng đất, điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội.... có tính chất tương tự với Dự án cần định giá. Giá giao dịch có thể cao hơn hoặc thấp hơn giá thị trường tùy thuộc vào nhu cầu, mục đích và điều kiện mua, bán trên thị trường tại thời điểm giao dịch.

- Mức giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thị trường và địa điểm định giá.

- Kết quả xác định giá đất trên đây chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi hai bên tham gia hợp đồng dịch vụ tư vấn hoàn thành các thủ tục về hợp đồng theo quy định của pháp luật hiện hành. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả định giá đất nêu trên. Tổ chức tư vấn xác định giá đất chỉ có trách nhiệm giải quyết khiếu nại trong thời hạn có hiệu lực của kết quả xác định giá đất.

10.5. Kiến nghị

Tổ chức tư vấn xác định giá đất kính đề nghị cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xem xét, thẩm định và phê duyệt./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN	ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
(Ký và ghi rõ họ, tên)	GIÁM ĐỐC
Đỗ Minh Đức	**Đỗ Đắc Thường**