

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

**HA NOI RESOURCES ENVIRONMENT AND REAL ESTATE CONSULTANT CO., LTD**



## **DỰ THẢO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

**Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư khai thác khoáng sản làm vật liệu san lấp, phục vụ thi công Dự án Cảng hàng không quốc tế Gia Bình tại khu vực Cồn Vĩnh Trụ, phường Lê Đại Hành**

**Địa điểm: Phường Lê Đại Hành, thành phố Hải Phòng.**

**Hà Nội, tháng 12 năm 2025**

Số: /2025/CT-ĐGD

Hà Nội, ngày tháng 12 năm 2025.

## DỰ THẢO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Phường Lê Đại Hành, thành phố Hải Phòng

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các Tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

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 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 3163/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của UBND thành phố Hải Phòng Về áp dụng bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố Hải Phòng cho đến khi ban hành bảng giá đất năm 2026;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 01/2025/UBPLĐH-BĐSHN ngày 01/12/2025 giữa Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Lê Đại Hành 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 đầu tư khai thác khoáng sản làm vật liệu san lấp, phục vụ thi

công Dự án Cảng hàng không quốc tế Gia Bình tại khu vực Cồn Vĩnh Trụ, phường Lê Đại Hành.

### **1. Mục đích định giá đất**

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư khai thác khoáng sản làm vật liệu san lấp, phục vụ thi công Dự án Cảng hàng không quốc tế Gia Bình tại khu vực Cồn Vĩnh Trụ, phường Lê Đại Hành.

**2. Thời điểm định giá đất:** Tháng 12 năm 2025.

### **3. Cơ sở định giá đất**

- Hồ sơ, tài liệu do Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị 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.

### **4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất**

#### **4.1. 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 Dự án đầu tư khai thác khoáng sản làm vật liệu san lấp, phục vụ thi công Dự án Cảng hàng không quốc tế Gia Bình tại khu vực Cồn Vĩnh Trụ, phường Lê Đại Hành.

b) Tổng diện tích, loại đất dự kiến thu hồi của hộ gia đình, cá nhân là 65,73ha đất trồng cây hằng năm khác theo nguồn gốc đất được giao kèm theo Phương án số 01/PA-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2014 của UBND xã Đồng Lạc.

c) Loại đất cần định giá: Đất trồng cây hằng năm (HNK).

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

#### **4.2. Nhà: Không xác định.**

#### **4.3. Tài sản khác gắn liền với đất: Không xác định.**

### **5. Phương pháp định giá đất**

Đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp thu nhập theo quy định của Luật đất đai năm 2024 để xây dựng, đề xuất phương án giá đất.

### **6. 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 đầu tư khai thác khoáng sản làm vật liệu san lấp, phục vụ thi công Dự án Cảng hàng không quốc tế Gia Bình tại khu vực Cồn Vĩnh Trụ, phường Lê Đại Hành, như sau:

STT	Đoạn đường, loại đất	Giá đất cụ thể (Đồng/m <sup>2</sup> )
(1)	(2)	(3)
1	Đất trồng cây hằng năm (HNK)	110.000

- 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.

- Chứng thư định giá đất được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, 03 (ba) giao Chủ đầu tư, 01 (một) bản lưu Tổ chức tư vấn xác định giá đất./.

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**  
(Ký và ghi rõ họ, tên)

**ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN**  
**GIÁM ĐỐC**

**Phạm Quốc Tuấn**

**Đỗ Đắc Thường**

**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**

*(Kèm theo dự thảo Chứng thư định giá đất số: /2025/CT-ĐGD ngày /12/2025)*

**Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi  
Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư khai thác  
khoáng sản làm vật liệu san lấp, phục vụ thi công  
Dự án Cảng hàng không quốc tế Gia Bình tại khu vực  
Cồn Vĩnh Trụ, phường Lê Đại Hành**

**Địa điểm: Phường Lê Đại Hành, thành phố Hải Phòng.**

**Hà Nội, tháng 12 năm 2025**

## MỤC LỤC

<b>1. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ.....</b>	<b>4</b>
<b>2. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT.....</b>	<b>4</b>
<b>3. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT .....</b>	<b>4</b>
<b>4. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT .....</b>	<b>4</b>
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
<b>5. CÁC THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ.....</b>	<b>5</b>
5.1. Vị trí.....	5
5.2. Địa điểm .....	5
5.3. Diện tích, kích thước, hình thể .....	5
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
<b>6. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ.....</b>	<b>6</b>
<b>7. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, TỔNG HỢP THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT.....</b>	<b>6</b>
<b>8. LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT .....</b>	<b>7</b>
8.1. Các phương pháp định giá đất.....	7
8.2. Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất.....	7
8.3. Lựa chọn phương pháp định giá đất .....	8
8.4. Trình tự áp dụng phương pháp định giá đất .....	8
<b>9. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐƯỢC ÁP DỤNG.....</b>	<b>8</b>
9.1. Thông tin của khu đất cần định giá đất.....	8
9.2. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá.....	8
9.2.1. Xác định giá đất trồng cây hàng năm khác.....	8
9.2.1.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất.....	8
9.2.1.2. Khảo sát, thu thập thông tin thu nhập, chi phí, lãi suất ngân hàng .....	9

9.2.1.3. Xác định thu nhập ròng bình quân năm được thực hiện như sau .....	10
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
9.3. Kết quả xác định giá đất .....	17
<b>10. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>18</b>
10.1. Kết luận .....	18
10.2. Thời hạn có hiệu lực của kết quả xác định giá đất .....	18
10.3. Điều kiện kèm theo kết quả xác định giá đất.....	18
10.4. Hạn chế của kết quả xác định giá đất .....	18
10.5. Kiến nghị .....	19

Số: 01/2025/DTBC-ĐGD

Hà Nội, ngày 22 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**  
(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất số: /2025/CT-ĐGD ngày /12/2025)

**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 Dự án đầu tư khai thác khoáng sản làm vật liệu san lấp, phục vụ thi công Dự án Cảng hàng không quốc tế Gia Bình tại khu vực Cồn Vĩnh Trụ, phường Lê Đại Hành.

b) Tổng diện tích, loại đất dự kiến thu hồi của hộ gia đình, cá nhân là 65,73ha đất trồng cây hằng năm khác theo nguồn gốc đất được giao kèm theo Phương án số 01/PA-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2014 của UBND xã Đồng Lạc.

c) Loại đất cần định giá: Đất trồng cây hằng năm (HNK).

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

**2. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư khai thác khoáng sản làm vật liệu san lấp, phục vụ thi công Dự án Cảng hàng không quốc tế Gia Bình tại khu vực Cồn Vĩnh Trụ, phường Lê Đại Hành.

**3. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

Thời điểm định giá đất: Tháng 12 năm 2025.

**4. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

**4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các Tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

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 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 3163/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của UBND thành phố Hải Phòng Về áp dụng bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố Hải Phòng cho đến khi ban hành bảng giá đất năm 2026;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 01/2025/UBPLĐH-BĐSHN ngày 01/12/2025 giữa Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Lê Đại Hành 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 đầu tư khai thác khoáng sản làm vật liệu san lấp, phục vụ thi công Dự án Cảng hàng không quốc tế Gia Bình tại khu vực Cồn Vĩnh Trụ, phường Lê Đại Hành;

Căn cứ các tài liệu khác có liên quan.

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

- Hồ sơ, tài liệu do Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị 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 tại các thửa đất, thuộc phường Lê Đại Hành, thành phố Hải Phòng.

### **5.2. Địa điểm**

Khu đất cần định giá thuộc Phường Lê Đại Hành, thành phố Hải Phòng.

### **5.3. Diện tích, kích thước, hình thể**

Tổng diện tích, loại đất dự kiến thu hồi của hộ gia đình, cá nhân là 65,73ha đất trồng cây hàng năm khác theo nguồn gốc đất được giao kèm theo Phương án số 01/PA-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2014 của UBND xã Đồng Lạc.

- 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 cây hằng năm khác (HNK).

#### 5.5. Loại đất và thời hạn sử dụng đất

- Loại đất: Đất trồng cây hằng năm khác (HNK).

- 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 <sup>2</sup> )
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Đất trồng cây hằng năm khác (HNK) ở ngoài đê	2	75.000

### 6. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỦA THỪA 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 có điều kiện tương tự như khu đất cần định giá và tiếp tục sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

- Khu đất cần định giá là đất nông nghiệp có địa hình bằng phẳng.

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

- 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 để xây dựng, đề xuất phương án giá đất.

### **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 Dự án đầu tư khai thác khoáng sản làm vật liệu san lấp, phục vụ thi công Dự án Cảng hàng không quốc tế Gia Bình tại khu vực Cồn Vĩnh Trụ, phường Lê Đại Hành.

b) Tổng diện tích, loại đất dự kiến thu hồi của hộ gia đình, cá nhân là 65,73ha đất trồng cây hằng năm khác theo nguồn gốc đất được giao kèm theo Phương án số 01/PA-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2014 của UBND xã Đồng Lạc.

c) Loại đất cần định giá: Đất trồng cây hằng năm (HNK).

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

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

#### **9.2.1. Xác định giá đất trồng cây hằng năm khác**

##### **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:

<b>STT</b>	<b>Tên người sử dụng đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Ghi chú</b>
1	Nguyễn Văn Lực	26.280,0	Thôn Trụ Hạ	Trong GPMB
2	Nguyễn Văn Hùng	28.800,0	Thôn Tế Sơn	Trong GPMB
3	Nguyễn Văn Huấn	19.080,0	Thôn Trụ Hạ	Trong GPMB

STT	Tên người sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Địa chỉ	Ghi chú
4	Nguyễn Văn Lục	19.080,0	Thôn Trụ Thượng	Trong GPMB
5	Nguyễn Văn Hùng	14.400,0	Thôn Tế Sơn	Trong GPMB
6	Nguyễn Văn Huân	18.000,0	Thôn Trụ Thượng	Trong GPMB

#### 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 cây hằng năm khác.

+ 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	Năm 2022	5,75	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, II, III năm 2025	4,61	Công văn do các ngân hàng cung cấp

STT	Thời gian	Lãi suất (%)	Ghi chú
	Trung bình	5,35	

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) Thừa đất thứ 1: Chủ sử dụng: Nguyễn Văn Lực, thôn Trụ Hạ, đất trồng cây hằng năm khác.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
<b>I</b>	<b>Kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thừa đất</b>					
1	Diện tích thừa đất cần định giá	M2	26.280,0			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thừa		130.000	135.000	135.000
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		3.000	3.100	3.500
4	Thu nhập năm (4 = 2 x 3)	Đồng/ thừa		390.000.000	418.500.000	472.500.000
	Thu nhập năm ( <i>Bảng thu nhập năm/ diện tích thừa đất</i> )	Đồng/ m2		14.840	15.925	17.979
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thừa		250.000.000	280.000.000	300.000.000
	Chi phí sản xuất năm ( <i>Bảng chi phí năm/ diện tích thừa đất</i> )	Đồng/ m2		9.513	10.654	11.416
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	%				
<b>II</b>	<b>Tính toán theo Phương pháp thu nhập</b>					
1	Thu nhập bình quân một năm ( <i>(Bảng thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024 + thu nhập năm 2025)/3</i> )	Đồng/ thừa	427.000.000			
2	Chi phí bình quân một năm ( <i>(Bảng chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024 + chi phí năm 2025)/3</i> )	Đồng/ thừa	276.666.667			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm (3 = 1 - 2)	Đồng/ thừa	150.333.333			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	%	5,35			
5	Giá trị của thừa đất cần định giá (5 = 3 / 4)	Đồng/ thừa	2.809.968.847			
6	Giá đất của thừa đất cần định giá ( <i>Bảng giá trị thừa đất cần định giá / diện tích thừa đất cần định giá</i> )	Đồng/m2	106.924			

2) Thửa đất thứ 2: Chủ sử dụng: Nguyễn Văn Hùng, thôn Tế Sơn, đất trồng cây hằng năm khác.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
<b>I</b>	<b>Kết quả khảo sát. thu thập thông tin về thửa đất</b>					
1	Diện tích thửa đất cần định giá	M2	28.800,0			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thửa		140.000	145.000	145.000
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		3.000	3.500	3.800
4	Thu nhập năm ( $4 = 2 \times 3$ )	Đồng/ thửa		420.000.000	507.500.000	551.000.000
	Thu nhập năm ( <i>Bảng thu nhập năm/ diện tích thửa đất</i> )	Đồng/ m2		14.583	17.622	19.132
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thửa		300.000.000	320.000.000	350.000.000
	Chi phí sản xuất năm ( <i>Bảng chi phí năm/ diện tích thửa đất</i> )	Đồng/ m2		10.417	11.111	12.153
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	%				
<b>II</b>	<b>Tính toán theo Phương pháp thu nhập</b>					
1	Thu nhập bình quân một năm ( <i>(Bảng thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024 + thu nhập năm 2025)/3</i> )	Đồng/ thửa	492.833.333			
2	Chi phí bình quân một năm ( <i>(Bảng chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024 + chi phí năm 2025)/3</i> )	Đồng/ thửa	323.333.333			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm ( $3 = 1 - 2$ )	Đồng/ thửa	169.500.000			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	%	5,35			
5	Giá trị của thửa đất cần định giá ( $5 = 3 / 4$ )	Đồng/ thửa	3.168.224.299			
6	Giá đất của thửa đất cần định giá ( <i>Bảng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá</i> )	Đồng/m2	110.008			

3) Thửa đất thứ 3: Chủ sử dụng: Nguyễn Văn Huấn, thôn Trụ Hạ, đất trồng cây hằng năm khác.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
<b>I</b>	<b>Kết quả khảo sát. thu thập thông tin về thửa đất</b>					
1	Diện tích thửa đất cần định giá	M2	19.080,0			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thửa		95.000	100.000	95.000
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		3.200	4.000	4.000
4	Thu nhập năm ( $4 = 2 \times 3$ )	Đồng/ thửa		304.000.000	400.000.000	380.000.000
	Thu nhập năm ( <i>Bảng thu nhập năm/ diện tích thửa đất</i> )	Đồng/ m2		15.933	20.964	19.916
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thửa		220.000.000	250.000.000	260.000.000
	Chi phí sản xuất năm ( <i>Bảng chi phí năm/ diện tích thửa đất</i> )	Đồng/ m2		11.530	13.103	13.627
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	%				
<b>II</b>	<b>Tính toán theo Phương pháp thu nhập</b>					
1	Thu nhập bình quân một năm ( <i>(Bảng thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024 + thu nhập năm 2025)/3</i> )	Đồng/ thửa	361.333.333			
2	Chi phí bình quân một năm ( <i>(Bảng chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024 + chi phí năm 2025)/3</i> )	Đồng/ thửa	243.333.333			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm ( $3 = 1 - 2$ )	Đồng/ thửa	118.000.000			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	%	5,35			
5	Giá trị của thửa đất cần định giá ( $5 = 3 / 4$ )	Đồng/ thửa	2.205.607.477			
6	Giá đất của thửa đất cần định giá ( <i>Bảng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá</i> )	Đồng/m2	115.598			

4) Thửa đất thứ 4: Chủ sử dụng: Nguyễn Văn Lực, thôn Trụ Thượng, đất trồng cây hằng năm khác.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
<b>I</b>	<b>Kết quả khảo sát. thu thập thông tin về thửa đất</b>					
1	Diện tích thửa đất cần định giá	M2	19.080,0			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thửa		75.000	80.000	85.000
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		2.500	3.000	3.500
4	Thu nhập năm ( $4 = 2 \times 3$ )	Đồng/ thửa		187.500.000	240.000.000	297.500.000
	Thu nhập năm ( <i>Bảng thu nhập năm/ diện tích thửa đất</i> )	Đồng/ m2		9.827	12.579	15.592
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thửa		120.000.000	130.000.000	150.000.000
	Chi phí sản xuất năm ( <i>Bảng chi phí năm/ diện tích thửa đất</i> )	Đồng/ m2		6.289	6.813	7.862
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	%				
<b>II</b>	<b>Tính toán theo Phương pháp thu nhập</b>					
1	Thu nhập bình quân một năm ( <i>(Bảng thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024 + thu nhập năm 2025)/3</i> )	Đồng/ thửa	241.666.667			
2	Chi phí bình quân một năm ( <i>(Bảng chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024 + chi phí năm 2025)/3</i> )	Đồng/ thửa	133.333.333			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm ( $3 = 1 - 2$ )	Đồng/ thửa	108.333.333			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	%	5,35			
5	Giá trị của thửa đất cần định giá ( $5 = 3 / 4$ )	Đồng/ thửa	2.024.922.118			
6	Giá đất của thửa đất cần định giá ( <i>Bảng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá</i> )	Đồng/m2	106.128			

5) Thửa đất thứ 5: Chủ sử dụng: Nguyễn Văn Hùng, thôn Tế Sơn, đất trồng cây hằng năm khác.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
<b>I</b>	<b>Kết quả khảo sát. thu thập thông tin về thửa đất</b>					
1	Diện tích thửa đất cần định giá	M2	14.400,0			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thửa		65.000	60.000	65.000
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		2.500	2.500	3.000
4	Thu nhập năm ( $4 = 2 \times 3$ )	Đồng/ thửa		162.500.000	150.000.000	195.000.000
	Thu nhập năm ( <i>Bảng thu nhập năm/ diện tích thửa đất</i> )	Đồng/ m2		11.285	10.417	13.542
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thửa		80.000.000	85.000.000	90.000.000
	Chi phí sản xuất năm ( <i>Bảng chi phí năm/ diện tích thửa đất</i> )	Đồng/ m2		5.556	5.903	6.250
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	%				
<b>II</b>	<b>Tính toán theo Phương pháp thu nhập</b>					
1	Thu nhập bình quân một năm ( <i>(Bảng thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024 + thu nhập năm 2025)/3</i> )	Đồng/ thửa	169.166.667			
2	Chi phí bình quân một năm ( <i>(Bảng chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024 + chi phí năm 2025)/3</i> )	Đồng/ thửa	85.000.000			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm ( $3 = 1 - 2$ )	Đồng/ thửa	84.166.667			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	%	5,35			
5	Giá trị của thửa đất cần định giá ( $5 = 3 / 4$ )	Đồng/ thửa	1.573.208.723			
6	Giá đất của thửa đất cần định giá ( <i>Bảng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá</i> )	Đồng/m2	109.251			

6) Thửa đất thứ 6: Chủ sử dụng: Nguyễn Văn Huấn, thôn Trụ Thượng, đất trồng cây hằng năm khác.

STT	Nội dung	ĐVT	Tính toán theo Phương pháp thu nhập	Số liệu thu được qua các năm		
				Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
<b>I</b>	<b>Kết quả khảo sát. thu thập thông tin về thửa đất</b>					
1	Diện tích thửa đất cần định giá	M2	18.000,0			
2	Năng suất thu được cả năm	Kg/ thửa		32.000	35.000	36.000
3	Giá bán bình quân cả năm	Đồng/Kg		5.000	5.500	6.000
4	Thu nhập năm ( $4 = 2 \times 3$ )	Đồng/ thửa		160.000.000	192.500.000	216.000.000
	Thu nhập năm ( <i>Bảng thu nhập năm/ diện tích thửa đất</i> )	Đồng/ m2		8.889	10.694	12.000
5	Chi phí sản xuất năm	Đồng/ thửa		70.000.000	85.000.000	90.000.000
	Chi phí sản xuất năm ( <i>Bảng chi phí năm/ diện tích thửa đất</i> )	Đồng/ m2		3.889	4.722	5.000
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	%				
<b>II</b>	<b>Tính toán theo Phương pháp thu nhập</b>					
1	Thu nhập bình quân một năm ( <i>(Bảng thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024 + thu nhập năm 2025)/3</i> )	Đồng/ thửa	189.500.000			
2	Chi phí bình quân một năm ( <i>(Bảng chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024 + chi phí năm 2025)/3</i> )	Đồng/ thửa	81.666.667			
3	Thu nhập ròng bình quân một năm ( $3 = 1 - 2$ )	Đồng/ thửa	107.833.333			
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	%	5,35			
5	Giá trị của thửa đất cần định giá ( $5 = 3 / 4$ )	Đồng/ thửa	2.015.576.324			
6	Giá đất của thửa đất cần định giá ( <i>Bảng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá</i> )	Đồng/m2	111.976			

9.2.1.7. Tổng hợp kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã khảo sát  
- Giá Đất trồng cây hằng năm khác các thửa đất đã khảo sát như sau:

<b>STT</b>	<b>Chủ sử dụng</b>	<b>Giá đất đã điều tra, khảo sát (đồng/m<sup>2</sup>)</b>
(1)	(2)	(3)
1	Nguyễn Văn Lực	106.924
2	Nguyễn Văn Hùng	110.008
3	Nguyễn Văn Huấn	115.598
4	Nguyễn Văn Lực	106.128
5	Nguyễn Văn Hùng	109.251
6	Nguyễn Văn Huấn	111.976
	<b>Trung bình của các thửa đất đã điều tra, khảo sát</b>	<b>109.981</b>

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 **110.000 đồng/m<sup>2</sup>** (Làm tròn số).

>>> 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 hằng năm khác là **110.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

### 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 đầu tư khai thác khoáng sản làm vật liệu san lấp, phục vụ thi công Dự án Cảng hàng không quốc tế Gia Bình tại khu vực Cồn Vĩnh Trụ, phường Lê Đại Hành, như sau:

<b>ST T</b>	<b>Đoạn đường, loại đất</b>	<b>Giá đất cụ thể (Đồng/m<sup>2</sup>)</b>
(1)	(2)	(3)
1	Đất trồng cây hằng năm (HNK)	110.000

## **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.



**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT**

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường): Lê Đại Hành  
 Tên người được điều tra: Nguyễn Văn Lực  
 Địa chỉ Thôn Thụ Hạ; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: /  
 Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: / đồng/bất động sản  
 Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: / đồng/thửa hoặc / đồng/m<sup>2</sup>  
 Nguồn thông tin: Phòng Văn thư tiếp xúc sử dụng

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: /; thửa đất số: /, diện tích: 26280 m<sup>2</sup>  
 - Địa chỉ thửa đất: Thôn Thụ Hạ  
 - Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: /  
 Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ , không tiếp giáp lộ   
 - Mục đích sử dụng: Đãi trồng cây hàng năm khác  
 - Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): /  
 - Địa hình: Bằng phẳng  
 - Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Thuận lợi  
 - Thông tin khác (nếu có): /

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Cà phê; Năm trồng (nuôi trồng): /  
 - Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: /  
 - Loại công trình: /; năm xây dựng: /; giá trị của công trình xây dựng: / triệu đồng.  
 - Tài sản khác (nếu có): /

**3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất**

Thời gian \ Nội dung	Đơn vị tính	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập	Đồng/m <sup>2</sup>	14.840	15.925	17.975	
Chi phí	Đồng/m <sup>2</sup>	9.513	10.654	11.416	

Lê Đại Hành ngày 8 tháng 12 năm 2025

Người điều tra  
(Ký và ghi rõ họ tên)



**Bùi Hải Cường**

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT**

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường): ..... Lê Đại Hành .....Tên người được điều tra: ..... Nguyễn Văn Hùng .....Địa chỉ ..... Thôn Tế Sơn .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...../.....

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

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... đồng/thửa hoặc ...../..... đồng/m<sup>2</sup>Nguồn thông tin: ... phỏng vấn trực tiếp chủ sử dụng .....**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số: ...../.....; thửa đất số: ...../....., diện tích: ..... 28.800 ..... m<sup>2</sup>- Địa chỉ thửa đất: ..... Thôn Tế Sơn .....

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: ...../.....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ , không tiếp giáp lộ .- Mục đích sử dụng: ... Đất trồng cây lâu năm khác .....

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): ...../.....

- Địa hình: ..... Bằng phẳng .....- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: ..... Thuận lợi .....

- Thông tin khác (nếu có): ...../.....

**2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất**- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): ..... Cà chua .....; Năm trồng (nuôi trồng): ...../.....

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: ...../.....

- Loại công trình: ...../.....; năm xây dựng: ...../.....; giá trị của công trình xây dựng: ..... triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có): ...../.....

**3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất**

Thời gian \ Nội dung	Đơn vị tính	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	01 Chư/kỳ khai/thác
Thu nhập	Đồng/m <sup>2</sup>	<u>14.583</u>	<u>17.622</u>	<u>19.132</u>	
Chi phí	Đồng/m <sup>2</sup>	<u>10.417</u>	<u>11.111</u>	<u>12.153</u>	

Lê Đại Hùng, ngày 8 tháng 12 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

**Bùi Hải Cường**

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

Tên xã (phường): ..... Lê Đại Hải .....  
 Tên người được điều tra: ..... Nguyễn Văn Hải .....  
 Địa chỉ ..... Thôn Thu Hạ .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... / .....  
 Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... / ..... đồng/bất động sản  
 Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... / ..... đồng/thửa hoặc ..... / ..... đồng/m<sup>2</sup>  
 Nguồn thông tin: .. phường Văn Thu .. tiếp chủ sử dụng ..

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: ..... / .....; thửa đất số: ..... / ....., diện tích: ..... 19.080 ..... m<sup>2</sup>  
 - Địa chỉ thửa đất: ..... Thôn Thu Hạ .....  
 - Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: ..... / .....  
 Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ , không tiếp giáp lộ .  
 - Mục đích sử dụng: .. Đất trồng cây lương thực .....  
 - Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): ..... / .....  
 - Địa hình: ..... Bằng phẳng .....  
 - Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .. Tuyến lộ .....  
 - Thông tin khác (nếu có): ..... / .....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): ..... Cà chua .....; Năm trồng (nuôi trồng): ..... / .....  
 - Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: ..... / .....  
 - Loại công trình: ..... / .....; năm xây dựng: ..... / .....; giá trị của công trình xây dựng: ..... / ..... triệu đồng.  
 - Tài sản khác (nếu có): ..... / .....

**3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất**

Thời gian \ Nội dung	Đơn vị tính	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	01 Chukỳ khai thác
Thu nhập	Đồng/m <sup>2</sup>	<u>15.933</u>	<u>20.564</u>	<u>19.916</u>	
Chi phí	Đồng/m <sup>2</sup>	<u>11.530</u>	<u>13.103</u>	<u>13.627</u>	

Lê Đại Hải, ngày 8 tháng 12 năm 2025  
 Người điều tra  
 (Ký và ghi rõ họ tên)

*(Chữ ký)*

**Bùi Hải Cường**

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

Tên xã (phường): Lữ Đại Hành  
 Tên người được điều tra: Nguyễn Văn Lực  
 Địa chỉ: Thôn Tam Thợng; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: /  
 Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... đồng/bất động sản  
 Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... đồng/thửa hoặc ..... đồng/m<sup>2</sup>  
 Nguồn thông tin: Phỏng vấn trực tiếp chủ sử dụng

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: /; thửa đất số: /, diện tích: 19.080 m<sup>2</sup>  
 - Địa chỉ thửa đất: Thôn Tam Thợng  
 - Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: /  
 Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ , không tiếp giáp lộ   
 - Mục đích sử dụng: Đào tạo cây trồng năm kế tiếp  
 - Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): /  
 - Địa hình: Bãi phân  
 - Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Thuận lợi  
 - Thông tin khác (nếu có): /

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Dưa hấu; Năm trồng (nuôi trồng): /  
 - Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: /  
 - Loại công trình: /; năm xây dựng: /; giá trị của công trình xây dựng: ..... triệu đồng.  
 - Tài sản khác (nếu có): /

**3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất**

Thời gian \ Nội dung	Đơn vị tính	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	01 Chủng kỳ khai thác
Thu nhập	Đồng/m <sup>2</sup>	9.827	12.579	15.592	
Chi phí	Đồng/m <sup>2</sup>	6.289	6.813	7.862	

Lữ Đại Hành....., ngày 8 tháng 12 năm 2025

Người điều tra  
(Ký và ghi rõ họ tên)



**Bùi Hải Cường**

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT**

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường): ..... Lê Đại Hành .....Tên người được điều tra: ..... Nguyễn Văn Hùng .....Địa chỉ: Thôn Tế Sơn .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...../.....

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

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...../..... đồng/thửa hoặc ...../..... đồng/m<sup>2</sup>Nguồn thông tin: phòng sản xuất tập thể chủ sở hữu .....**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số: ...../.....; thửa đất số: ...../....., diện tích: 19.900 m<sup>2</sup>- Địa chỉ thửa đất: Thôn Tế Sơn .....

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: ...../.....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ , không tiếp giáp lộ .- Mục đích sử dụng: Đai nông cây lương năm khác .....

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): ...../.....

- Địa hình: Bằng phẳng .....- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Tạm ổn .....

- Thông tin khác (nếu có): ...../.....

**2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất**- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Đưa bố .....; Năm trồng (nuôi trồng): ...../.....

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: ...../.....

- Loại công trình: ...../.....; năm xây dựng: ...../.....; giá trị của công trình xây dựng: ..... triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có): ...../.....

**3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất**

Thời gian Nội dung	Đơn vị tính	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	01 Chứa kỳ khai thác
Thu nhập	Đồng/m <sup>2</sup>	<u>11.285</u>	<u>10.917</u>	<u>13.592</u>	
Chi phí	Đồng/m <sup>2</sup>	<u>5.556</u>	<u>5.903</u>	<u>6.250</u>	

Lê Đại Hùng, ngày 8 tháng 12 năm 2025Người điều tra  
(Ký và ghi rõ họ tên)**Bùi Hải Cường**

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT**

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường): ..... Lê Đại Hành .....

Tên người được điều tra: ..... Nguyễn Văn Tuấn .....

Địa chỉ ..... Thôn Tam Thuận .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...../.....

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

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...../..... đồng/thửa hoặc ...../..... đồng/m<sup>2</sup>

Nguồn thông tin: ... phòng sản xuất trực tiếp của xã .....

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: ...../.....; thửa đất số: ...../....., diện tích: ..... 1.100 ..... m<sup>2</sup>
- Địa chỉ thửa đất: ..... Thôn Tam Thuận .....
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: ...../.....
- Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ , không tiếp giáp lộ .
- Mục đích sử dụng: ... Đất trồng cây hàng năm khác .....
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): ...../.....
- Địa hình: ..... Bằng phẳng .....
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: ..... Thuận lợi .....
- Thông tin khác (nếu có): ...../.....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): ..... Nuôi .....; Năm trồng (nuôi trồng): ...../.....
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: ...../.....
- Loại công trình: ...../.....; năm xây dựng: ...../.....; giá trị của công trình xây dựng: ..... triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): ...../.....

**3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất**

Thời gian \ Nội dung	Đơn vị tính	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập	Đồng/m <sup>2</sup>	<u>8.889</u>	<u>10.694</u>	<u>12.000</u>	
Chi phí	Đồng/m <sup>2</sup>	<u>3.889</u>	<u>4.722</u>	<u>5.000</u>	

Lê Đại Hành, ngày .. 8 .. tháng .. 12 .. năm 2025

Người điều tra  
(Ký và ghi rõ họ tên)

Cg

**Bùi Hải Cường**

# SƠ ĐỒ VỊ TRÍ GIẢI PHÓNG MẠ BẰNG





Số: 01/PA-UBND

Đồng Lạc, ngày 27 tháng 03 năm 2014

## PHƯƠNG ÁN

### **Giao và chia lại đất bãi mầu cồn Vĩnh Trụ cho nhân dân 2 thôn Trụ Thượng và Trụ Hạ canh tác ổn định lâu dài.**

Thực hiện kết luận Thanh tra số 12/KL-TTr ngày 06 tháng 11 năm 2013 của Thanh tra thị xã Chí Linh về việc thanh tra quản lý sử dụng đất đai của UBND xã Đồng Lạc tại khu vực cồn Vĩnh Trụ.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND thị xã Chí Linh ngày 20/02/2014, ngày 18/3/2014.

Thực hiện Nghị quyết lãnh đạo của Ban chấp hành Đảng uỷ xã Đồng Lạc họp ngày 26/3/2014 về việc lãnh đạo thực hiện giao và chia lại đất mầu theo Nghị quyết 03 của Tỉnh Hải Hưng năm 1993.

Ủy ban nhân dân xã Đồng Lạc xây dựng phương án triển khai tổ chức thực hiện việc giao và chia lại diện tích đất mầu Cồn Trụ cho nhân dân 02 thôn Trụ Thượng và Trụ Hạ canh tác ổn định lâu dài như sau:

#### **I. Đánh giá thực trạng quản lý và sử dụng đất mầu cồn Vĩnh Trụ, sự cần thiết phải giao và chia lại đất.**

##### **1. Đánh giá quá trình giao đất, sử dụng đất.**

Thực hiện Nghị quyết 03; Quyết định 721; 235 của UBND tỉnh Hải Hưng và hướng dẫn số 31 của Sở Nông nghiệp tỉnh. Năm 1992 đảng uỷ xã Đồng Lạc có Nghị quyết giao đất bãi mầu ngoài đê trong đó có đất mầu cồn Vĩnh Trụ giao cho thôn Trụ Thượng, Trụ Hạ quản lý và giao cho nhân dân theo NQ 03 căn cứ vào sổ khẩu thực tế tại thời điểm năm 1993 để làm căn cứ giao đất theo tiêu chuẩn bình quân 5,5 thước/khẩu (132 m<sup>2</sup>). Quá trình quản lý thôn chỉ giao phần diện tích đất cao cho nhân dân canh tác, còn phần diện tích trũng không giao cho các hộ mà để trồng mọng cỏ, thả trâu. Hàng năm do diện tích cồn bồi lở thất thường, có năm lũ lụt mất trắng, mất mớ giới giữa các hộ. Vì vậy hàng năm 2 thôn Trụ Thượng, Trụ Hạ đều đo khảo lại đất mầu và tiến hành chia cho nhân dân canh tác. Vì đặc điểm đất mầu cồn không ổn định nên toàn bộ diện tích đất cồn giao cho nhân dân canh tác, xã không đề nghị UBND huyện (nay là thị xã) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến nay diện tích này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

##### **2. Mục đích - yêu cầu.**

###### **2.1. Mục đích:**

Để thực hiện nghiêm túc sau kết luận Thanh tra và các ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND thị xã Chí Linh tại các cuộc họp ngày 20/02/2014; ngày 18/3/2014. Tăng cường công tác quản lý và sử dụng đất đai có hiệu quả, đáp ứng tâm tư nguyện vọng của nhân dân 2 thôn Trụ Thượng, Trụ Hạ đồng thời nhằm ổn định tình hình sản xuất, đời sống, tạo sự ổn định, đồng thuận để xã



Đồng Lạc phát triển kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng, góp phần giải quyết dứt điểm đơn thư khiếu nại vượt cấp.

## 2.2. Yêu cầu:

Đảm bảo công khai, dân chủ, đoàn kết, tạo sự đồng thuận cao trong nhân dân.

## 3. Nguyên tắc giao và chia lại đất cho các hộ gia đình canh tác ổn định lâu dài.

Giao và chia đất màu còn Trạ cho nhân dân 2 thôn Trạ Thượng, Trạ Hạ trên cơ sở sổ khẩu, số diện tích được chia tại thời điểm ngày 01/4/1993.

Trước khi giao và chia lại diện tích UBND xã giao cán bộ địa chính cùng với các thôn Trạ Thượng, Trạ Hạ đo khảo đạc lại diện tích, xác định lại mốc giới gắn với chính trang đường, bờ lô, mương, tưới tiêu đảm bảo thuận lợi trong sản xuất, trích lục bản đồ, sổ thửa, diện tích phù hợp với quy hoạch xây dựng nông thôn mới.

Phương án được thông qua Đảng uỷ, UBND xã và lấy ý kiến phê duyệt của UBND, Phòng TNMT thị xã Chí Linh.

Phương án được triển khai quán triệt đến cán bộ Đảng viên và nhân dân 2 thôn Trạ Thượng và Trạ Hạ, sau đó tiến hành giao và chia lại diện tích cho nhân dân canh tác sử dụng lâu dài theo đúng Luật đất đai.

Đánh số thứ tự các lô, chia từ lô 1 đến lô cuối cùng, đại diện các hộ gia đình bốc thăm theo số thứ tự, cán bộ thôn căn cứ số thứ tự, sổ khẩu của từng hộ gia đình để giao đất.

## II. Phương án thực hiện.

### 1. Thôn Trạ Thượng

Tổng diện tích mặt bằng 35 lô: = 436.210 m<sup>2</sup>

Trong đó:

Giao và chia theo khẩu 03: Gồm 30 lô = 330.792 m<sup>2</sup>

\* Đất UBND quản lý:

Gồm các lô: 08+35+21+22+23 = 29.026 m<sup>2</sup>

Đất giao thông = 56.998 m<sup>2</sup>

Đất thuỷ lợi = 19.394 m<sup>2</sup>

### 2. Thôn Trạ Hạ

Tổng diện tích mặt bằng: = 288.536 m<sup>2</sup>

Trong đó:

Giao và chia theo khẩu 03: Gồm 31 lô = 208.866 m<sup>2</sup>

\* Đất UBND quản lý:

Gồm các lô số 28 Diện tích = 19.184 m<sup>2</sup>

Khu bãi sân + lò gạch gồm các lô 20 +17 = 3.756 m<sup>2</sup>

Bãi gạch chín lô 18+19+25 = 5.061 m<sup>2</sup>

Đất ao thùng gồm lô 38 = 1.714 m<sup>2</sup>

Đất giao thông = 32.111 m<sup>2</sup>

Đất thuỷ lợi = 17.842 m<sup>2</sup>

(Có sơ đồ chia lô kèm theo)

## III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Giao các ông Trưởng thôn Trạ Thượng, Trạ Hạ tổ chức họp nhân dân bàn các giải pháp thực hiện phương án giao và chia lại đất màu còn Trạ cho

nhân dân canh tác ổn định lâu dài. Sau các hội nghị họp nhân dân gửi biên bản về UBND xã trước ngày 29/03/2014.

- Từ ngày 30, 31/03/2014 tiến hành giao đất cho các hộ nhân dân 2 thôn Trụ Thượng và Trụ Hạ.

Giao cán bộ Địa chính, các bộ phận chuyên môn phối hợp thôn Trụ Thượng, Trụ Hạ kiểm tra đôn đốc thực hiện và hoàn thành phương án đúng thời gian quy định.

- Giao cho đ/c Trưởng công an xã, Chỉ huy trưởng quân sự xã xây dựng phương án bảo vệ an ninh, trật tự trong suốt quá trình giao đất cho nhân dân hai thôn.

- Đề nghị Công an thị xã bố trí lực lượng hỗ trợ để bảo vệ trong quá trình giao đất.

Trên đây là phương án giao và chia lại đất mẫu cồn Vĩnh Trụ cho nhân dân 2 thôn Trụ Thượng và Trụ Hạ canh tác ổn định lâu dài.

**Nơi nhận:**

- UBND, phòng TNMT thị xã;
- Đảng ủy, UBND xã;
- Thôn Trụ Thượng, Trụ Hạ;
- Lưu VP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Trọng Thắng**

**UBND TX. CHÍ LINH  
PHÊ DUYỆT**



**PHÒNG TN&MT TX.CHÍ LINH  
PHÊ DUYỆT**

**PHÓ CHỦ TỊCH  
UBND PHƯỜNG ĐÔNG LẠC - TP. CHÍ LINH - TỈNH HẢI PHÒNG  
NGUYỄN VĂN HỒNG**

**Ngày: 16 -01- 2025**

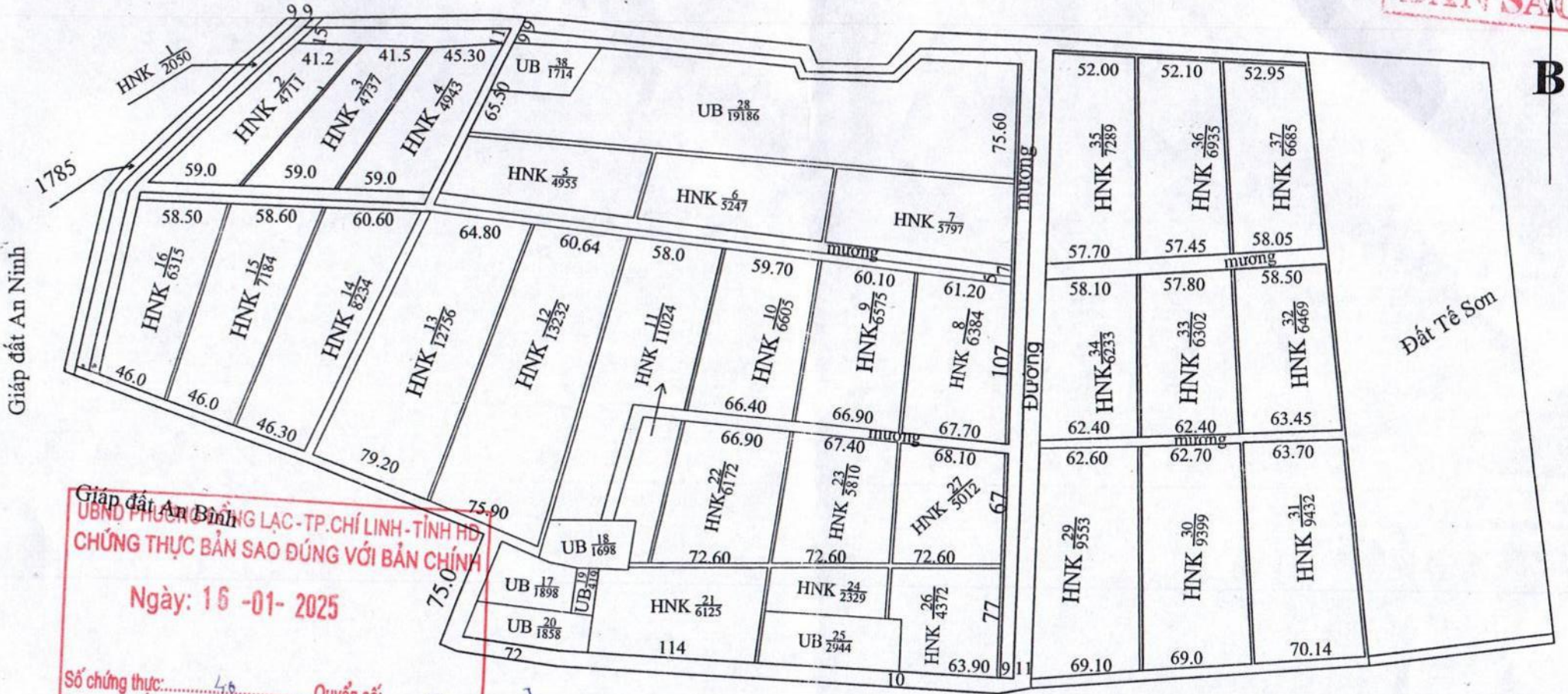
Số chứng thực: 29 ..... Quyền số: 01 .....



**PHÓ CHỦ TỊCH  
NGUYỄN VĂN THUẬN**

SƠ ĐỒ CHIA LÔ DIỆN TÍCH ĐẤT CÒN TRỤ - THÔN TRỤ HẠ

**BẢN SAO**

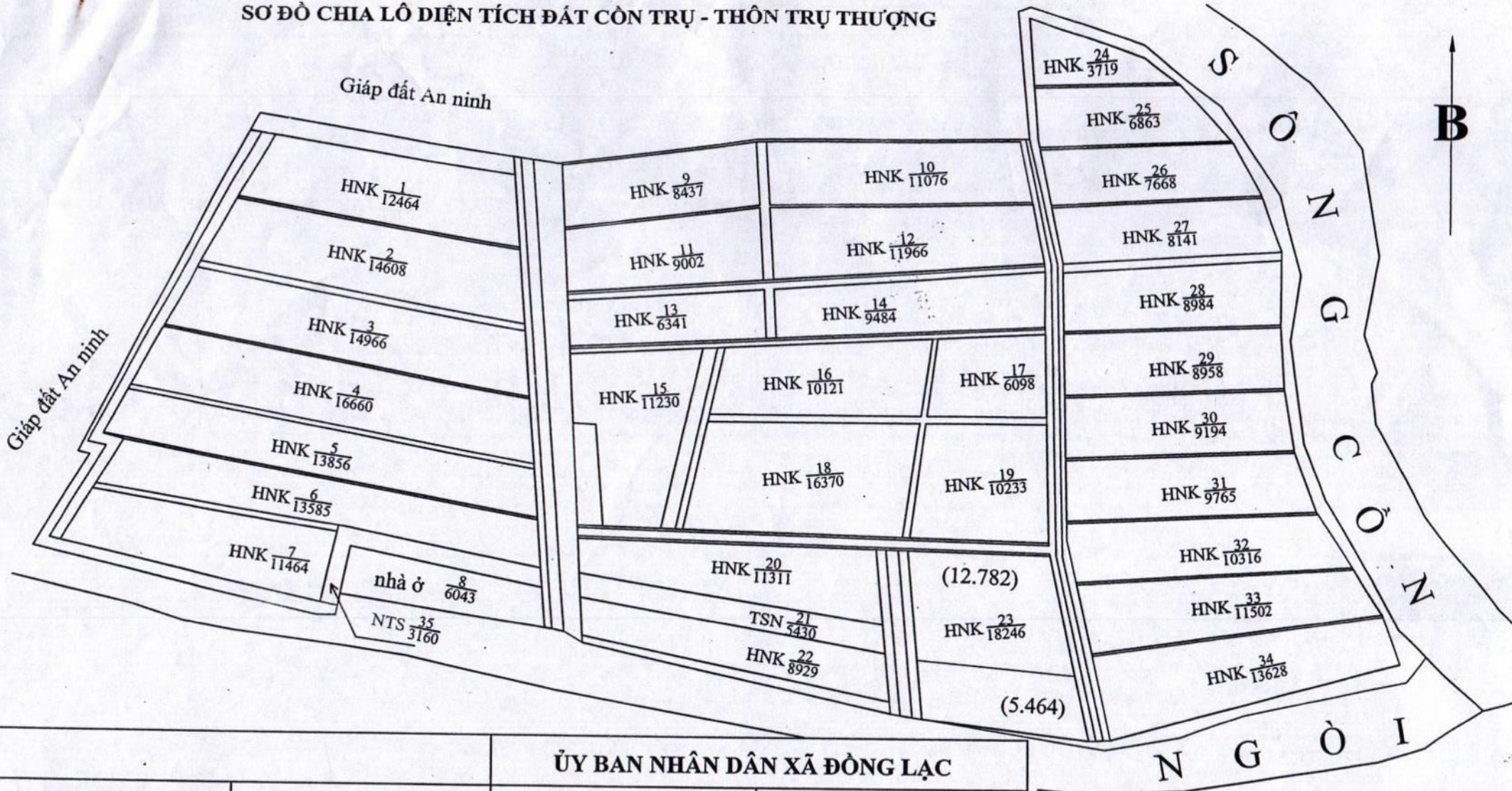


Giáp đất An Bình  
 UBND THƯỜNG LẠC - TP. CHÍ LINH - TỈNH HỒ CHÍ MINH  
**CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**  
 Ngày: 16 -01- 2025  
 Số chứng thực: 46 Quyền số: 02

- Tổng diện tích: 288.536m<sup>2</sup>  
 Trong đó:
- 1) Đất bằng: 236.869m<sup>2</sup>
  - 2) Đất giao khẩu 03: 208.866m<sup>2</sup>
  - Đất UB quản lý: 19.186m<sup>2</sup> (thửa số 28)
  - 3) Khu bãi + Lò Gạch: 3.756m<sup>2</sup> (thửa số 20 +17)
  - Bãi gạch chín: 5.061m<sup>2</sup> (thửa số 18+19+25)
  - Ao, thùng: 1.714m<sup>2</sup> (thửa số 38)
  - 4) Đất giao thông: 32.111m<sup>2</sup>
  - 5) Đất thủy lợi: 17.842m<sup>2</sup>

<b>ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐỒNG LẠC</b>	
<b>Trưởng thôn</b> Ngày 26/1/2014 Phó Chủ tịch NGUYỄN VĂN THUẬN Vũ Đình Lập	<b>HỖND XÃ</b> Ngày 26/1/2014 Phó Chủ tịch DẶNG ĐỨC LÂN
<b>Cán bộ địa chính</b> Ngày 26/1/2014 Vũ Đình Lập	<b>Chủ tịch</b> Ngày 26/1/2014 CHỦ TỊCH NGUYỄN TRỌNG THẮNG

SƠ ĐỒ CHIA LÔ DIỆN TÍCH ĐẤT CÒN TRỤ - THÔN TRỤ THƯỢNG



<b>ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐỒNG LẠC</b>	
<p><b>Trưởng thôn</b> Ngày 26/13/2014</p> <p><i>Nguyễn Đức Lăng</i></p> <p><b>CHỦ TỊCH</b> <b>NGUYỄN ĐỨC LÂN</b></p>	<p><b>Cán bộ địa chính</b> Ngày 26/13/2014</p> <p><i>Vũ Đình Lập</i></p> <p><b>CHỦ TỊCH</b> <b>NGUYỄN TRỌNG THẮNG</b></p>

Tổng diện tích:	436.210m <sup>2</sup>
Trong đó:	
1) Đất bằng canh tác đất 03:	330.792m <sup>2</sup>
2) Đất UB quản lý: Thừa số 8+35 +21+22+23: Diện tích:	29.026m <sup>2</sup>
3) Đất giao thông:	56.998m <sup>2</sup>
4) Đất thủy lợi:	19.394m <sup>2</sup>