

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

**Gói thầu: Tư vấn xác định giá đất cụ thể để bồi thường, hỗ trợ khi
thu hồi đất thực hiện Dự án xây dựng mở rộng trường Tiểu học Lưu
Kiếm (Khu Lưu Kiếm), phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng**

Tại thời điểm: Tháng 08 năm 2025

MỤC LỤC

Nội dung		Trang
A	Thửa đất, khu đất cần định giá, mục đích định giá đất, thời điểm định giá đất, căn cứ định giá đất	02
1	Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá	02
2	Mục đích định giá đất	03
3	Thời điểm định giá đất	03
4	Căn cứ định giá đất	03
B	Thông tin về các thửa đất, khu đất cần xác định giá đất cụ thể và Thông tin các yếu tố ảnh hưởng đến giá của các thửa đất, khu đất cần định giá	04
1	Thông tin về các thửa đất, khu đất cần xác định giá đất cụ thể	05
2	Thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá	05
C	Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin làm cơ sở áp dụng phương pháp định giá đất	09
D	Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất	09
1	Cơ sở giá trị của tài sản định giá	09
2	Các nguyên tắc được sử dụng để xác định giá đất	10
3	Cơ sở lựa chọn phương pháp xác định giá đất cụ thể	10
E	Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất cụ thể	11
1	Phương pháp xác định giá đất cụ thể	11
2	Kết quả xác định giá đất cụ thể	12
F	Đánh giá tác động kinh tế – xã hội của phương án giá đất	24
G	Những lưu ý về kết quả định giá	25
1	Những điều kiện kèm theo kết quả định giá đất cụ thể	25
2	Những hạn chế của kết quả định giá	25
H	Các tài liệu kèm theo	26

Số: 31/2025/TVB-BC

Hà Nội, ngày 20 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất ngày 20/8/2025)

Xác định giá đất cụ thể để bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất thực hiện Dự án xây dựng mở rộng trường Tiểu học Lưu Kiếm (Khu Lưu Kiếm), phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng

- Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.
- Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đất đai số 31/2024/QH15, luật nhà ở số 27/2023/QH15, luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.
- Căn cứ Nghị định 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 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 hợp đồng tư vấn định giá đất số 31/2025/HĐĐG/TVB-PKTHĐTĐTPLK ngày 15/8/2025 giữa Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Lưu Kiếm và Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và Định giá TVB về việc thực hiện gói thầu: Tư vấn xác định giá đất cụ thể để bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất thực hiện Dự án xây dựng mở rộng trường Tiểu học Lưu Kiếm (Khu Lưu Kiếm), phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng.
- Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và Định giá TVB cung cấp Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 31/2025/TVB-BC ngày 20/8/2025 với các nội dung sau đây:

A. Thừa đất, khu đất cần định giá, mục đích định giá đất, thời điểm định giá đất, căn cứ định giá đất

1. Thông tin về thừa đất, khu đất cần định giá

1.1. Thông tin dự án và đất đai

- Căn cứ hồ sơ kỹ thuật Trích lục nguồn gốc đất đai phục vụ công tác đền bù GPMB thuộc Dự án xây dựng mở rộng trường Tiểu học Lưu Kiếm (Khu Lưu Kiếm), phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng và kết quả khảo sát thực tế hiện trạng các thửa đất, vị trí các thửa đất được xác định cụ thể như sau:

- Vị trí các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể:

TT	Nội dung	Loại đất	Vị trí trên bản đồ địa chính	Giá đất tại quyết định số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 (đồng/m ²)
I	Phường Lưu Kiếm, TP. Hải Phòng			
1	Trồng lúa	LUC	Vị trí 1	130.000

1.2. Những văn bản liên quan đến khu đất cần định giá

- Thông báo thu hồi đất ngày 27/6/2025 của UBND thành phố Thủy Nguyên để thực hiện Dự án xây dựng, mở rộng trường Tiểu học Lưu Kiếm (Khu Lưu Kiếm).
- Trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2025 phục vụ giải phóng mặt bằng mở rộng trường tiểu học Lưu Kiếm do Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng lập ngày 12/4/2025.
- Hồ sơ trích lục nguồn gốc đất đai phục vụ công tác giải phóng mặt bằng ngày 25/7/2025.

2. Mục đích định giá đất

- Xác định giá đất cụ thể để bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất thực hiện Dự án xây dựng mở rộng trường Tiểu học Lưu Kiếm (Khu Lưu Kiếm), phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng.

3. Thời điểm định giá đất: Tháng 08 năm 2025

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Các văn bản pháp quy về Đất đai

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024.
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đất đai số 31/2024/QH15, luật nhà ở số 27/2023/QH15, luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.
- Nghị định 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.
- Nghị định 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;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/07/2024 của Chính phủ quy định về Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai.

- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/07/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
- Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 26/10/2024 của UBND thành phố Hải Phòng quy định chi tiết một số điều của luật đất đai năm 2024 và nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định một số điều của luật đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng.
- Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND thành phố Hải Phòng quy định một số chỉ tiêu trong việc áp dụng phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.
- Thông báo số 300/TB-UBND ngày 11/12/2024 của UBND thành phố Hải Phòng về việc đính chính Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố.
- Quyết định số 57/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND thành phố Hải Phòng ban hành quy chế phối hợp thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn giữa Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai với phòng tài nguyên môi trường, UBND cấp huyện, cơ quan tài chính, cơ quan thuế và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan trên địa bàn thành phố Hải Phòng.
- Quyết định số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hải Phòng về việc ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng 05 năm (2020-2024).
- Quyết định số 22/2022/QĐ-UBND ngày 28/04/2022 của UBND thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh cục bộ giá đất tại một số vị trí tuyến đường trong bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố.
- Quyết định số 3136/QĐ-UBND ngày 5/8/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc 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.

4.2. Các văn bản liên quan khác

- Căn cứ hợp đồng tư vấn định giá đất số 31/2025/HĐĐG/TVB-PKTHĐTĐTPLK ngày 15/8/2025 giữa Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Lưu Kiếm và Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và Định giá TVB về việc thực hiện gói thầu: Tư vấn xác định giá đất cụ thể để bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất thực hiện Dự án xây dựng mở rộng trường Tiểu học Lưu Kiếm (Khu Lưu Kiếm), phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng.
- Quá trình khảo sát hiện trạng tài sản và kết quả thu thập thông tin về tài sản định giá và các tài sản so sánh.
- Dữ liệu thông tin về các khoản doanh thu, chi phí đối với thửa đất so sánh trên địa bàn phường Lưu Kiếm và kết quả khảo sát trực tiếp các mức giá trên thị trường.

B. Thông tin về các thửa đất, khu đất cần xác định giá đất cụ thể và Thông tin các yếu

tổ ảnh hưởng đến giá của các thửa đất, khu đất cần định giá

1. Thông tin về các thửa đất, khu đất cần xác định giá đất cụ thể

1.1. Vị trí các thửa đất:

➤ Vị trí các thửa đất thu hồi tại phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng

- Phía Nam tiếp giáp đường giao thông trong khu vực (đường bê tông nhựa rộng 12m)
- Các hướng còn lại tiếp giáp khu dân cư hiện hữu.



Vị trí tổng quan khu đất – phường Lưu Kiếm, TP. Hải Phòng

1.2. Thông tin chi tiết về các thửa đất thuộc diện thu hồi cần xác định giá đất cụ thể

- Mục đích sử dụng đất: Đất thuộc diện thu hồi là đất LUC
- Thời hạn sử dụng đất: Đất nông nghiệp được giao và thuê theo quy định.
- Hiện trạng khu đất: Tại thời điểm xác định giá đất cụ thể các thửa đất hiện đang được các hộ dân sử dụng theo mục đích sử dụng đất.
- Thông tin chi tiết về các thửa đất.

Căn cứ hồ sơ kỹ thuật Trích lục nguồn gốc đất đai phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất thực hiện Dự án xây dựng mở rộng trường Tiểu học Lưu Kiếm (Khu Lưu Kiếm), phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng và kết quả khảo sát thực tế hiện trạng các thửa đất, vị trí các thửa đất được xác định cụ thể như sau:

2. Thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá

TT	Nội dung	Địa chỉ thửa đất (theo TĐĐC)	Thông tin thửa đất					Vị trí đất theo Quyết định 54/2019/QĐ- UBND
			Diện tích thửa đất theo GCN	Diện tích thu hồi	Diện tích trong chỉ giới	Diện tích ngoài chỉ giới	Loại đất	
I	Phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng			8.732,6	6.969,6	1.763,0		
1	Lê Văn Quang	Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 2, phường Lưu Kiếm		321,0	321,0		LUC	VT1
2	Cù Văn Phẫu	Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	2.321,0	271,0	271,0		LUC	VT1
3	Cù Thị Khung (Vũ Văn Chỗ)	Thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	1001	143,0	143		LUC	VT1
4	Cù Thị Khung	Thửa đất số 5B, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	2745	144,0	144		LUC	VT1
5	Lê Sinh (Lê Thị Viêm)	Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	413	175,0	175		LUC	VT1
6	Cù Thị Rệt	Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	1604	129,0	129		LUC	VT1
7	Vũ Văn Lụa	Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm		245,6	245,6		LUC	VT1
8	Lê Thị Lại	Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	649	105,0	105		LUC	VT1
9	Trần Thị Thêu (Vũ Văn Cửa)	Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm		187,0	187		LUC	VT1
10	Cù Văn Ái	Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	3433	165,0	165		LUC	VT1
11	Lê Thị Xíu (Lê Văn Đến)	Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	6896	406,0	406		LUC	VT1
12	Đinh Văn Nghị	Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	454	220,0	220		LUC	VT1
13	Đinh Văn Hai	Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	3257	243,0	243		LUC	VT1
14	Đặng Văn An	Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	3362	180,0	180		LUC	VT1

TT	Nội dung	Địa chỉ thửa đất (theo TĐĐC)	Thông tin thửa đất					
			Diện tích thửa đất theo GCN	Diện tích thu hồi	Diện tích trong chỉ giới	Diện tích ngoài chỉ giới	Loại đất	Vị trí đất theo Quyết định 54/2019/QĐ-UBND
15	Đinh Văn Thiện	Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	2641	169,0	169		LUC	VT1
16	Vũ Văn Bốn	Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	3008	242,0	242		LUC	VT1
17	Lê Thị Tày (Lê Văn Đín)	Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	5032	250,0	250		LUC	VT1
18	Cù Thị Dung (Thiệt)	Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	3394	234,0	234		LUC	VT1
19	Lê Văn Đại	Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	1456	136,0	136		LUC	VT1
20	Đinh Thị Đới (Lê Xuân Long)	Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	2067	285,0	285		LUC	VT1
21	Lê Văn Hê	Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	3228	179,0	43,6	135,4	LUC	VT1
22	Cù Văn Tiến (Cù Văn Khôn)	Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	2963	179,0	44	135	LUC	VT1
23	Lê Văn Bảy	Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	1630	179,0	43,6	135,4	LUC	VT1
24	Nguyễn Thị Huê	Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	1824	175,0	45	130	LUC	VT1
25	Vũ Thị Nhân (Lê Hồng Thanh)	Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	4131	152,0	39,9	112,1	LUC	VT1
26	Đỗ Thị Bưởi	Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	1349	175,0	42,2	132,8	LUC	VT1
27	Lê Văn Tua (Lê Văn Phong)	Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	1554	171,0	41,4	129,6	LUC	VT1
28	Lê Văn Phong (Luyên)	Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	1247	171,0	41,1	129,9	LUC	VT1

TT	Nội dung	Địa chỉ thửa đất (theo TĐĐC)	Thông tin thửa đất					
			Diện tích thửa đất theo GCN	Diện tích thu hồi	Diện tích trong chỉ giới	Diện tích ngoài chỉ giới	Loại đất	Vị trí đất theo Quyết định 54/2019/QĐ-UBND
29	Đinh Thị Liên (Lê Thị Gân - Thêm)	Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	5069	171,0	40,7	130,3	LUC	VT1
30	Lê Văn Mạnh	Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	1964	156,0	37	119	LUC	VT1
31	Lê Thị Hân (Lê Văn Bình)	Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	2288	156,0	38,7	117,3	LUC	VT1
32	Lê Văn Đà (Cù Văn Ái)	Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	2632	156,0	39,5	116,5	LUC	VT1
33	Lê Thị Bé (Bình)	Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	2633	152,0	35,1	116,9	LUC	VT1
34	Vũ Văn Trung (Lê Thị Thịnh)	Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	1140	152,0	29,2	122,8	LUC	VT1
35	Cù Thị Xấu	Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	2198	168,0	168		LUC	VT1
36	Lê Thị Hú	Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	1129	156,0	156		LUC	VT1
37	Đinh Hồng Lâm	Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	2757	194,0	194		LUC	VT1
38	Đinh Thị Tập	Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	2125	155,0	155		LUC	VT1
39	Lê Văn Nguyên (Lê Văn Báu)	Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	2700	192,0	192		LUC	VT1
40	Đinh Văn Kề	Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	2346	333,0	333		LUC	VT1
41	Đặng Văn Lân (Lê Thị Bắc)	Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	3203	148,0	148		LUC	VT1
42	Vũ Thị Nhân	Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	4131	370,0	370		LUC	VT1
43	Nguyễn Văn Khuây (Lê Thị Tới)	Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	524	90,0	90		LUC	VT1

TT	Nội dung	Địa chỉ thửa đất (theo TĐĐC)	Thông tin thửa đất					Vị trí đất theo Quyết định 54/2019/QĐ- UBND
			Diện tích thửa đất theo GCN	Diện tích thu hồi	Diện tích trong chỉ giới	Diện tích ngoài chỉ giới	Loại đất	
44	Đào Thị Quản (Nguyễn)	Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	3245	126,0	126		LUC	VT1
45	Đinh Văn Hải (Đinh Công Nhã)	Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 1, phường Lưu Kiếm	1981	226,0	226		LUC	VT1

- Năng suất nông nghiệp: Địa hình của phường Lưu Kiếm đa dạng, bao gồm cả đồng bằng và hệ thống sông hồ phong phú, tạo điều kiện thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp, đặc biệt là trồng lúa nước và cây hàng năm khác.
- Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: Khu đất nằm gần ngay khu dân cư tập trung của phường Lưu Kiếm.
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Giao thông thuận lợi kết nối với các khu vực lân cận, cách QL 10 khoảng 300m.

C. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin làm cơ sở áp dụng phương pháp định giá đất

- Phương pháp: Thu thập thông tin từ các cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương và khảo sát trực tiếp.
- Qua quá trình điều tra, khảo sát và thu thập thông tin đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin liên quan đến giao dịch đối với các thửa đất nông nghiệp trên địa bàn tương đồng với các thửa đất cần xác định giá đất về các yếu tố (Vị trí, mục đích sử dụng, hiện trạng thực tế sử dụng đất, loại cây đang trồng thực tế trên thửa đất ...). Các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể là đất trồng lúa, tại vị trí khu vực lân cận hiện tại có nhiều thửa đất nông nghiệp trồng lúa khác, gần sông và kênh rạch dẫn nước tưới tiêu, chính vì vậy những thửa đất nông nghiệp này có khả năng tạo ra nguồn thu nhập ổn định hàng năm cho hộ nông dân từ canh tác lúa. Ngoài ra Đơn vị tư vấn đã thu thập được thông tin về các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất trồng lúa có khoảng cách gần nhất đến các thửa đất cần định giá trong khoảng thời gian 3 năm trước thời điểm định giá làm cơ sở phục vụ công tác định giá đất.
- Nguồn thông tin dữ liệu của đơn vị tư vấn.

D. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất

1. Cơ sở giá trị của tài sản định giá

Cơ sở giá trị thị trường

“Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan,

độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc”.

2. Các nguyên tắc được sử dụng để xác định giá đất

Nguyên tắc định giá đất được xác định theo khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai số 31

Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

3. Cơ sở lựa chọn phương pháp xác định giá đất cụ thể

Định giá đất cụ thể quyền sử dụng đất ở để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng: Phương pháp thu nhập.

➤ Căn cứ theo Khoản 1, Điều 160, Luật Đất đai năm 2024: Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

- a) Tính tiền sử dụng đất đối với tổ chức khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập thực hiện dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;
- b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trừ trường hợp thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa;
- d) Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 159 của Luật này;
- đ) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; cho phép chuyển hình thức sử dụng đất;

e) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

➤ Căn cứ khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024: Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

- a) 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;

b) 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;

c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để 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;

d) 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.

➤ **Cơ sở lựa chọn phương pháp thu nhập để xác định giá đất cụ thể**

Các thửa đất định giá là các thửa đất nông nghiệp, theo kết quả điều tra, khảo sát các giao dịch bất động sản trên địa bàn không có thông tin về giao dịch thành công của các thửa đất tương đồng nhất định với các thửa đất cần định giá. Kết quả điều tra, khảo sát thu thập được thông tin các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất đối với các thửa đất cần định giá.

Do đó, phương pháp định giá được sử dụng để xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng là phương pháp thu nhập.

E. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất cụ thể

1. Phương pháp xác định giá đất cụ thể

Phương pháp thu nhập

- Căn cứ theo Điều 5 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất và Điều b Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025. Phương pháp thu nhập được thực hiện như sau:

1.1. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá

- Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn, cụ thể như sau:
- 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 hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác.
- Tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây lâu năm.
- Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn thì thu thập thông tin về thu nhập thực tế phổ biến trên thị trường

của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

1.2. Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí của thửa đất, khu đất cần định giá

- Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường và thực hiện theo quy định.
- Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thì thu thập thông tin về chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

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:

- a) Thu nhập bình quân năm là trung bình cộng thu nhập trong khoảng thời gian 03 năm liên tục liền kề trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác và Tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây lâu năm.
- b) Chi phí bình quân năm là trung bình cộng các khoản chi phí trong thời gian 01 năm.

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

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

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) 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 (sau đây gọi là ngân hàng thương mại nhà nước) của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

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

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

2. Kết quả xác định giá đất cụ thể

Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thông tin thị trường, với

phương pháp định giá phù hợp được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và Định giá TVB thông báo kết quả: Xác định giá đất cụ thể để bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất thực hiện Dự án xây dựng mở rộng trường Tiểu học Lưu Kiếm (Khu Lưu Kiếm), phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng như sau:

TỔNG HỢP KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ

TT	Nội dung	Loại đất	Vị trí trên bản đồ địa chính	Giá đất tại quyết định số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể đề xuất (đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I	Phường Lưu Kiếm, TP. Hải Phòng				
1	Trồng Lúa	LUC	Vị trí 1	130.000	130.000

2.1. Tổng hợp thông tin thu thập

- Công văn số 492^a/TNMT-NN ngày 25/03/2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thủy Nguyên về việc xác định thông tin năng suất cây trồng, vật nuôi phục vụ công tác GPMB.
- Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung bình 3 năm liên tiếp trên địa bàn thành phố Hải Phòng của 4 ngân hàng (BIDV, AGR, VCB, VietinBank), cụ thể như sau:

Công văn ngày 17/7/2025 của Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Kiến Thụy Hải Phòng gửi Ủy ban nhân dân xã Kiến Hải, thành phố Hải Phòng về việc báo cáo thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân bằng tiền VNĐ kỳ hạn 12 tháng từ Quý III năm 2022 đến hết Quý II năm 2025 trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Công văn số 95/ĐHP-KT ngày 10/02/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Hải Phòng gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường – UBND thành phố Thủy Nguyên về việc cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân bằng tiền VNĐ kỳ hạn 12 tháng của các năm 2022, 2023, 2024 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Công văn số 272/ĐHP-KT ngày 09/04/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Hải Phòng gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường – UBND thành phố Thủy Nguyên về việc cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân bằng tiền VNĐ kỳ hạn 12 tháng của quý I năm 2025 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Công văn số 651/ĐHP-KT ngày 06/08/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Hải Phòng gửi Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị – UBND phường Lưu Kiếm về việc cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân bằng tiền VNĐ kỳ hạn 12 tháng của quý II năm 2025 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Công văn số 69/BC-NHNo.TN-KTNQ ngày 11/02/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Thủy Nguyên – Bắc Hải Phòng gửi Phòng

Tài nguyên và Môi trường – UBND thành phố Thủy Nguyên về việc cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân bằng tiền VND kỳ hạn 12 tháng của các năm 2022, 2023, 2024 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Công văn số 121A/BC-NHNo.TN-TH ngày 08/04/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Thủy Nguyên – Bắc Hải Phòng gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường – UBND thành phố Thủy Nguyên về việc cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân bằng tiền VND kỳ hạn 12 tháng của quý I năm 2025 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Công văn số 213/BC-NHNo.TN-TH ngày 05/8/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Thủy Nguyên – Bắc Hải Phòng gửi Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị – UBND phường Lưu Kiếm về việc cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân bằng tiền VND kỳ hạn 12 tháng của quý II năm 2025 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Công văn số 264/BIDV.HP-KHTC ngày 11/02/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hải Phòng gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường – UBND thành phố Thủy Nguyên về việc cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân bằng tiền VND kỳ hạn 12 tháng của các năm 2022, 2023, 2024 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Công văn số 893/BIDV.HP-KHTC ngày 21/04/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hải Phòng gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường – UBND thành phố Thủy Nguyên về việc cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân bằng tiền VND kỳ hạn 12 tháng của quý I năm 2025 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Công văn số 1655/BIDV.HP-KHTC ngày 18/7/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hải Phòng gửi Ủy ban nhân dân xã Kiến Hải về việc cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân bằng tiền VND kỳ hạn 12 tháng của quý III, IV năm 2022 và quý II năm 2025 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Công văn số 295/CV-CNHP-TCTH ngày 13/08/2025 của Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam – Chi nhánh Hải Phòng gửi Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị - Ủy ban nhân dân phường Thủy Nguyên.

Công văn số 260/CV-CNHP-TCTH ngày 18/7/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hải Phòng gửi UBND xã Kiến Hải về việc cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân bằng tiền VND kỳ hạn 12 tháng quý III, IV năm 2022 và quý II năm 2025 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

BẢNG TỔNG HỢP

Năm	Quý	AGR Chi nhánh Kiến Thụy Hải Phòng	VCB - Chi nhánh Đông Hải Phòng	AGR Chi nhánh Thủy Nguyên Bắc Hải Phòng	BIDV - Chi nhánh Hải Phòng	VietinBank - Chi nhánh Hải Phòng	Bình quân năm
Năm 2022	III	6,90%	6,07%	5,81%	6,00%	5,60%	6,42%
	IV	6,90%	6,07%	5,81%	6,90%	7,40%	

Năm	Quý	AGR Chi nhánh Kiến Thủy Hải Phòng	VCB - Chi nhánh Đông Hải Phòng	AGR Chi nhánh Thủy Nguyên Bắc Hải Phòng	BIDV - Chi nhánh Hải Phòng	VietinBank - Chi nhánh Hải Phòng	Bình quân năm
Năm 2023	I	5,98%	6,59%	6,00%	7,30%	7,40%	5,34%
	II	5,98%	6,59%	6,00%	6,75%	6,30%	
	III	5,98%	6,59%	6,00%	5,90%	6,30%	
	IV	5,98%	6,59%	6,00%	5,25%	5,30%	
Năm 2024	I	4,70%	4,63%	4,52%	4,85%	5,00%	4,64%
	II	4,70%	4,63%	4,52%	4,70%	4,70%	
	III	4,70%	4,63%	4,52%	4,70%	4,70%	
	IV	4,70%	4,63%	4,52%	4,70%	4,70%	
Năm 2025	I	4,70%	4,60%	4,4078%	4,70%	4,7000%	4,64%
	II	4,70%	4,60%	4,50%	4,70%	4,7000%	
Bình quân 3 năm		5,47%					

2.2. Xác định giá đất cụ thể tại vị trí 1 - Đất trồng lúa (LUC) tại Phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng

- Thông tin về các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể
 - + Số lượng: 45 thửa
 - + Tổng diện tích thu hồi (trong chỉ giới): 6.969,6 m²
 - + Mục đích sử dụng đất: Đất trồng lúa.
- Căn cứ theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024; Sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 quy định về việc thu thập thông tin của các thửa đất nông nghiệp về các chỉ số như thu nhập, chi phí được thu thập tại các cơ quan thống kê, cơ quan thuế cũng như các định mức của nhà nước. Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thì thu thập thông tin về chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Do thông tin thu thập tại các cơ quan thống kê, thuế... không đủ nên đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát thông tin của 3 thửa đất có cùng mục đích sử dụng tại khu vực lân cận. Thông tin cụ thể của các thửa đất khảo sát như sau:

2.2.1 Xác định đơn giá đất của thửa đất khảo sát số 01

➤ Thông tin thu thập

- Thửa đất số 991, tờ bản đồ số 02 Tổ dân phố giữa, phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng.

- Loại cây trồng: Lúa
- Kết quả điều tra khảo sát 3 năm liên tiếp 2022, 2023, 2024 cụ thể như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Địa điểm thửa đất khảo sát		Thửa đất số 991, tờ bản đồ số 02 Tổ dân phố giữa, phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng		
2	Loại cây trồng		Đất trồng lúa		
3	Năng suất bình quân 1 năm	Kg/m ²	0,643	0,644	0,570
4	Diện tích thửa đất	m ²	2.625,0		
5	Sản lượng bình quân 1 năm	Kg	1.687,35	1.689,45	1.496,78
6	Giá bán bình quân	Đồng/kg	10.500	10.500	10.500
7	Thu nhập hàng năm của thửa đất	Đồng/năm	17.717.175	17.739.225	15.716.138
8	Thu nhập bình quân	Đồng/m ²	6.749	6.758	5.987
9	Chi phí sản xuất cho thửa đất trong 1 năm	Đồng/năm	3.720.938	3.720.938	3.720.938
9.1	Làm đất		460.688	460.688	460.688
9.2	Giống (lúa thuần)		283.500	283.500	283.500
9.3	Phân bón (NPK, đạm, kali, lân, vôi)		1.063.125	1.063.125	1.063.125
9.4	Thuốc BVTV		354.375	354.375	354.375
9.5	Công lao động (gieo, chăm sóc, gặt)		992.250	992.250	992.250
9.6	Thu hoạch, vận chuyển (gặt, chở thóc)		354.375	354.375	354.375
9.7	Chi phí khác (khấu hao công cụ, thủy lợi phí, hao hụt, ...)		212.625	212.625	212.625
10	Chi phí bình quân	Đồng/m ²	1.418	1.418	1.418
11	Thu nhập bình quân năm	Đồng/m ²	6.498		
12	Chi phí bình quân năm	Đồng/m ²	1.418		
13	Thu nhập ròng bình quân năm	Đồng/m ²	5.080		
14	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung bình 3 năm liên tiếp trên địa bàn tỉnh của 5 đơn vị cung cấp tín dụng trên địa bàn thành phố Hải Phòng thuộc 4 ngân hàng (BIDV, AGR, VCB, VietinBank)	%/năm	6,42%	5,34%	4,64%

➤ **Xác định đơn giá**

- Đơn giá đất cụ thể của thửa đất khảo sát số 01 được xác định theo bảng tính sau:

Stt	Các chỉ tiêu chung	Giá trị	ĐVT	Ghi chú	Diễn giải
A	Thông số chung				
I	Tổng thu nhập của 3 năm liên tiếp tính đến thời điểm định giá.		đồng/m ² /năm		Tổng thu nhập và chi phí sản xuất nông nghiệp của 3 năm liên tiếp theo điều tra thị trường của thửa đất.
1	Năm 2022	6.749		TN1	
2	Năm 2023	6.758		TN2	
3	Năm 2024	5.987		TN3	
II	Tổng chi phí sản xuất 3 năm liên tiếp tính đến thời điểm định giá.		đồng/m ² /năm		
1	Năm 2022	1.418		CP1	
2	Năm 2023	1.418		CP2	
3	Năm 2024	1.418		CP3	
III	Lãi suất tiền gửi 3 năm liên tiếp (r)		%		Lãi suất tiền gửi tiết kiệm của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung bình 3 năm liên tiếp trên địa bàn tỉnh của 5 đơn vị cung cấp tín dụng trên địa bàn thành phố Hải Phòng thuộc 4 ngân hàng (BIDV, AGR, VCB, VietinBank)
1	Năm 2022	6,4%		r1	
2	Năm 2023	5,3%		r2	
3	Năm 2024	4,6%		r3	
B	Thu nhập bình quân một năm	6.498	đồng/m ² /năm	$TNBQ = \frac{TN1+TN2+TN3}{3}$	Số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá.

Stt	Các chỉ tiêu chung	Giá trị	ĐVT	Ghi chú	Diễn giải
C	Chi phí bình quân một năm	1.418	đồng/m ² /năm	$CPBQ = (CP1+CP2+CP3)/3$	Chi phí bình quân cho hoạt động sản xuất trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá.
D	Thu nhập ròng bình quân một năm	5.080	đồng/m ² /năm	$TNR = TNBQ - CPBQ$	Lấy thu nhập ròng bình quân 1 năm trừ đi chi phí bình quân 1 năm.
E	Lãi suất tiền gửi bình quân 3 năm liên tiếp (r_{tb})	5,47%	%	$rtb = (r1 + r2 + r3)/3$	Lấy lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung bình của ba năm 2022, 2023, 2024
F	Giá trị thửa đất khảo sát số 01	92.870	đồng/m ²	$GTTĐTĐG = TNR/rtb$	Giá trị thửa đất khảo sát số 01 bằng thu nhập ròng chia cho lãi suất tiết kiệm tiền gửi rtb .

Kết luận: Đơn giá của thửa đất khảo sát số 01 là: 92.870 đồng/m²

2.2.2 Xác định đơn giá đất của thửa đất khảo sát số 02

➤ Thông tin thu thập

- Thửa đất số 924, tờ bản đồ số 02 Tổ dân phố giữa, phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng.
- Loại cây trồng: Lúa
- Kết quả điều tra khảo sát 3 năm liên tiếp 2022, 2023, 2024 cụ thể như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Địa điểm thửa đất khảo sát		Thửa đất số 924, tờ bản đồ số 02 Tổ dân phố giữa, phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng		
2	Loại cây trồng		Đất trồng lúa		
3	Năng suất bình quân 1 năm	Kg/m ²	0,643	0,644	0,570
4	Diện tích thửa đất	m ²	1.704,0		
5	Sản lượng bình quân 1 năm	Kg	1.095	1.097	972
6	Giá bán bình quân	Đồng/kg	10.500	10.500	10.500

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
7	Thu nhập hàng năm của thửa đất	Đồng/năm	11.500.978	11.515.291	10.202.018
8	Thu nhập bình quân	Đồng/m ²	6.749	6.758	5.987
9	Chi phí sản xuất cho thửa đất trong 1 năm	Đồng/năm	2.370.690	2.370.690	2.370.690
9.1	Làm đất		293.514	293.514	293.514
9.2	Giống (lúa thuần)		180.624	180.624	180.624
9.3	Phân bón (NPK, đạm, kali, lân, vôi)		677.340	677.340	677.340
9.4	Thuốc BVTV		225.780	225.780	225.780
9.5	Công lao động		632.184	632.184	632.184
9.6	Thu hoạch, vận chuyển		225.780	225.780	225.780
9.7	Chi phí khác (khấu hao công cụ, thủy lợi phí, hao hụt, ...)		135.468	135.468	135.468
10	Chi phí bình quân	Đồng/m ²	1.391	1.391	1.391
11	Thu nhập bình quân năm	Đồng/m ²	6.498		
12	Chi phí bình quân năm	Đồng/m ²	1.391		
13	Thu nhập ròng bình quân năm	Đồng/m ²	5.107		
14	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung bình 3 năm liên tiếp trên địa bàn tỉnh của 5 đơn vị cung cấp tín dụng trên địa bàn thành phố Hải Phòng thuộc 4 ngân hàng (BIDV, AGR, VCB, VietinBank)	%/năm	6,42%	5,34%	4,64%

➤ **Xác định đơn giá**

- Đơn giá đất cụ thể của thửa đất khảo sát số 2 được xác định theo bảng tính sau:

Stt	Các chỉ tiêu chung	Giá trị	ĐVT	Ghi chú	Diễn giải
A	Thông số chung				
I	Tổng thu nhập của 3 năm liên tiếp tính đến thời điểm định giá.		đồng/m ² /năm		Tổng thu nhập và chi phí sản xuất nông nghiệp của 3 năm liên tiếp theo

Stt	Các chỉ tiêu chung	Giá trị	ĐVT	Ghi chú	Diễn giải
1	Năm 2022	6.749		TN1	điều tra thị trường của thửa đất.
2	Năm 2023	6.758		TN2	
3	Năm 2024	5.987		TN3	
II	Tổng chi phí sản xuất 3 năm liên tiếp tính đến thời điểm định giá.		đồng/m ² /năm		
1	Năm 2022	1.391		CP1	
2	Năm 2023	1.391		CP2	
3	Năm 2024	1.391		CP3	
III	Lãi suất tiền gửi 3 năm liên tiếp (r)		%		Lãi suất tiền gửi tiết kiệm của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung bình 3 năm liên tiếp trên địa bàn tỉnh của 5 đơn vị cung cấp tín dụng trên địa bàn thành phố Hải Phòng thuộc 4 ngân hàng (BIDV, AGR, VCB, VietinBank)
1	Năm 2022	6,4%		r1	
2	Năm 2023	5,3%		r2	
3	Năm 2024	4,6%		r3	
B	Thu nhập bình quân một năm	6.498	đồng/m ² /năm	$TNBQ = (TN1+TN2+TN3)/3$	Số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá.
C	Chi phí bình quân một năm	1.391	đồng/m ² /năm	$CPBQ = (CP1+CP2+CP3)/3$	Chi phí bình quân cho hoạt động sản xuất trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá.

Stt	Các chỉ tiêu chung	Giá trị	ĐVT	Ghi chú	Diễn giải
D	Thu nhập ròng bình quân một năm	5.107	đồng/m ² /năm	$TNR = TNBQ - CPBQ$	Lấy thu nhập ròng bình quân 1 năm trừ đi chi phí bình quân 1 năm.
E	Lãi suất tiền gửi bình quân 3 năm liên tiếp (r_{tb})	5,47%	%	$r_{tb} = (r_1 + r_2 + r_3)/3$	Lấy lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung bình của ba năm 2022, 2023, 2024
F	Giá trị thửa đất khảo sát số 01	93.364	đồng/m ²	$GTTĐTĐG = TNR/r_{tb}$	Giá trị thửa đất khảo sát số 01 bằng thu nhập ròng chia cho lãi suất tiết kiệm tiền gửi r_{tb} .

Kết luận: Đơn giá của thửa đất khảo sát số 02 là: 93.364 đồng/m²

2.2.3 Xác định đơn giá đất của thửa đất khảo sát số 03

➤ Thông tin thu thập

- Thửa đất số 901, tờ bản đồ số 02 Tổ dân phố giữa, phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng.
- Loại cây trồng: Lúa
- Kết quả điều tra khảo sát 3 năm liên tiếp 2022, 2023, 2024 cụ thể như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Địa điểm thửa đất khảo sát		Thửa đất số 901, tờ bản đồ số 02 Tổ dân phố giữa, phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng		
2	Loại cây trồng		Đất trồng lúa		
3	Năng suất bình quân 1 năm	Kg/m ²	0,643	0,644	0,570
4	Diện tích thửa đất	m ²	1.016,0		
5	Sản lượng bình quân 1 năm	Kg	653	654	579
6	Giá bán bình quân	Đồng/kg	10.500	10.500	10.500
7	Thu nhập hàng năm của thửa đất	Đồng/năm	6.857.390	6.865.925	6.082.894
8	Thu nhập bình quân	Đồng/m ²	6.749	6.758	5.987
9	Chi phí sản xuất cho thửa đất trong 1 năm	Đồng/năm	1.429.512	1.429.512	1.429.512

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
9.1	Làm đất		176.987	176.987	176.987
9.2	Giống (lúa thuần)		108.915	108.915	108.915
9.3	Phân bón (NPK, đạm, kali, lân, vôi)		408.432	408.432	408.432
9.4	Thuốc BVTV		136.144	136.144	136.144
9.5	Công lao động		381.203	381.203	381.203
9.6	Thu hoạch, vận chuyển		136.144	136.144	136.144
9.7	Chi phí khác (khấu hao công cụ, thủy lợi phí, hao hụt, ...)		81.686	81.686	81.686
10	Chi phí bình quân	Đồng/m ²	1.407	1.407	1.407
11	Thu nhập bình quân năm	Đồng/m ²	6.498		
12	Chi phí bình quân năm	Đồng/m ²	1.407		
13	Thu nhập ròng bình quân năm	Đồng/m ²	5.091		
14	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung bình 3 năm liên tiếp trên địa bàn tỉnh của 5 đơn vị cung cấp tín dụng trên địa bàn thành phố Hải Phòng thuộc 4 ngân hàng (BIDV, AGR, VCB, VietinBank)	%/năm	6,42%	5,34%	4,64%

➤ **Xác định đơn giá**

- Đơn giá đất cụ thể của thửa đất khảo sát số 3 được xác định theo bảng tính sau:

Stt	Các chỉ tiêu chung	Giá trị	ĐVT	Ghi chú	Diễn giải
A	Thông số chung				
I	Tổng thu nhập của 3 năm liên tiếp tính đến thời điểm định giá.		đồng/m ² /năm		Tổng thu nhập và chi phí sản xuất nông nghiệp của 3 năm liên tiếp theo điều tra thị trường của thửa đất.
1	Năm 2022	6.749		TN1	
2	Năm 2023	6.758		TN2	
3	Năm 2024	5.987		TN3	

Stt	Các chỉ tiêu chung	Giá trị	ĐVT	Ghi chú	Diễn giải
II	Tổng chi phí sản xuất 3 năm liên tiếp tính đến thời điểm định giá.		đồng/m ² /năm		
1	Năm 2022	1.407		CP1	
2	Năm 2023	1.407		CP2	
3	Năm 2024	1.407		CP3	
III	Lãi suất tiền gửi 3 năm liên tiếp (r)		%		Lãi suất tiền gửi tiết kiệm của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung bình 3 năm liên tiếp trên địa bàn tỉnh của 5 đơn vị cung cấp tín dụng trên địa bàn thành phố Hải Phòng thuộc 4 ngân hàng (BIDV, AGR, VCB, VietinBank)
1	Năm 2022	6,4%		r1	
2	Năm 2023	5,3%		r2	
3	Năm 2024	4,6%		r3	
B	Thu nhập bình quân một năm	6.498	đồng/m ² /năm	$TNBQ = (TN1+TN2+TN3)/3$	Số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá.
C	Chi phí bình quân một năm	1.407	đồng/m ² /năm	$CPBQ = (CP1+CP2+CP3)/3$	Chi phí bình quân cho hoạt động sản xuất trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá.
D	Thu nhập ròng bình quân một năm	5.091	đồng/m ² /năm	$TNR = TNBQ - CPBQ$	Lấy thu nhập ròng bình quân 1 năm trừ đi chi phí bình quân 1 năm.

Stt	Các chỉ tiêu chung	Giá trị	ĐVT	Ghi chú	Diễn giải
E	Lãi suất tiền gửi bình quân 3 năm liên tiếp (r_{tb})	5,47%	%	$r_{tb} = (r_1 + r_2 + r_3)/3$	Lấy lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung bình của ba năm 2022, 2023, 2024
F	Giá trị thửa đất khảo sát số 01	93.071	đồng/m ²	$GTTĐTDG = TNR/r_{tb}$	Giá trị thửa đất khảo sát số 01 bằng thu nhập ròng chia cho lãi suất tiết kiệm tiền gửi r_{tb} .

Kết luận: Đơn giá của thửa đất khảo sát số 03 là: 93.071 đồng/m²

2.2.4 Xác định giá đất cụ thể tại vị trí 1 - Đất trồng lúa (LUC) tại Phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng

- Đơn giá của thửa đất định giá được xác định bằng bình quân đơn giá của 3 thửa đất khảo sát, cụ thể như sau:
- Đơn giá thửa đất định giá = $(92.870 + 93.364 + 93.071)/3 = 93.102$ đồng/m²
- Căn cứ khoản 8, điều 158, luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024 có nêu “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”. Do đó đơn vị tư vấn đề xuất xác định giá đất cụ thể tại Phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng - Đất trồng lúa (LUC) theo giá đất quy định tại quyết định số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hải Phòng về việc ban hành quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng 05 năm (2020 – 2024) là: 130.000 đồng/m²
- **Kết luận:** Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất cụ thể tại vị trí 1 - Đất trồng lúa (LUC) tại Phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng là: 130.000 đồng/m² (làm tròn)

F. Đánh giá tác động kinh tế – xã hội của phương án giá đất

- Đối với công tác xác định giá đất cụ thể để bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án xây dựng mở rộng trường Tiểu học Lưu Kiếm (Khu Lưu Kiếm), phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng, đơn vị tư vấn căn cứ vào dữ liệu do các cơ quan nhà nước công bố về năng suất các sản phẩm thu được từ việc khai thác và sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn và quá trình khảo sát trực tiếp giá bán và các khoản chi phí đầu tư đối với cây trồng và vật nuôi trên địa bàn có vị trí tương đồng với các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể.
- Việc xây dựng phương án giá đất, xác định giá đất cụ thể theo phương thu nhập được đơn vị tư vấn thực hiện là khách quan trong điều kiện thị trường các sản phẩm nông nghiệp không có biến động lớn, nên không tạo ra giá đất đặt biệt trong điều kiện bình thường và phù hợp với giá đất trong bảng giá đất đã được UBND thành phố quy định.
- Giá đất cụ thể được ban hành phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thực

hiện Dự án xây dựng mở rộng trường Tiểu học Lưu Kiếm (Khu Lưu Kiếm), phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng bảo đảm hài hòa lợi ích của người sử dụng đất và lợi ích của Nhà nước.

G. Những lưu ý về kết quả định giá

1. Những điều kiện kèm theo kết quả định giá đất cụ thể

- Về số liệu diện tích đất và các thông số kỹ thuật, mục đích sử dụng của các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể, Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và Định giá TVB căn cứ vào tài liệu do Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị cung cấp.
- Tại thời điểm định giá, đơn vị tư vấn tổng hợp thông tin từ các cơ quan quản lý nhà nước trên địa bàn thành phố và kết quả điều tra, khảo sát trực tiếp, nguồn thông tin đảm bảo phù hợp theo đúng quy định của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.
- Kết quả xác định giá đất cụ thể trên chỉ xác nhận đơn giá quyền sử dụng đất của các thửa đất làm căn cứ để bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án xây dựng mở rộng trường Tiểu học Lưu Kiếm (Khu Lưu Kiếm), phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, diện tích, theo yêu cầu tư vấn định giá của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Lưu Kiếm tại thời điểm và địa điểm định giá.
- Kết quả định giá nêu trên phục vụ mục đích xác định giá đất cụ thể làm căn cứ để bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án xây dựng mở rộng trường Tiểu học Lưu Kiếm (Khu Lưu Kiếm), phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng.

2. Những hạn chế của kết quả định giá

- Mức giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm định giá, với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trường hợp các chính sách quản lý của Nhà nước thay đổi, có thể làm cho mức giá thay đổi.
- Thông tin giá nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện hạn chế bởi các thông tin mà Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và Định giá TVB thu thập được tại thời điểm định giá làm cơ sở xác định giá trị của tài sản.
- Giá trị định giá được xác định dựa trên các thông tin mà đơn vị tư vấn thu thập được trên thị trường tại thời điểm định giá. Các thông tin khác có thể tồn tại hiện hữu nhưng chúng tôi không có khả năng thu thập được do chúng tôi không biết đến sự hiện hữu của các thông tin đó. Các thông tin đó có thể không giống với các thông tin chúng tôi thu thập được. Chúng tôi chỉ chịu trách nhiệm tính toán giá trị tài sản dựa trên các thông tin mà chúng tôi thu thập được.
- Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và Định giá TVB chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành. Các trường hợp sao văn bản không có xác nhận của Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và Định giá TVB hoặc của công chứng Nhà nước đều không có giá trị. Khách hàng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan đến tài sản định giá đã cung cấp cho Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và Định giá TVB trong quá trình định giá tài sản.

H. Các tài liệu kèm theo

- Hồ sơ pháp lý kèm theo.
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất được phát hành kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất ngày 20/8/2025 tại Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và Định giá TVB.

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ ĐỊNH GIÁ TVB



Hoàng Thanh Bình
Định giá viên

Nguyễn Thanh Tùng
Giám đốc

