

Số: 77 /QĐ-UBND

Nam Sách, ngày 19 tháng 01 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt giá đất nông nghiệp cụ thể làm cơ sở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách (nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng)

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NAM SÁCH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

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

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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

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

Căn cứ Thông báo số 88/TB-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2025 UBND xã Nam Sách thông báo thu hồi đất để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách (nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng)



Số: 01 /BC-KT

Nam Sách, ngày 15 tháng 01 năm 2026

## **BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

### **1. Thừa đất, khu đất cần định giá:**

- Vị trí, địa chỉ, số tờ, số thửa: Các thửa đất thuộc mảnh trích lục bản đồ địa chính khu đất, hệ tọa độ VN-2000, thuộc tờ bản đồ địa chính số 8(325584-7), 85(322581-3), 86(322584-1), 102(325584-7-c) và 105(322584-1-a), xã Nam Sách (đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hải Phòng ký ngày 24/11/2025).

- Tổng diện tích đất dự kiến thu hồi: 199.852,1 m<sup>2</sup>.

- Loại đất đang sử dụng: Đất chuyên trồng lúa (LUC) 159.748,0m<sup>2</sup>; đất nuôi trồng thủy sản (NTS) 2.648,0m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm (CLN) 6.470,0m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm + đất nuôi trồng thủy sản (CLN+NTS) 2.737,0m<sup>2</sup>; đất trồng cây hàng năm khác (HNK) 2.281,0m<sup>2</sup>; đất trồng cây hàng năm khác + đất nuôi trồng thủy sản (HNK+NTS) 868,0m<sup>2</sup>; đất ở nông thôn (ONT) 184,0m<sup>2</sup>; đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm (ONT+CLN) 874,0m<sup>2</sup>; đất mặt nước chuyên dùng (MNC) 3.342,0m<sup>2</sup>; đất công trình thủy lợi (DTL) 4.947,0m<sup>2</sup>; đất giao thông (DGT) 15.753,1m<sup>2</sup> (cụ thể sau khi xác định nguồn gốc sử dụng đất).

### **2. Mục đích định giá đất**

Làm cơ sở tính tiền bồi thường đất ở khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách (nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng)

### **3. Thời điểm định giá đất**

Tháng 01 năm 2026.

### **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;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất; Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15, ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 3948/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách; Căn cứ Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách và phê duyệt Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 3416/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách (*nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng*);

Căn cứ Quyết định số 4402/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện Nam Sách về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Nam Sách về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách (*nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng*), tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Thông báo số 88/TB-UBND ngày 24/12/2025 của UBND xã Nam Sách thông báo thu hồi đất để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách (*nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng*).

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

Căn cứ Văn bản số 525/SNNMT- KTĐGD, ngày 15/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng về việc hướng dẫn thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội

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

- Căn cứ Thông báo số 88/TB-UBND ngày 24/12/2025 của UBND xã Nam Sách thông báo thu hồi đất để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách (*nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng*)

- Các văn bản pháp lý có liên quan

#### 5. Thông tin về thửa đất

- Các thửa đất thuộc mảnh trích lục bản đồ địa chính khu đất, hệ tọa độ VN-2000, thuộc tờ bản đồ địa chính số 8(325584-7), 85(322581-3), 86(322584-1), 102(325584-7-c) và 105(322584-1-a), xã Nam Sách (*đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hải Phòng ký ngày 24/11/2025*).

- Loại đất đang sử dụng: Đất chuyên trồng lúa (LUC) 159.748,0m<sup>2</sup>; đất nuôi trồng thủy sản (NTS) 2.648,0m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm (CLN) 6.470,0m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm + đất nuôi trồng thủy sản (CLN+NTS) 2.737,0m<sup>2</sup>; đất trồng cây hàng năm khác (HNK) 2.281,0m<sup>2</sup>; đất trồng cây hàng năm khác + đất nuôi trồng thủy sản (HNK+NTS) 868,0m<sup>2</sup>; đất ở nông thôn (ONT) 184,0m<sup>2</sup>; đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm (ONT+CLN) 874,0m<sup>2</sup>; đất mặt nước chuyên dùng (MNC) 3.342,0m<sup>2</sup>; đất công trình thủy lợi (DTL) 4.947,0m<sup>2</sup>; đất giao thông (DGT) 15.753,1m<sup>2</sup> (*cụ thể sau khi xác định nguồn gốc sử dụng đất*).

- Vị trí và giá đất theo quy định của Thành phố Hải Phòng: Giá đất nông nghiệp theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố, cụ thể:

+ Giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản trên địa bàn xã Nam Sách là 100.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Giá đất trồng cây lâu năm trên địa bàn xã Nam Sách là 120.000 đồng/m<sup>2</sup>.

#### 6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá, đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất:

Các vị trí của thửa đất cần định giá có vị trí, loại đất tương đồng với dự án: Hạ tầng kỹ thuật chỉnh trang khu dân cư thôn Nhân Lễ, xã Nam Sách và dự án Mở rộng cơ sở chế biến thức ăn chăn nuôi có địa chỉ tại thôn Đồng Khê, xã Nam Sách. Phòng Kinh tế vận dụng Báo cáo thuyết minh phương án giá đất số 1126/2025/BCTM-ĐGD/HKAC ngày 01/12/2025 của Công ty TNHH tư vấn và thẩm định giá HK của dự án: Mở rộng cơ sở chế biến thức ăn chăn nuôi có địa chỉ tại thôn Đồng Khê, xã Nam Sách, báo cáo thuyết minh xây dựng phương án

giá đất số 08.1/2025/BCTM-ĐGD/HKAC ngày 18/11/2025 của Công ty thẩm định giá HK của dự án: Hạ tầng kỹ thuật chỉnh trang khu dân cư Nhân Lễ, xã Đồng Lạc, huyện Nam Sách (nay là xã Nam Sách).

### **7. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất:**

Căn cứ Khoản 5, Khoản 6, Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định về trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất. Căn cứ báo cáo thuyết minh phương án giá đất số 1126/2025/BCTM-ĐGD/HKAC ngày 01/12/2025 của Công ty TNHH tư vấn và thẩm định giá HK của dự án: Mở rộng cơ sở chế biến thức ăn chăn nuôi có địa chỉ tại thôn Đồng Khê, xã Nam Sách, báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 08.1/2025/BCTM-ĐGD/HKAC ngày 18/11/2025 của Công ty thẩm định giá HK của dự án: Hạ tầng kỹ thuật chỉnh trang khu dân cư Nhân Lễ, xã Đồng Lạc, huyện Nam Sách (nay là xã Nam Sách) và tình hình thực tế tại địa phương, khu đất cần định giá. Phòng Kinh tế thực hiện áp dụng Phương pháp thu nhập là phù hợp

### **8. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất được áp dụng.**

Thực hiện theo Điều 5 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, được sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP

Trên cơ sở kết quả thu thập thông tin tại Báo cáo thuyết minh phương án giá đất số 1126/2025/BCTM-ĐGD/HKAC ngày 01/12/2025 của Công ty TNHH tư vấn và thẩm định giá HK của dự án: Mở rộng cơ sở chế biến thức ăn chăn nuôi có địa chỉ tại thôn Đồng Khê, xã Nam Sách. Tại phụ I bảng xác định giá đất cụ thể loại đất chuyên trồng lúa có giá trung bình là 75.109 đồng/m<sup>2</sup> và báo cáo thuyết minh số 08.1/2025/BCTM-ĐGD/HKAC ngày 18/11/2025 của Công ty thẩm định giá HK giá đất cây lâu năm bình quân là 80.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá đất nuôi trồng thủy sản là 75.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Căn cứ theo khoản 8, Điều 158 Luật đất đai 2024:

*“ 8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.”*

Giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản là 100.000 đồng/m<sup>2</sup>; giá đất trồng cây lâu năm là 120.000 đồng/m<sup>2</sup> theo bảng giá đất tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng

Căn cứ quy định nêu trên, Phòng Kinh tế xác định giá đất để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách (nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng), cụ thể như sau:

- Giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản là 100.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Giá đất trồng cây lâu năm là 120.000 đồng/m<sup>2</sup>

Trên đây là báo cáo đề xuất của Phòng Kinh tế, đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã phê duyệt./.

**Nơi nhận:**

- Hội đồng thẩm định giá đất;
- Lưu: VT.



**TRƯỞNG PHÒNG**

**Nguyễn Thị Nguyệt**