

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

DỰ THẢO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trấn Dương - Hòa Bình
(Khu B) - Giai đoạn I

Hà Nội, năm 2026



Hà Nội, ngày 08 tháng 6 năm 2026

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Nguyễn Bình Khiêm

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ 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;

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 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Hợp đồng tư vấn xác định giá đất số 1037/HĐTV-ĐGD ngày 19/01/2026; Phụ lục hợp đồng số 1037.1/PLHD-ĐGD ngày 18/3/2026 giữa Phòng Kinh tế xã Nguyễn Bình Khiêm và Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Phương Bắc Tư vấn xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (Khu B) - Giai đoạn I.

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất phục vụ mục đích tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (Khu B) - Giai đoạn I.

2. Thời điểm định giá đất: Tại thời điểm định giá đất tháng 6 năm 2026.

3. Cơ sở định giá đất

3.1. Văn bản pháp quy về định giá

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 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;
- 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;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng Ban hành Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố;
- Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng Ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố;
- Các văn bản khác có liên quan do Nhà nước quy định.

3.2. Các văn bản liên quan đến dự án

- Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thành phố Hải Phòng Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (Khu B), huyện Vĩnh Bảo;

- Quyết định số 4968/QĐ-UBND ngày 06/12/2025 của UBND thành phố Hải Phòng Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

- Các thông báo thu hồi đất của UBND xã Nguyễn Bình Khiêm thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trán Dương - Hòa Bình (Khu B) - Giai đoạn I;

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính số TĐ 62-2025 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trán Dương - Hòa Bình (Khu B) - giai đoạn I được Sở Nông nghiệp và Môi trường Hải Phòng phê duyệt ngày 24/12/2025;

- Kết quả khảo sát thông tin liên quan đến khu đất cần định giá.

(*Những căn cứ pháp lý khác: Chi tiết tại báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất*)

4. Thông tin của khu đất cần định giá

- Địa điểm khu đất cần định giá: Thôn Trán Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng.

- Ranh giới, vị trí: Khu đất cần định giá được thể hiện theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số TĐ 62-2025 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trán Dương - Hòa Bình (Khu B) - giai đoạn I.

- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm (CLN), đất nuôi trồng thủy sản (NTS) và đất ở tại nông thôn (ONT).

- Diện tích khu đất cần định giá đất là:

Bảng 01: Diện tích khu đất cần định giá đất

STT	Nội dung	Diện tích đất cần định giá (m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm	1.029,6
2	Đất nuôi trồng thủy sản	397,2
3	Đất ở tại nông thôn	1.660,5
Tổng		3.087,3

- Vị trí các thửa đất:

Bảng 02: Vị trí đất nông nghiệp

STT	Loại đất	Vị trí theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 và Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng
1	Đất trồng cây lâu năm	Khu vực 2: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp địa bàn các xã, đặc khu
2	Đất nuôi trồng thủy sản	Khu vực 3: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã, đặc khu

Bảng 03: Vị trí đất ở

STT	Loại đất	Vị trí theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 và Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng
1	Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên	Vị trí 1: Áp dụng với các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường trục thôn
2	Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên	Vị trí 2: Áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường, ngõ của đường trục thôn có chiều rộng từ 3m trở lên và có khoảng cách đo theo tim của đường, ngõ từ mép hiện trạng đường trục thôn đến đầu thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng 200m

- Tài sản bị ảnh hưởng: Khu đất bị thu hồi thuộc “Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trán Dương - Hòa Bình (Khu B) - Giai đoạn I” trên địa bàn xã Nguyễn Bình Khiêm thuộc nhóm đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản) và đất ở tại nông thôn.

- Mục tiêu của dự án: Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trán Dương - Hòa Bình (Khu B) - Giai đoạn I tại xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng để tập trung ưu tiên thu hút các nhà đầu tư theo mô hình hiện đại, ứng dụng công nghệ cao phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Hải Phòng.

- Thực trạng dự án: Dự án đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, Quyết định phê duyệt Quy hoạch phân khu; UBND xã Nguyễn Bình Khiêm đã ban hành thông báo thu hồi đất; đang thực hiện công tác kiểm đếm, lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

5. Phương pháp định giá đất

Áp dụng phương pháp định giá đất: Phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập.

6. Kết quả xác định giá đất

Trên cơ sở các hồ sơ do phòng Kinh tế xã Nguyễn Bình Khiêm cung cấp qua khảo sát thực tế hiện trạng của khu đất, nghiên cứu động thái thị trường cùng với phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập được áp dụng trong tính toán, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Phương Bắc thông báo kết quả định giá đất như sau:

STT	Nội dung	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Đơn giá theo bảng giá đất (đồng/m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm		
	Khu vực 2: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp địa bàn các xã, đặc khu	120.000	120.000
2	Đất nuôi trồng thủy sản		
	Khu vực 3: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã, đặc khu	100.000	100.000
3	Đất ở tại nông thôn		
3.1	Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 1	10.320.000	6.000.000
3.2	Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 2	9.140.000	3.600.000

ĐỊNH GIÁ VIÊN
(Ký và ghi rõ họ, tên)

Nguyễn Hữu Minh
CCDG số: 08540121

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
GIÁM ĐỐC
(Ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Bá Lâm
CCDG số: 08260121

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước
thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh
kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trán Dương - Hòa Bình
(Khu B) - Giai đoạn I

Hà Nội, năm 2026

MỤC LỤC

I. Khu đất cần định giá	1
II. Mục đích định giá đất	1
III. Thời điểm định giá đất	1
IV. Căn cứ định giá đất	1
1. Căn cứ pháp lý để định giá đất	1
2. Căn cứ pháp lý của khu đất cần định giá	2
3. Các căn cứ pháp lý khác	3
V. Các thông tin về khu đất cần định giá	3
VI. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của khu đất cần định giá	5
VII. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất	5
VIII. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất	6
1. Cơ sở lựa chọn phương pháp định giá đất	6
2. Phương pháp thu nhập	8
3. Phương pháp so sánh	9
IX. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng	9
1. Nội dung thực hiện	9
2. Nguyên tắc định giá đất	9
3. Trình tự và cách thức thực hiện định giá	10
4. Kết quả xác định giá đất	15
4.1. Tổng hợp giá đất theo bảng giá đất	15
4.2. Tổng hợp kết quả định giá đất	16
4.3. Một số thông tin thị trường sử dụng để định giá đất nông nghiệp	16
4.4. Xác định giá đất cụ thể theo giá thị trường của các thửa đất	19
4.4.1. Xác định đơn giá đất trồng cây lâu năm - Khu vực 2	19
4.4.2. Xác định đơn giá đất nuôi trồng thủy sản - Khu vực 3	29
4.4.3. Xác định đơn giá đất ở tại nông thôn - Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 1	39
4.4.4. Xác định đơn giá đất ở tại nông thôn - Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 2	47
X. Các điều kiện kèm theo mức giá và một số lưu ý đối với kết quả định giá	55
XI. Những hạn chế của kết quả định giá đất	56

Hà Nội, ngày 08 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất ngày 08/6/2026)

Thông tin về doanh nghiệp định giá

Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Phương Bắc.

Địa chỉ: Số 77, đường Chính Trung, tổ dân phố Chính Trung, xã Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 0982.232.284.

Thông tin về khách hàng

Khách hàng yêu cầu: Phòng Kinh tế xã Nguyễn Bình Khiêm.

Địa chỉ: Thôn Dương Tiền, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng.

I. Khu đất cần định giá

- Khu đất định giá: Đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất ở tại nông thôn trên địa bàn xã Nguyễn Bình Khiêm để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trán Dương - Hòa Bình (Khu B) - Giai đoạn I.

- Địa điểm định giá: Thôn Trán Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng.

II. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trán Dương - Hòa Bình (Khu B) - Giai đoạn I.

III. Thời điểm định giá đất

Tại thời điểm định giá đất tháng 6 năm 2026.

IV. Căn cứ định giá đất

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 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;

- 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;

- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng Ban hành Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố;

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

- Các văn bản khác có liên quan do Nhà nước quy định.

2. Căn cứ pháp lý của khu đất cần định giá

- Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thành phố Hải Phòng Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (khu B), huyện Vĩnh Bảo;

- Quyết định số 4968/QĐ-UBND ngày 06/12/2025 của UBND thành phố Hải Phòng Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

- Các thông báo thu hồi đất của UBND xã Nguyễn Bình Khiêm thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (Khu B) - Giai đoạn I;

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính số TĐ 62-2025 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (Khu B) - giai đoạn I được Sở Nông nghiệp và Môi trường Hải Phòng phê duyệt ngày 24/12/2025;

3. Các căn cứ pháp lý khác

- Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ) về việc cung cấp giá cả một số hàng hóa tại thị trường huyện Vĩnh Bảo năm 2023;

- Công văn số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ) về việc cung cấp giá cả hàng hóa tại thị trường huyện Vĩnh Bảo năm 2024;

- Văn bản số 1790/HAP-TTGS ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Phòng Về việc phối hợp cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân từ quý IV/2021 đến quý III/2024;

- Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng Về việc cung cấp thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hòa;

- Văn bản số 34/CV-CNHP-TCTH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng Về việc Phúc đáp CV số 101/UBND-KT của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hòa;

- Văn bản số 396/BIDV.HP-KHTC ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng Về việc cung cấp lãi suất TK BQVND12T;

- Văn bản số 427/NHNo-KH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng Về việc cung cấp thông tin lãi suất;

- Một số thông tin, tài liệu thu thập được: Kết quả điều tra về thu nhập, chi phí,... cây trồng trong 03 năm: 2023, 2024, 2025. Kết quả khảo sát thông tin thị trường tại thời điểm điều tra;

- Hợp đồng tư vấn xác định giá đất số 1037/HĐTV-ĐGD ngày 19/01/2026; Phụ lục hợp đồng số 1037.1/PLHĐ-ĐGD ngày 18/3/2026 giữa Phòng Kinh tế xã Nguyễn Bình Khiêm và Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Phương Bắc Tư vấn xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (Khu B) - Giai đoạn I.

V. Các thông tin về khu đất cần định giá

- Địa điểm khu đất cần định giá: Thôn Trán Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng.

- Ranh giới, vị trí: Khu đất cần định giá được thể hiện theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số TĐ 62-2025 Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (Khu B) - Giai đoạn I.

- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm (CLN), đất nuôi trồng thủy sản (NTS) và đất ở tại nông thôn (ONT).

- Diện tích khu đất cần định giá đất là:

Bảng 01: Diện tích khu đất cần định giá đất

STT	Nội dung	Diện tích đất cần định giá (m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm	1.029,6
2	Đất nuôi trồng thủy sản	397,2
3	Đất ở tại nông thôn	1.660,5
Tổng		3.087,3

- Vị trí các thửa đất:

Bảng 02: Vị trí đất nông nghiệp

STT	Loại đất	Vị trí theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 và Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng
1	Đất trồng cây lâu năm	Khu vực 2: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp địa bàn các xã, đặc khu
2	Đất nuôi trồng thủy sản	Khu vực 3: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã, đặc khu

Bảng 03: Vị trí đất ở

STT	Loại đất	Vị trí theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 và Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng
1	Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên	Vị trí 1: Áp dụng với các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường trục thôn
2	Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên	Vị trí 2: Áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường, ngõ của đường trục thôn có chiều rộng từ 3m trở lên và có khoảng cách đo theo tim của đường, ngõ từ mép hiện trạng đường trục thôn đến đầu thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng 200m

- Tài sản bị ảnh hưởng: Khu đất bị thu hồi thuộc “Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (Khu B) - Giai đoạn I” trên địa bàn xã Nguyễn Bình Khiêm thuộc nhóm đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản) và đất ở tại nông thôn.

- Mục tiêu của dự án: Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (Khu B) - Giai đoạn I tại xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng để tập trung ưu tiên thu hút các nhà đầu tư theo mô hình hiện đại, ứng dụng công nghệ cao phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Hải Phòng.

- Thực trạng dự án: Dự án đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, Quyết định phê duyệt Quy hoạch phân khu; UBND xã Nguyễn Bình Khiêm đã ban hành thông báo thu hồi đất; đang thực hiện công tác kiểm đếm, lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

VI. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của khu đất cần định giá

Xã Nguyễn Bình Khiêm có vị trí thuận lợi về liên kết vùng; có đường Quốc lộ 37, đường tỉnh 354, đường 17A, đường 17B chạy qua và tiếp giáp với tỉnh Hưng Yên tạo điều kiện thuận lợi cho giao thông, trao đổi kinh tế - xã hội của xã. Xã Nguyễn Bình Khiêm nằm trong vùng Đồng bằng sông Hồng, có địa hình tương đối bằng phẳng thấp dần từ Bắc xuống Nam, có khí hậu mang nét đặc trưng của vùng đồng bằng châu thổ sông Hồng, đó là khí hậu nhiệt đới gió mùa, trong năm phân thành bốn mùa rõ rệt. Kinh tế xã Nguyễn Bình Khiêm tập trung chủ yếu dựa vào nông nghiệp và tiểu thủ công nghiệp. Với những điều kiện thuận lợi về tự nhiên, kinh tế - xã hội mang lại đã kéo theo giá đất trên địa bàn xã có phần gia tăng so với các năm trước.

Căn cứ theo kết quả khảo sát tại xã Nguyễn Bình Khiêm và các xã lân cận về các giao dịch đấu giá QSDĐ đất ở tại nông thôn tại các vị trí tương đồng với thửa đất cần định giá; về thu nhập, chi phí của đất nông nghiệp trên địa bàn xã để tính giá đất. Đơn giá đất phản ánh đúng tình hình thực tế về giá đất trên thị trường.

VII. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất

Qua quá trình điều tra, khảo sát, kết quả số lượng phiếu điều tra như sau:

Bảng 04: Bảng tổng hợp phiếu điều tra đất trồng cây lâu năm

DVT: Đồng/m²/vụ

STT	Nội dung	Tổng số phiếu	Giá điều tra		
			Vụ 1	Vụ 2	Vụ 3
	Đất trồng cây lâu năm - Khu vực 2	03			
1	Thửa đất định giá 1	01			
	Thu nhập		23.054	22.006	21.557
	Chi phí		15.734	15.116	14.996

STT	Nội dung	Tổng số phiếu	Giá điều tra		
			Vụ 1	Vụ 2	Vụ 3
2	Thửa đất định giá 2	01			
	Thu nhập		23.056	21.944	21.528
	Chi phí		15.399	15.450	14.805
3	Thửa đất định giá 3	01			
	Thu nhập		22.977	21.965	21.532
	Chi phí		15.292	15.270	15.128

Bảng 05: Bảng tổng hợp phiếu điều tra đất nuôi trồng thủy sản

ĐVT: Đồng/m²/năm

STT	Nội dung	Tổng số phiếu	Giá điều tra		
			Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
	Đất nuôi trồng thủy sản - Khu vực 3	3			
1	Thửa đất định giá 1	1			
	Thu nhập		135.484	131.198	145.991
	Chi phí		132.249	131.181	133.444
2	Thửa đất định giá 2	1			
	Thu nhập		136.975	139.630	147.654
	Chi phí		131.736	136.155	140.581
3	Thửa đất định giá 3	1			
	Thu nhập		135.288	137.813	151.923
	Chi phí		131.808	136.328	141.117

Bảng 06: Bảng tổng hợp phiếu điều tra đất ở tại nông thôn

ĐVT: Đồng/m²

STT	Nội dung	Tổng số phiếu	Giá điều tra		
			TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
1	Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 1	03	11.005.000	10.418.000	10.448.000
2	Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 2	03	11.005.000	10.418.000	10.448.000

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

1. Cơ sở lựa chọn phương pháp định giá đất

Căn cứ Điểm e, Khoản 1, Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 giá đất cụ thể được áp dụng đối với trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

- Đối với Đất Nông nghiệp

+ Đất trồng cây lâu năm - Khu vực 2: Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Bảo cung cấp không có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm của hộ gia đình, cá nhân trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định

giá đất trở về trước do đó không áp dụng phương pháp so sánh. Trong khi đó các thửa đất trồng cây lâu năm cần xác định giá đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất. Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai năm 2024 quy định về Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất *“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”*. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp thu nhập làm căn cứ xác định giá đất.

+ Đất nuôi trồng thủy sản - Khu vực 3: Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Bảo cung cấp có 03 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đất nuôi trồng thủy sản trên địa bàn xã Nguyễn Bình Khiêm trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước đúng mục đích hiện trạng nuôi trồng thủy sản tương đồng với thửa đất định giá nhưng tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh vượt quá 15%, do đó không áp dụng được phương pháp so sánh. Trong khi đó các thửa đất đất nuôi trồng thủy sản xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất. Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai năm 2024 quy định về Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất *“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”*. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp thu nhập làm căn cứ xác định giá đất.

- Đối với Đất ở tại nông thôn:

+ Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 1

Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Bảo cung cấp có 26 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đất ở tại nông thôn vị trí Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 1 trên địa bàn xã Nguyễn Bình Khiêm trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước. Trong đó: có 19 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ với 02 loại đất (ONT+CLN) không có cơ sở để tách

giá cho từng loại đất cụ thể; 07 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất quy định trong Bảng giá đất của thành phố, do đó không áp dụng được phương pháp so sánh. Tuy nhiên, căn cứ khảo sát thực tế trên địa bàn các xã lân cận có các thửa đất trúng đấu giá QSDĐ có vị trí tương đồng với vị trí thửa đất cần định giá. Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai năm 2024 quy định về Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất *“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”*. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp so sánh làm căn cứ xác định giá đất.

+ Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 2

Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Bảo cung cấp không có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại nông thôn vị trí Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 2 của hộ gia đình, cá nhân trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước do đó không áp dụng phương pháp so sánh. Tuy nhiên, căn cứ khảo sát thực tế trên địa bàn các xã lân cận có các thửa đất trúng đấu giá QSDĐ có vị trí tương đồng với vị trí thửa đất cần định giá. Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai năm 2024 quy định về Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất *“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”*. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp so sánh làm căn cứ xác định giá đất.

2. Phương pháp thu nhập

Khái niệm: 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 so sánh

Khái niệm: 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.

IX. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng

1. Nội dung thực hiện

- Xác định đơn giá đất đối với các thửa đất tại mục V nêu trên theo quy định của pháp luật về định giá.

- Phân tích, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng giá đất đối với đất ở như: Vị trí, địa điểm; điều kiện về giao thông; điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; diện tích, kích thước, hình thể; các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng; hiện trạng môi trường, an ninh; thời hạn sử dụng đất; các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương;...

- Đối với các thửa đất đất trồng cây lâu năm điều tra, khảo sát thu nhập, chi phí tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá.

- Đối với các thửa đất nuôi trồng thủy sản điều tra, khảo sát thu nhập, chi phí 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.

- Xác định đơn giá quyền sử dụng đất theo phương pháp thu nhập và phương pháp so sánh.

2. Nguyên tắc định giá đất

Nguyên tắc định giá đất theo Điều 158 Luật Đất đai năm 2024

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 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. Trình tự và cách thức thực hiện định giá

Bước 1: Khảo sát và xác định khu đất định giá

Khu đất cần định giá đất được xác định bởi Phòng Kinh tế xã Nguyễn Bình Khiêm. Các loại đất cần định giá đất là khu đất cần thu hồi thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trần Dương - Hòa Bình (Khu B) - Giai đoạn I.

Bước 2: Khảo sát, thu thập thông tin

a) Đối với các loại đất được xác định theo phương pháp so sánh

* Khảo sát, thu thập thông tin về khu đất cần định giá:

- Mục đích định giá đất.
- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất ở:
 - + Vị trí, địa điểm của khu đất;
 - + Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
 - + Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
 - + Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
 - + Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
 - + Hiện trạng môi trường, an ninh;
 - + Thời hạn sử dụng đất;
 - + Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất.

* Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh:

- Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, bao gồm:

+ Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

+ Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

+ Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

- Thông tin đầu vào để định giá được lấy từ các nguồn: Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

- Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất ở:

+ Vị trí, địa điểm của khu đất;

+ Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;

+ Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

+ Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;

+ Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

+ Hiện trạng môi trường, an ninh;

+ Thời hạn sử dụng đất;

+ Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất.

- Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

+ Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

- + Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;
- + Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này.

- Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:

+ Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng: Việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị của tài sản gắn liền} \\ \text{với đất tại thời điểm chuyển} \\ \text{nhượng QSDĐ} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị xây dựng mới} \\ \text{tại thời điểm chuyển} \\ \text{nhượng QSDĐ} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị hao mòn đến} \\ \text{thời điểm chuyển} \\ \text{nhượng QSDĐ} \end{array}$$

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường;

+ Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm:

Đối với cây lâu năm thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cách xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

- Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất so sánh} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh} - \text{Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

b) Đối với các loại đất được xác định theo phương pháp thu nhập

- Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của khu đất cần định giá: Thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp để áp dụng phương pháp thu nhập được thu thập tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường.

+ Đối với đất trồng cây lâu năm thu thập về thu nhập tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá.

+ Đối với đất nuôi trồng thủy sản thu thập về thu nhập 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.

- Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí để hình thành thu nhập 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.

+ Đối với đất trồng cây lâu năm thu thập về chi phí tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá.

+ Đối với đất nuôi trồng thủy sản thu thập về chi phí 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.

- 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.

Bước 3: Thu thập phiếu điều tra các loại đất cần định giá

- Tổ định giá phối hợp với Phòng Kinh tế xã Nguyễn Bình Khiêm, tiến hành khảo sát thông tin mức giá thị trường tại thời điểm tháng 6/2026 của xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng.

- Đối với các thửa đất xác định theo phương pháp so sánh: Điều tra tối thiểu 03 thửa đất so sánh có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước.

- Đối với các thửa đất xác định theo phương pháp thu nhập:

+ Các thửa đất đất trồng cây lâu năm: Điều tra về thu nhập, chi phí tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá.

+ Các thửa đất đất nuôi trồng thủy sản: Điều tra về thu nhập, chi phí trong 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.

Bước 4: Xác định giá đất của khu đất cần định giá

* Đối với các thửa đất xác định theo phương pháp so sánh:

- Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, khoản 5 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

+ Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau.

+ Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó.

+ Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất, khu đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau với thửa đất, khu đất cần định giá và thực hiện như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất ước tính của} \\ \text{thửa đất cần} \\ \text{định giá theo từng} \\ \text{thửa đất so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất của} \\ \text{từng thửa đất} \\ \text{so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về giá từ yếu} \\ \text{tố ảnh hưởng đến giá đất của từng} \\ \text{thửa đất so sánh với thửa đất cần} \\ \text{định giá} \end{array}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

* Đối với các thửa đất xác định theo phương pháp thu nhập

Đối với các loại đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm; đất nuôi trồng thủy sản) xác định theo phương pháp thu nhập được quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ được nhóm thành một nhóm tài sản.

- Xác định thu nhập ròng bình quân năm theo công thức sau:

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

- Xác định giá trị của thửa đất cần định giá theo công thức 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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

- Xác định giá đất của thửa đất cần định giá theo công thức sau:

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

4. Kết quả xác định giá đất

4.1. Tổng hợp giá đất theo bảng giá đất

Giá đất được căn cứ theo Nghị quyết số 33/2025/NQ/HĐND ngày 10/12/2025 và Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng như sau:

Bảng 07: Bảng tổng hợp giá đất theo Nghị quyết số 33/2025/NQ/HĐND ngày 10/12/2025 và Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng

STT	Nội dung	Đơn giá theo bảng giá đất (đồng/m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm	
	Khu vực 2: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp địa bàn các xã, đặc khu	120.000

STT	Nội dung	Đơn giá theo bảng giá đất (đồng/m ²)
2	Đất nuôi trồng thủy sản	
	Khu vực 3: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã, đặc khu	100.000
3	Đất ở tại nông thôn	
3.1	Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 1	6.000.000
3.2	Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 2	3.600.000

4.2. Tổng hợp kết quả định giá đất

Bảng 08: Tổng hợp kết quả định giá đất

STT	Nội dung	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Đơn giá theo bảng giá đất (đồng/m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm		
	Khu vực 2: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp địa bàn các xã, đặc khu	120.000	120.000
2	Đất nuôi trồng thủy sản		
	Khu vực 3: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã, đặc khu	100.000	100.000
3	Đất ở tại nông thôn		
3.1	Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 1	10.320.000	6.000.000
3.2	Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 2	9.140.000	3.600.000

4.3. Một số thông tin thị trường sử dụng để định giá đất nông nghiệp

Phương pháp thu nhập được áp dụng để xác định đơn giá đất nông nghiệp sử dụng một số tiêu chí chung như sau:

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân

Căn cứ Văn bản số 1790/HAP-TTGS ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Phòng; Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng; số 396/ BIDV.HP-KHTC ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng; số 34/CV-CNHP-TCTH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng; số 427/NHNo.HP-KH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân cụ thể như sau:

Ngân hàng	Lãi suất											
	Năm 2023				Năm 2024				Năm 2025			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	7,40	7,05	6,03	5,26	4,78	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,79
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	7,30	6,75	5,90	5,25	4,85	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,87
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	7,33	6,77	5,57	4,90	4,70	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,80
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	7,40	7,20	5,80	5,30	5,00	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	5,20
Lãi suất tiết kiệm bình quân từ quý I/2023 - quý IV/2025 (%)												5,26

Căn cứ khoản 4, Điều 5 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP “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 liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá”. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân là **5,26%/năm**.

- Chi phí nhân công:

Qua thu thập thông tin, Tổ định giá nhận thấy các hộ không có thống kê về nhân công do toàn bộ nhân công để sản xuất đều là nhân công nhàn rỗi, hiệu quả làm việc không tính trên ngày, mỗi ngày chỉ một vài giờ làm việc và hiệu suất không cao. Do đó, việc sử dụng giá nhân công thuê ngoài không phản ánh đúng thực trạng hiện nay của người nông dân sản xuất trên địa bàn vì thực trạng hiện nay là tự làm trên dạng “lấy công làm lãi”, tận dụng thời gian nhàn rỗi.

Đơn vị ước tính đơn giá nhân công dựa trên các văn bản quy định hiện hành, ước tính điều chỉnh để phù hợp với thực tế, cụ thể:

Đơn giá nhân công = Lương tối thiểu vùng/26 ngày.

Tham khảo các Nghị định về mức lương tối thiểu vùng có quy định “Mức lương tính theo tháng trả cho người lao động chưa qua đào tạo làm công việc giản đơn nhất trong điều kiện lao động bình thường, bảo đảm đủ thời giờ làm việc bình thường trong tháng và hoàn thành định mức lao động hoặc công việc đã thỏa thuận không được thấp hơn mức lương tối thiểu vùng”.

- Ước tính đơn giá nhân công năm 2023 dựa trên Nghị định số 38/2022/NĐ-CP ngày 12/6/2022 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động, đơn giá tiền lương cơ bản là 4.680.000 đồng/tháng.

$4.680.000 \text{ đồng}/26 \text{ ngày} = 180.000 \text{ đồng/ngày}$.

- Ước tính đơn giá nhân công 2024 dựa trên Nghị định số 38/2022/NĐ-CP ngày 12/6/2022 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động, đơn giá tiền lương cơ bản là 4.680.000 đồng/tháng và Nghị định số 74/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động, đơn giá tiền lương cơ bản là 4.960.000 đồng/tháng.

Đơn giá tiền lương cơ bản trung bình năm 2024 là:

$\{(4.680.000 \text{ đồng/tháng} + 4.960.000 \text{ đồng/tháng})/2\}/26 = 185.385 \text{ đồng/ngày}$ (làm tròn 185.400 đồng/ngày).

- Ước tính đơn giá nhân công 2025 dựa trên Nghị định số 74/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động, đơn giá tiền lương cơ bản là 4.960.000 đồng/tháng.

Đơn giá tiền lương cơ bản trung bình năm 2025 là:

$4.960.000 \text{ đồng}/26 \text{ ngày} = 190.769 \text{ đồng/ngày}$ (làm tròn 190.800 đồng/ngày).

Các chế độ phụ cấp lương không xét đến do không phù hợp với đặc thù công việc làm nông nghiệp của người nông dân.

- **Giá bán và giá giống:** Tham khảo giá cả thị trường tại Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ) về việc cung cấp giá cả một số hàng hóa tại thị trường huyện Vĩnh Bảo (cũ) các năm 2023, 2024; thông tin phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình trên địa bàn xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng.

- **Giá thành phân bón, thuốc bảo vệ thực vật,...:** Tham khảo giá cả thị trường tại Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ) về việc cung cấp giá cả một số hàng hóa tại thị trường huyện Vĩnh Bảo (cũ) các năm 2023, 2024; thông tin phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình trên địa bàn xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng.

4.4. Xác định giá đất cụ thể theo giá thị trường của các thửa đất

4.4.1. Xác định đơn giá đất trồng cây lâu năm - Khu vực 2

Đất trồng cây lâu năm là đất sử dụng vào mục đích trồng các loại cây được trồng một lần, sinh trưởng và cho thu hoạch trong nhiều năm ví dụ như nhãn, hồng, bưởi,... Qua điều tra, khảo sát khu vực cần xác định giá đất cây nhãn là cây trồng phổ biến tại khu vực đất cần định giá nên tổ định giá ước tính thu nhập và chi phí trồng nhãn để xác định giá đất trồng cây lâu năm.

Phương pháp thu nhập được áp dụng để xác định đơn giá của đất trồng cây lâu năm (cây nhãn), cụ thể như sau:

- Chi phí kiến thiết cơ bản: Thời gian trồng mới cây nhãn và chăm sóc trong vòng 2 năm đầu để bắt đầu thời kỳ thu hoạch nhãn.

- Thu nhập hàng năm của thửa đất = sản lượng nhãn thu hoạch trên tổng diện tích đất (kg/năm) x đơn giá bán nhãn theo giá thị trường (đồng/kg).

+ Sản lượng nhãn thu hoạch căn cứ vào số liệu năng suất phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình thuộc khu đất cần định giá.

+ Đơn giá bán nhãn căn cứ Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phỏng vấn trực tiếp hộ gia đình.

- Tổng chi phí sản xuất bao gồm tổng chi phí vật chất và chi phí lao động

- Thu nhập ròng bình quân năm = thu nhập bình quân năm - chi phí bình quân năm.

- Giá trị của thửa cần định giá theo công thức sau:

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

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân: 5,26% (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).

a. Xác định thu nhập và chi phí trồng nhãn của thửa đất định giá 1 (Ông Đặng Văn Bộ, thửa đất số 45 (2), tờ bản đồ số 22, diện tích 167,0 m². Địa chỉ: Thôn Trán Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng)

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 03 vụ liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra. Cụ thể như sau:

- Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc):

STT	Nội dung	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)
1	Diện tích thửa đất	m²			167,0
2	Tổng	Đồng			1.921.100
2.1	Chuẩn bị + năm thứ nhất	Đồng			1.049.600
-	Cây giống + cây dặm (nhãn)	Cây	8	30.000	240.000
-	Phân hữu cơ	Kg	130	1.000	130.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	10,0	18.500	185.000
-	Vôi bột	Kg	3,0	3.000	9.000
-	Nhân công (phát dọn cỏ, làm đất, đào hố, lấp hố, trồng cây, bón phân, phun thuốc,...)	Công	2,0	190.800	381.600
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,2	20.000	4.000
-	Vận chuyển cây trồng, phân bón	Đồng			100.000
2.2	Chăm sóc năm 2				871.500
-	Phân hữu cơ	Kg	134	1.000	134.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	12,0	18.500	222.000
-	Vôi bột	Kg	3,3	3.000	9.900
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,2	20.000	4.000
-	Nhân công (làm cỏ, bón phân, phòng trừ sâu bệnh, phun thuốc, tưới nước...)	Công	2,0	190.800	381.600
-	Vận chuyển phân bón	Đồng			120.000

- Chi phí chăm sóc nhân thời kỳ kinh doanh:

STT	Nội dung	ĐVT	Vụ 1			Vụ 2			Vụ 3		
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)
1	Diện tích thửa đất	m ²			167,0			167,0			167,0
2	Tổng				2.627.500			2.524.350			2.504.300
-	Phân hữu cơ	Kg	103	1.000	103.000	97	1.000	97.000	90	1.000	90.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	23,5	17.000	399.500	25	17.000	425.000	24	18.500	444.000
-	Phân Kali Clorua	Kg	11	16.500	181.500	11	16.500	181.500	11	16.500	181.500
-	Vôi bột	Kg	7	2.500	17.500	6,5	2.500	16.250	7	3.000	21.000
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,3	20.000	6.000	0,3	20.000	6.000	0,3	20.000	6.000
-	Nhân công (làm cỏ, tía cành, tạo tán, đốn tạo quả, bón phân, phun thuốc, dọn dẹp sau thu hoạch,...)	Công	4	180.000	720.000	3,5	185.400	648.900	3,5	190.800	667.800
-	Vận chuyển phân bón	Đòng			120.000			130.000			140.000
-	Nhân công thu hoạch	Công	6	180.000	1.080.000	5,5	185.400	1.019.700	5	190.800	954.000

- Đơn giá đất trồng cây lâu năm bình quân:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Vụ 1	Vụ 2	Vụ 3	Bình quân	Ghi chú
1	Diện tích	m ²	167,0	167,0	167,0		
2	Sản lượng nhân	Kg/năm	154,0	147,0	144,0		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
3	Đơn giá bán nhân	Đồng/kg	25.000	25.000	25.000		Công văn số 27/TKKH ngày 01/02/2024 và số 307/TKKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ), phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập 03 vụ từ bán nhân	Đồng/năm	3.850.000	3.675.000	3.600.000	3.708.333	=(3) x (2)
5	Chi phí sản xuất 03 vụ từ bán nhân	Đồng/năm	2.627.500	2.524.350	2.504.300	2.552.050	
6	Thu nhập ròng 03 vụ từ bán nhân	Đồng/năm	1.222.500	1.150.650	1.095.700	1.156.283	= (4) - (5)
7	Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)	Đồng/năm				1.921.100	
8	Giá trị thừa đất và vườn cây cần định giá	Đồng				21.982.567	= (6)/(12)
9	Giá trị thừa đất cần định giá	Đồng				20.061.467	= (8) - (7)
10	Đơn giá mỗi thừa đất	Đồng/m ²				120.129	= (9)/(1)
11	Đơn giá đất bình quân (làm tròn)	Đồng/m²				120.000	
12	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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%				5,26	Văn bản số 1790/HAP-TTGS ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh TP Hải Phòng; Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 396/BIDV.HP-KHTC ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 34/CV-CNHP-TCTH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 427/NHN.0.HP-KH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng

b. Xác định thu nhập và chi phí trồng nhãn của thửa đất định giá 2 (Ông Đặng Văn Bầu, thửa đất số 45(1), tờ bản đồ số 22, diện tích 180,0 m². Địa chỉ: Thôn Trán Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng)

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 03 vụ liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra. Cụ thể như sau:

- Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc):

STT	Nội dung	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)
1	Diện tích thửa đất	m²			180,0
2	Tổng	Đồng			2.233.000
2.1	Chuẩn bị + năm thứ nhất	Đồng			1.226.000
-	Cây giống + cây dặm (nhãn)	Cây	8	30.000	240.000
-	Phân hữu cơ	Kg	144	1.000	144.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	13,0	18.500	240.500
-	Vôi bột	Kg	3,5	3.000	10.500
-	Nhân công (phát dọn cỏ, làm đất, đào hố, lấp hố, trồng cây, bón phân, phun thuốc,...)	Công	2,5	190.800	477.000
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,2	20.000	4.000
-	Vận chuyển cây trồng, phân bón	Đồng			110.000
2.2	Chăm sóc năm 2				1.007.000
-	Phân hữu cơ	Kg	145	1.000	145.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	13,0	18.500	240.500
-	Vôi bột	Kg	3,5	3.000	10.500
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,2	20.000	4.000
-	Nhân công (làm cỏ, bón phân, phòng trừ sâu bệnh, phun thuốc, tưới nước...)	Công	2,5	190.800	477.000
-	Vận chuyển phân bón	Đồng			130.000

- Chi phí chăm sóc nhân thời kỳ kinh doanh:

STT	Nội dung	ĐVT	Vụ 1			Vụ 2			Vụ 3		
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)
1	Diện tích thửa đất	m ²			180,0			180,0			180,0
2	Tổng				2.771.750			2.781.000			2.664.950
-	Phân hữu cơ	Kg	111,0	1.000	111.000	104,5	1.000	104.500	97,0	1.000	97.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	25,0	17.000	425.000	27,0	17.000	459.000	26,0	18.500	481.000
-	Phân Kali Clorua	Kg	11,5	16.500	189.750	12,0	16.500	198.000	11,5	16.500	189.750
-	Vôi bột	Kg	8,0	2.500	20.000	7,0	2.500	17.500	8,0	3.000	24.000
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,3	20.000	6.000	0,4	20.000	8.000	0,3	20.000	6.000
-	Nhân công (làm cỏ, tía cành, tạo tán, đốn tạo quả, bón phân, phun thuốc, dọn dẹp sau thu hoạch,...)	Công	4,0	180.000	720.000	4,0	185.400	741.600	3,5	190.800	667.800
-	Vận chuyển phân bón	Đồng			130.000			140.000			150.000
-	Nhân công thu hoạch	Công	6,5	180.000	1.170.000	6,0	185.400	1.112.400	5,5	190.800	1.049.400

- Đơn giá đất trồng cây lâu năm bình quân:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Vụ 1	Vụ 2	Vụ 3	Bình quân	Ghi chú
1	Diện tích	m ²	180,0	180,0	180,0		
2	Sản lượng nhãn	Kg/năm	166,0	158,0	155,0		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
3	Đơn giá bán nhãn	Đồng/kg	25.000	25.000	25.000		Công vãn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ), phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập 03 vụ từ bán nhãn	Đồng/năm	4.150.000	3.950.000	3.875.000	3.991.667	= (3) x (2)
5	Chi phí sản xuất 03 vụ từ bán nhãn	Đồng/năm	2.771.750	2.781.000	2.664.950	2.739.233	
6	Thu nhập ròng 03 vụ từ bán nhãn	Đồng/năm	1.378.250	1.169.000	1.210.050	1.252.434	= (4) - (5)
7	Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)	Đồng/năm				2.233.000	
8	Giá trị thừa đất và vườn cây cần định giá	Đồng				23.810.532	= (6)/(12)
9	Giá trị thừa đất cần định giá	Đồng				21.577.532	= (8) - (7)
10	Đơn giá mỗi thừa đất	Đồng/m ²				119.875	= (9)/(1)
11	Đơn giá đất bình quân (làm tròn)	Đồng/m ²				120.000	
12	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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%				5,26	Văn bản số 1790/HAP-TTGS ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh TP Hải Phòng; Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 396/BIDV.HP-KHTC ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 34/CV-CNHHP-TCTH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 427/NHNNo.HP-KH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng

c. Xác định thu nhập và chi phí trồng nhãn của thửa đất định giá 3 (Ông Đặng Văn Tiến, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 22, diện tích 346,0 m². Địa chỉ: Thôn Trán Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng)

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 03 vụ liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra. Cụ thể như sau:

- Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc):

STT	Nội dung	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)
1	Diện tích thửa đất	m²			346,0
2	Tổng	Đồng			4.058.800
2.1	Chuẩn bị + năm thứ nhất	Đồng			2.287.100
-	Cây giống + cây dặm (nhãn)	Cây	15	30.000	450.000
-	Phân hữu cơ	Kg	277	1.000	277.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	25,0	18.500	462.500
-	Vôi bột	Kg	7,0	3.000	21.000
-	Nhân công (phát dọn cỏ, làm đất, đào hố, lấp hố, trồng cây, bón phân, phun thuốc,...)	Công	4,5	190.800	858.600
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,4	20.000	8.000
-	Vận chuyển cây trồng, phân bón	Đồng			210.000
2.2	Chăm sóc năm 2				1.771.700
-	Phân hữu cơ	Kg	277	1.000	277.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	25,0	18.500	462.500
-	Vôi bột	Kg	7,0	3.000	21.000
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,4	20.000	8.000
-	Nhân công (làm cỏ, bón phân, phòng trừ sâu bệnh, phun thuốc, tưới nước...)	Công	4,0	190.800	763.200
-	Vận chuyển phân bón	Đồng			240.000

- Chi phí chăm sóc nhân thời kỳ kinh doanh:

STT	Nội dung	ĐVT	Vụ 1			Vụ 2			Vụ 3		
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)
1	Diện tích thửa đất	m ²			346,0			346,0			346,0
2	Tổng				5.291.000			5.283.350			5.234.400
-	Phân hữu cơ	Kg	214,5	1.000	214.500	201,0	1.000	201.000	187,0	1.000	187.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	48,0	17.000	816.000	51,0	17.000	867.000	50,0	18.500	925.000
-	Phân Kali Clorua	Kg	22,0	16.500	363.000	23,5	16.500	387.750	22,0	16.500	363.000
-	Vôi bột	Kg	15,0	2.500	37.500	14,0	2.500	35.000	15,0	3.000	45.000
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,5	20.000	10.000	0,5	20.000	10.000	0,5	20.000	10.000
-	Nhân công (làm cỏ, tỉa cành, tạo tán, đón tạo quả, bón phân, phun thuốc, dọn dẹp sau thu hoạch,...)	Công	8,0	180.000	1.440.000	7,5	185.400	1.390.500	7,0	190.800	1.335.600
-	Vận chuyển phân bón	Đồng			250.000			260.000			270.000
-	Nhân công thu hoạch	Công	12,0	180.000	2.160.000	11,5	185.400	2.132.100	11,0	190.800	2.098.800

- Đơn giá đất trồng cây lâu năm bình quân:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Vụ 1	Vụ 2	Vụ 3	Bình quân	Ghi chú
1	Diện tích	m ²	346,0	346,0	346,0		
2	Sản lượng nhãn	Kg/năm	318,0	304,0	298,0		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
3	Đơn giá bán nhãn	Đồng/kg	25.000	25.000	25.000		Công vãn số 27/TKKH ngày 01/02/2024 và số 307/TKKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ), phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập 03 vụ từ bán nhãn	Đồng/năm	7.950.000	7.600.000	7.450.000	7.666.667	= (3) x (2)
5	Chi phí sản xuất 03 vụ từ bán nhãn	Đồng/năm	5.291.000	5.283.350	5.234.400	5.269.583	
6	Thu nhập ròng 03 vụ từ bán nhãn	Đồng/năm	2.659.000	2.316.650	2.215.600	2.397.084	= (4) - (5)
7	Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)	Đồng/năm				4.058.800	
8	Giá trị thừa đất và vườn cây cần định giá	Đồng				45.571.939	= (6)/(12)
9	Giá trị thừa đất cần định giá	Đồng				41.513.139	= (8) - (7)
10	Đơn giá mỗi thừa đất	Đồng/m ²				119.980	= (9)/(1)
11	Đơn giá đất bình quân (làm tròn)	Đồng/m ²				120.000	
12	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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%				5,26	Văn bản số 1790/HAP-TTGS ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh TP Hải Phòng; Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 396/BIDV.HP-KHTC ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 34/CV-CNHHP-TCTH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 427/NHNh. HP-KH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng

- Đơn giá thửa đất bình quân cần định giá:

$$\frac{120.129 + 119.875 + 119.980}{3} = 119.995 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 120.000 đồng/m²

Kết luận: Giá đất cụ thể đất trồng cây lâu năm - Khu vực 2 là: **120.000 đồng/m²**.

4.4.2. Xác định đơn giá đất nuôi trồng thủy sản - Khu vực 3

Qua quá trình khảo sát thực tế tại khu đất định giá, tổ định giá nhận thấy đa phần các hộ gia đình trên địa bàn đều nuôi các giống cá như cá trôi, cá chép, cá trắm, cá rô phi,... Cá trắm được các hộ gia đình nuôi chủ yếu vì mang lại lợi nhuận cao. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn cá trắm làm đại diện để tính toán.

Phương pháp thu nhập được áp dụng để xác định đơn giá của đất nuôi trồng thủy sản (nuôi cá trắm) cụ thể như sau:

- Thu nhập bình quân trong 3 năm từ 2023 - 2025.

- Thu nhập hàng năm của thửa đất nuôi cá trắm = Sản lượng thu hoạch 1 năm (kg/năm) x đơn giá cá trắm theo giá thị trường (đồng/kg). Trong đó:

+ Sản lượng cá trắm thu hoạch căn cứ vào số liệu năng suất phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình trên địa bàn xã Nguyễn Bình Khiêm.

+ Đơn giá bán cá trắm căn cứ Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phỏng vấn trực tiếp hộ gia đình.

- Tổng chi phí sản xuất bao gồm tổng chi phí vật chất và chi phí lao động

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

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân: 5,26% (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).

a) Xác định thu nhập và chi phí nuôi cá trắm của thửa đất định giá 1 (Bà Bùi Thị Khéo, thửa đất số 46, tờ bản đồ số 22, diện tích 217,0 m². Địa chỉ: Thôn Trán Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng)

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 3 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra (theo thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Sản lượng thu hoạch cá trắm	Kg/năm	420	438	396
2	Đơn giá bán cá trắm (theo Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng vận trực tiếp hộ gia đình	Đồng/kg	70.000	65.000	80.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	29.400.000	28.470.000	31.680.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	28.698.000	28.466.250	28.957.400
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng	%	5,26		

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{29.400.000 + 28.470.000 + 31.680.000}{3} = 29.850.000 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{28.698.000 + 28.466.250 + 28.957.400}{3} = 28.707.217 \text{ đồng.}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên 1 đơn vị diện tích là:

$$29.850.000 \text{ đồng} : 217,0 \text{ m}^2 = 137.558 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

- Chi phí bình quân 1 năm trên một đơn vị diện tích là:

$$28.707.217 \text{ đồng} : 217,0 \text{ m}^2 = 132.291 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

Bảng tính phương pháp thu nhập đất nuôi trồng thủy sản - Khu vực 3 - Thừa đất định giá số 1

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023			Năm 2024			Năm 2025			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
1	Diện tích thừa đất	m ²			217,0			217,0			217,0		
2	Doanh thu bình quân 1 năm	Đồng/năm			29.400.000			28.470.000			31.680.000	29.850.000	
-	Sản lượng thu hoạch bình quân 1 năm	Kg/năm			420			438			396		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá cá trăm (Loại 1-2kg)	Đồng/kg			70.000			65.000			80.000		Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
3	Chi phí bình quân 1 năm	Đồng/năm			28.698.000			28.466.250			28.957.400	28.707.217	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			19.158.000			18.732.750			18.845.000		
-	Giống	Kg	16,3	70.000	1.141.000	16,6	75.000	1.245.000	17,0	75.000	1.275.000		Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Vôi bột	Kg	24,0	2.500	60.000	21,5	2.500	53.750	26,0	3.000	78.000		
-	Cám viên tổng hợp	Kg	651	13.000	8.463.000	664	12.000	7.968.000	650	13.000	8.450.000		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Thực ăn xanh	Kg	7.140	1.200	8.568.000	7.090	1.200	8.508.000	6.710	1.200	8.052.000		
-	Thuốc xử lý bệnh	Gói	6,0	16.000	96.000	5,5	16.000	88.000	5,0	16.000	80.000		Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Chi phí làm vệ sinh ao, tháo nước, nạo vét ao, bón vôi, bón thuốc phòng bệnh, thu hoạch....	Đồng			830.000			870.000			910.000		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023			Năm 2024			Năm 2025			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
3.2	<i>Chi phí lao động</i>	Đông			9.540.000			9.733.500			10.112.400		
-	Thả cá, cho ăn, bón thuốc, vệ sinh ao,...	Công	53.0	180.000	9.540.000	52,5	185.400	9.733.500	53.0	190.800	10.112.400		Phòng vận trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập ròng	Đông/năm			702.000			3.750			2.722.600	1.142.783	
5	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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%										5,26%	Văn bản số 1790/HAP-TTGS ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh TP Hải Phòng; Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 396/BIDV.HP-KHTC ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 34/CV-CNHP-TCTH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 427/NHN.0.HP-KH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng
6	Giá trị thửa đất	Đông										21.725.919	
7	Đơn giá định giá	Đông/m ²										100.119	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đông/m ²										100.100	

b. Xác định thu nhập và chi phí nuôi cá trắm của thửa đất định giá số 2 (Ông Trần Đình Tắc, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 40a, diện tích 162,0 m². Địa chỉ: Thôn Trán Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng)

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 3 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra (theo thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Sản lượng thu hoạch cá trắm	Kg/năm	317	348	299
2	Đơn giá bán cá trắm (theo Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phỏng vấn trực tiếp hộ gia đình	Đồng/kg	70.000	65.000	80.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	22.190.000	22.620.000	23.920.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	21.341.250	22.057.100	22.774.200
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng	%	5,26		

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{22.190.000 + 22.620.000 + 23.920.000}{3} = 22.910.000 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{21.341.250 + 22.057.100 + 22.774.200}{3} = 22.057.517 \text{ đồng.}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên 1 đơn vị diện tích là:

$$22.910.000 \text{ đồng} : 162,0 \text{ m}^2 = 141.420 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

- Chi phí bình quân 1 năm trên một đơn vị diện tích là:

$$22.057.517 \text{ đồng} : 162,0 \text{ m}^2 = 136.158 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

Bảng tính phương pháp thu nhập đất nuôi trồng thủy sản - Khu vực 3 - Thừa đất định giá số 2

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023			Năm 2024			Năm 2025			TĐDG	Nguồn thông tin
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
1	Diện tích thừa đất	m ²			162,0			162,0			162,0		
2	Doanh thu bình quân 1 năm	Đồng/năm			22.190.000			22.620.000			23.920.000	22.910.000	
-	Sản lượng thu hoạch bình quân 1 năm	Kg/năm			317			348			299		Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá cá trăm (Loại 1-2kg)	Đồng/kg			70.000			65.000			80.000		Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ)
3	Chi phí bình quân 1 năm	Đồng/năm			21.341.250			22.057.100			22.774.200	22.057.517	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			14.141.250			14.826.500			15.333.000		
-	Giống	Kg	12.2	70.000	854.000	12.4	75.000	930.000	12.7	75.000	952.500		Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
-	Vôi bột	Kg	18.5	2.500	46.250	17.0	2.500	42.500	19,5	3.000	58.500		
-	Cám viên tổng hợp	Kg	485	13.000	6.305.000	540	12.000	6.480.000	540	13.000	7.020.000		Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
-	Thức ăn xanh	Kg	5.210	1.200	6.252.000	5.550	1.200	6.660.000	5.465	1.200	6.558.000		
-	Thuốc xử lý bệnh	Gói	4.0	16.000	64.000	4.0	16.000	64.000	4.0	16.000	64.000		Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
-	Chi phí làm vệ sinh ao, tháo nước, nạo vét ao, thu hoạch....	Đồng			620.000			650.000			680.000		Phòng văn trực tiếp hộ gia đình

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023			Năm 2024			Năm 2025		TĐĐG	Nguồn thông tin	
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)			Thành tiền (đồng)
3.2	<i>Chi phí lao động</i>	Đồng			7.200.000			7.230.600			7.441.200		
-	Thả cá, cho ăn, bón thuốc, vệ sinh ao...	Công	40,0	180.000	7.200.000	39,0	185.400	7.230.600	39,0	190.800	7.441.200		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập ròng	ĐỒNG/năm			848.750			562.900			1.145.800	852.483	
5	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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%										5,26%	Văn bản số 1790/HAP-TTGS ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh TP Hải Phòng; Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 34/CV-CNH-P.TCTH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 427/NHN.0.HP-KH ngày 27/01/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 396/BIDV.HP-KHTC ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng
6	Giá trị thừa đất	Đồng										16.206.907	
7	Đơn giá định giá	ĐỒNG/m ²										100.043	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	ĐỒNG/m ²										100.000	

c. Xác định thu nhập và chi phí nuôi cá trắm của thửa đất định giá số 3 (Bà Phạm Thị Lân, thửa đất số 412, tờ bản đồ số 22, diện tích 208,0 m². Địa chỉ: Thôn Trán Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, Thành phố Hải Phòng)

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 3 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra (theo thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Sản lượng thu hoạch cá trắm	Kg/năm	402	441	395
2	Đơn giá bán cá trắm (theo Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng văn trực tiếp hộ gia đình	Đồng/kg	70.000	65.000	80.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	28.140.000	28.665.000	31.600.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	27.416.000	28.356.250	29.352.300
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng	%	5,26		

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{28.140.000 + 28.665.000 + 31.600.000}{3} = 29.468.333 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{27.416.000 + 28.356.250 + 29.352.300}{3} = 28.374.850 \text{ đồng.}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên 1 đơn vị diện tích là:

$$29.468.333 \text{ đồng} : 208,0 \text{ m}^2 = 141.675 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

- Chi phí bình quân 1 năm trên một đơn vị diện tích là:

$$28.374.850 \text{ đồng} : 208,0 \text{ m}^2 = 136.418 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

Bảng tính phương pháp thu nhập đất nuôi trồng thủy sản - Khu vực 3 - Thừa đất định giá số 3

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023			Năm 2024			Năm 2025			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
1	Diện tích thừa đất	m ²			208,0			208,0			208,0		
2	Doanh thu bình quân 1 năm	Đồng/năm			28.140.000			28.665.000			31.600.000	29.468.333	
-	Sản lượng thu hoạch bình quân 1 năm	Kg/năm			402			441			395		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá cá trắm (Loại 1-2kg)	Đồng/kg			70.000			65.000			80.000		Công vãn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ)
3	Chi phí bình quân 1 năm	Đồng/năm			27.416.000			28.356.250			29.352.300	28.374.850	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			18.236.000			19.086.250			19.621.500		
-	Giồng	Kg	15.6	70.000	1.092.000	16,0	75.000	1.200.000	16,5	75.000	1.237.500		Công vãn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Vôi bột	Kg	24,0	2.500	60.000	22,5	2.500	56.250	25,0	3.000	75.000		
-	Cám viên tổng hợp	Kg	620	13.000	8.060.000	740	12.000	8.880.000	695	13.000	9.035.000		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Thức ăn xanh	Kg	6.780	1.200	8.136.000	6.700	1.200	8.040.000	6.930	1.200	8.316.000		
-	Thuốc xử lý bệnh	Gói	5,5	16.000	88.000	5,0	16.000	80.000	5,5	16.000	88.000		Công vãn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023			Năm 2024			Năm 2025			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
-	Chi phí làm vệ sinh ao, tháo nước, nạo vét ao, thu hoạch,...	Đồng			800.000			830.000			870.000		Phòng vản trực tiếp hộ gia đình
3.2	Chi phí lao động	Đồng			9.180.000			9.270.000			9.730.800		
-	Thả cá, cho ăn, bón thuốc, vệ sinh ao,...	Công	51,0	180.000	9.180.000	50,0	185.400	9.270.000	51,0	190.800	9.730.800		Phòng vản trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập ròng	Đồng/năm			724.000			308.750			2.247.700	1.093.483	
5	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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%										5,26%	Văn bản số 1790/HAP-TTGS ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh TP Hải Phòng; Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 34/CV-CNHP-TCTH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 427/NHN.0.HP-KH ngày 27/01/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 396/BIDV.HP-KHTC ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng
6	Giá trị thửa đất	Đồng										20.788.657	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m ²										99.945	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²										99.900	

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân 03 TSDG:

$$\frac{137.558 + 141.420 + 141.675}{3} = 140.218 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

- Chi phí bình quân 03 TSDG:

$$\frac{132.291 + 136.158 + 136.418}{3} = 134.956 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

Thu nhập ròng bình quân = $140.218 - 134.956 = 5.262$ (đồng/m²/năm).

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân}}$$

Như vậy:

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{5.262}{5,26\%} = 100.038 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 100.000 đồng/m².

Kết luận: Giá đất cụ thể đất nuôi trồng thủy sản - Khu vực 3 là: **100.000 đồng/m²**.

4.4.3. Xác định đơn giá đất ở tại nông thôn - Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 1

Các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể (gọi tắt là TĐĐG) nằm tại thôn Trần Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng. Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất số 316, tờ bản đồ số 22 bản đồ giải thửa, thôn Trần Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng làm đại diện để tính toán xác định giá đất. Cụ thể như sau:

- Vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 316, tờ bản đồ số 22 bản đồ giải thửa, thôn Trần Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng.

+ Cách UBND xã Nguyễn Bình Khiêm khoảng 1.940 m; cách trạm y tế Trần Dương khoảng 2.300 m; cách trường Tiểu học Trần Dương khoảng 2.200 m; cách chợ Ngải khoảng 2.120 m.

- Vị trí trong bảng giá đất: Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 1 có giá là 6.000.000 đồng/m².

- Giao thông: Đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 7,0 m, chất lượng tốt.

- Quy mô diện tích, kích thước, hình thể:

+ Tổng diện tích thửa đất là 229,0 m². Trong đó diện tích đất thu hồi là 27,5 m².

+ Mặt tiền: 7,5 m.

- + Chiều sâu: 30,2 m.
- + Hình thể: Vuông vắn (Hình thang).
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định.
- Hiện trạng môi trường, an ninh: Hiện trạng an ninh tốt.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (ONT).

Việc xác định giá đất của TĐĐG theo phương pháp so sánh được thực hiện như sau:

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin về giá của 03 thửa đất ở tại nông thôn (ký hiệu là TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3) tại xã Vĩnh Bảo đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, có đặc điểm tương đồng với thửa đất định giá ta có bảng tổng hợp thông tin giữa thửa đất so sánh và thửa đất định giá như sau:

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa đất số 316, tờ bản đồ số 22 bản đồ giải thửa, thôn Trán Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã khoảng 1.940 m; cách trạm y tế Trán Dương khoảng 2.300 m; cách trường Tiểu học Trán Dương khoảng 2.200 m; cách chợ Ngáy khoảng 2.120 m	- Địa chỉ: Lô 4-N1, thôn 8, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 3.720 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo - Diêm Tân Hưng khoảng 2.530 m; cách trường Tiểu học Tân Hưng khoảng 690 m; cách chợ Vĩnh Bảo khoảng 3.580 m.	- Địa chỉ: Lô 6-N1, thôn 8, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 3.710 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo - Diêm Tân Hưng khoảng 2.520 m; cách trường Tiểu học Tân Hưng khoảng 680 m; cách chợ Vĩnh Bảo khoảng 3.570 m.	- Địa chỉ: Lô 7-N1, thôn 8, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 3.705 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo - Diêm Tân Hưng khoảng 2.515 m; cách trường Tiểu học Tân Hưng khoảng 675 m; cách chợ Vĩnh Bảo khoảng 3.565 m.
4	Vị trí trong bảng giá đất	Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 1 có giá là 6.000.000 đồng/m ²	Khu vực 3 - Đường trục thôn Gia Phong 8: Từ nhà ông Biêm đến công Điều Tiết - Vị trí 2 có giá là 3.000.000 đồng/m ²	Khu vực 3 - Đường trục thôn Gia Phong 8: Từ nhà ông Biêm đến công Điều Tiết - Vị trí 2 có giá là 3.000.000 đồng/m ²	Khu vực 3 - Đường trục thôn Gia Phong 8: Từ nhà ông Biêm đến công Điều Tiết - Vị trí 2 có giá là 3.000.000 đồng/m ²
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất tháng 6/2026	Quyết định số 1031/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND xã Vĩnh Bảo	Quyết định số 1031/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND xã Vĩnh Bảo	Quyết định số 1031/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND xã Vĩnh Bảo
6	Giao thông	Đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 7,0 m, chất lượng tốt	Đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả rãnh thoát nước) khoảng 6,5 m, chất lượng tốt	Đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả rãnh thoát nước) khoảng 6,5 m, chất lượng tốt	Đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả rãnh thoát nước) khoảng 6,5 m, chất lượng tốt
7	Diện tích, kích thước, hình thể				
-	Diện tích (m ²)	TĐĐG có tổng diện tích là 229,00 m ² . Trong đó diện tích đất thu hồi là 27,5 m ²	107,13	106,54	106,23
-	Mặt tiền (m)	7,50	5,00	5,00	5,00
-	Chiều sâu (m)	30,20	21,40	21,28	21,24
-	Hình thể	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình thang)

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
8	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		1.179.000.000	1.109.900.000	1.109.900.000
11	Phiếu thu thập thông tin		Phiếu số 01: Ông Vũ Xuân Quyết	Phiếu số 02: Ông Vũ Xuân Quyết	Phiếu số 03: Ông Vũ Xuân Quyết
12	Nguồn thông tin		Ông Vũ Xuân Quyết trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Ông Vũ Xuân Quyết trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Ông Vũ Xuân Quyết trúng đấu giá quyền sử dụng đất

*** Khảo sát thị trường, thu thập thông tin**

- Về vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 316, tờ bản đồ số 22 bản đồ giải thửa, thôn Trán Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng.

+ Cách UBND xã Nguyễn Bình Khiêm khoảng 1.940 m; cách trạm y tế Trán Dương khoảng 2.300 m; cách trường Tiểu học Trán Dương khoảng 2.200 m; cách chợ Ngậy khoảng 2.120 m.

TĐĐG hơn TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 1%; 1%; 1%.

- Về giao thông:

+ Độ rộng đường: TĐĐG giáp đường có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 7,0 m giống TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

+ Loại đường: TĐĐG giáp đường bê tông giống TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

- Về diện tích, hình thể:

+ Diện tích: Diện tích thửa đất 229,0 m² nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 4%; 4%; 4%.

+ Hình thể: TĐĐG có hình thể thửa đất Vuông vắn (Hình thang) giống TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: TĐĐG thuộc khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định giống TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

- Về hiện trạng môi trường, an ninh: Hiện trạng môi trường, an ninh tốt giống TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

*** Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất**

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất.

Kết quả phân tích cho thấy các thửa đất cần xác định giá đất và 03 thửa đất so sánh có sự khác nhau về 02 yếu tố (vị trí, địa điểm; diện tích).

- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau của thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về vị trí, địa điểm

TĐĐG hơn TĐSS1 là 1%; hơn TĐSS2 là 1%; hơn TĐSS3 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 99%; TĐSS2 là 99%; TĐSS3 là 99%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về diện tích*

TĐĐG kém TĐSS1 là 4%; kém TĐSS2 là 4%; kém TĐSS3 là 4%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 104%; TĐSS2 là 104%; TĐSS3 là 104%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 104\%)/104\% = -3,85\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 104\%)/104\% = -3,85\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 104\%)/104\% = -3,85\%$.

*** Ước tính giá thửa đất cần định giá:**

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	229,0	107,1	106,5	106,2
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		1.179.000.000	1.109.900.000	1.109.900.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		1.179.000.000	1.109.900.000	1.109.900.000
4	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		11.005.321	10.417.683	10.448.084
5	Giá đất ở chuyển nhượng (làm tròn) (đồng/m ²)		11.005.000	10.418.000	10.448.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1		- Địa chỉ: Thửa đất số 316, tờ bản đồ số 22 bản đồ giải thửa, thôn Trần Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã khoảng 1.940 m; cách trạm y tế Trần Dương khoảng 2.300 m; cách trường Tiểu học Trần Dương khoảng 2.200 m; cách chợ Ngáy khoảng 2.120 m	- Địa chỉ: Lô 4-N1, thôn 8, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 3.720 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo - Điểm Tân Hưng khoảng 2.530 m; cách trường Tiểu học Tân Hưng khoảng 690 m; cách chợ Vĩnh Bảo khoảng 3.580 m.	- Địa chỉ: Lô 6-N1, thôn 8, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 3.710 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo - Điểm Tân Hưng khoảng 2.520 m; cách trường Tiểu học Tân Hưng khoảng 680 m; cách chợ Vĩnh Bảo khoảng 3.570 m.	- Địa chỉ: Lô 7-N1, thôn 8, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 3.705 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo - Điểm Tân Hưng khoảng 2.515 m; cách trường Tiểu học Tân Hưng khoảng 675 m; cách chợ Vĩnh Bảo khoảng 3.565 m.
	Tỷ lệ	100%	99%	99%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		1,01%	1,01%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		111.162	105.232	105.535
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 7,0 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 6,5 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 6,5 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 6,5 m
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá		Thửa đất so sánh số 1		Thửa đất so sánh số 2		Thửa đất so sánh số 3	
		Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0	0	0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)	TĐĐG có tổng diện tích là 229,00 m ² . Trong đó diện tích đất thu hồi là 27,5 m ²		107,13		106,54		106,23	
	Tỷ lệ	100%		104,0%		104,0%		104,0%	
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)			-3,85%		-3,85%		-3,85%	
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)			-423.269		-400.692		-401.846	
	Hình thể	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình thang)
6.4	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)			0,00%		0,00%		0,00%	
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)			0		0		0	
6.5	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)			0,00%		0,00%		0,00%	
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)			0		0		0	
	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
6.6	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)			0,00%		0,00%		0,00%	
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)			0		0		0	
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)			10.692.892		10.122.540		10.151.689	
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)			-3,49		1,95		1,66	
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)		10.322.374						
10	Làm tròn (đồng/m ²)		10.320.000						

*** Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của thửa đất cần định giá (TĐĐG) với giá đất ước tính theo các thửa đất so sánh (TĐSS)**

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS1:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS1} = \frac{10.320.000 - 10.692.892}{10.692.892} \times 100\% = -3,49\%$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS2:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS2} = \frac{10.320.000 - 10.122.540}{10.122.540} \times 100\% = 1,95\%$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS3:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS3} = \frac{10.320.000 - 10.151.689}{10.151.689} \times 100\% = 1,66\%$$

Do đó, giá đất của thửa đất cần định giá đảm bảo chênh lệch với giá đất ước tính không quá 15%.

Kết luận: Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất cần xác định giá trên địa bàn xã Nguyễn Bình Khiêm tại vị trí “*Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 1*” là **10.320.000 đồng/m²**.

4.4.4. Xác định đơn giá đất ở tại nông thôn - Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 2

Các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể (gọi tắt là TĐĐG) nằm tại thôn Trần Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng. Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất số 318, tờ bản đồ số 22 bản đồ giải thửa, thôn Trần Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng làm đại diện để tính toán xác định giá đất. Cụ thể như sau:

- Vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 22 bản đồ giải thửa, thôn Trần Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, thành phố Hải Phòng.

+ Cách UBND xã Nguyễn Bình Khiêm khoảng 1.970 m; cách trạm y tế Trần Dương khoảng 2.330 m; cách trường Tiểu học Trần Dương khoảng 2.230 m; cách chợ Ngã khoảng 2.150 m.

- Vị trí trong bảng giá đất: Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 2 có giá là 3.600.000 đồng/m².

- Giao thông: Đường bê tông, độ rộng đường khoảng 3,0 m, chất lượng tốt.

- Quy mô diện tích, kích thước, hình thể:

+ Tổng diện tích thửa đất là 383,0 m².

+ Mặt tiền: 24,55 m.

+ Chiều sâu: 15,60 m.

+ Hình thể: Không vuông vắn (Hình đa giác).

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định.

- Hiện trạng môi trường, an ninh: Hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (ONT).

Việc xác định giá đất của TĐĐG theo phương pháp so sánh được thực hiện như sau:

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin về giá của 03 thửa đất ở tại nông thôn (ký hiệu là TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3) tại xã Vĩnh Bảo đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, có đặc điểm tương đồng với thửa đất định giá ta có bảng tổng hợp thông tin giữa thửa đất so sánh và thửa đất định giá như sau:

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 22 bản đồ giải thửa, thôn Trán Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, Thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã khoảng 1.970 m; cách trạm y tế Trán Dương khoảng 2.330 m; cách trường Tiểu học Trán Dương khoảng 2.230 m; cách chợ Ngáy khoảng 2.150 m	- Địa chỉ: Lô 4-N1, thôn 8, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 3.720 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo - Diêm Tân Hưng khoảng 2.530 m; cách trường Tiểu học Tân Hưng khoảng 690 m; cách chợ Vĩnh Bảo khoảng 3.580 m.	- Địa chỉ: Lô 6-N1, thôn 8, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 3.710 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo - Diêm Tân Hưng khoảng 2.520 m; cách trường Tiểu học Tân Hưng khoảng 680 m; cách chợ Vĩnh Bảo khoảng 3.570 m.	- Địa chỉ: Lô 7-N1, thôn 8, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 3.705 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo - Diêm Tân Hưng khoảng 2.515 m; cách trường Tiểu học Tân Hưng khoảng 675 m; cách chợ Vĩnh Bảo khoảng 3.565 m.
4	Vị trí trong bảng giá đất	Khu vực 3 - Đường trực chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 2 có giá là 3.600.000 đồng/m ²	Khu vực 3 - Đường trực thôn Gia Phong 8: Từ nhà ông Biêm đến công Điều Tiết - Vị trí 2 có giá là 3.000.000 đồng/m ²	Khu vực 3 - Đường trực thôn Gia Phong 8: Từ nhà ông Biêm đến công Điều Tiết - Vị trí 2 có giá là 3.000.000 đồng/m ²	Khu vực 3 - Đường trực thôn Gia Phong 8: Từ nhà ông Biêm đến công Điều Tiết - Vị trí 2 có giá là 3.000.000 đồng/m ²
5	Thời điểm chuyển nhượng/trung đầu giá	Thời điểm định giá đất tháng 6/2026	Quyết định số 1031/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND xã Vĩnh Bảo	Quyết định số 1031/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND xã Vĩnh Bảo	Quyết định số 1031/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND xã Vĩnh Bảo
6	Giao thông	Đường bê tông, độ rộng đường khoảng 3,0 m, chất lượng tốt	Đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả rãnh thoát nước) khoảng 6,5 m, chất lượng tốt	Đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả rãnh thoát nước) khoảng 6,5 m, chất lượng tốt	Đường bê tông, độ rộng đường (bao gồm cả rãnh thoát nước) khoảng 6,5 m, chất lượng tốt
7	Diện tích, hình thể				
-	Diện tích (m ²)	TĐĐG có tổng diện tích là 383,0 m ²	107,13	106,54	106,23
-	Mặt tiền (m)	24,55	5,00	5,00	5,00
-	Chiều sâu (m)	15,60	21,40	21,28	21,24
-	Hình thể	Không vuông vắn (Hình đa giác)	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình thang)

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
8	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng, trúng đấu giá (đồng)		1.179.000.000	1.109.900.000	1.109.900.000
11	Phiếu thu thập thông tin		Phiếu số 01: Ông Vũ Xuân Quyết	Phiếu số 02: Ông Vũ Xuân Quyết	Phiếu số 03: Ông Vũ Xuân Quyết
12	Nguồn thông tin		Ông Vũ Xuân Quyết trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Ông Vũ Xuân Quyết trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Ông Vũ Xuân Quyết trúng đấu giá quyền sử dụng đất

*** Khảo sát thị trường, thu thập thông tin**

- Về vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 22 bản đồ giải thửa, thôn Trần Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, Thành phố Hải Phòng.

+ Cách UBND xã Nguyễn Bình Khiêm khoảng 1.970 m; cách trạm y tế Trần Dương khoảng 2.330 m; cách trường Tiểu học Trần Dương khoảng 2.230 m; cách chợ Ngậy khoảng 2.150 m.

TĐĐG hơn TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 1%; 1%; 1%.

- Về giao thông:

+ Độ rộng đường: TĐĐG giáp đường có độ rộng đường khoảng 3,0 m nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 2%; 2%; 2%.

+ Loại đường: TĐĐG giáp đường bê tông giống TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

- Về diện tích, hình thể:

+ Diện tích: Diện tích thửa đất 383,0 m² nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 9%; 9%; 9%.

+ Hình thể: TĐĐG có hình thể thửa đất không vuông vắn (Hình đa giác) nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 5%; 5%; 5%.

- Về điều kiện cấp thoát nước, cấp điện: TĐĐG thuộc khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định giống TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

- Về hiện trạng môi trường, an ninh: TĐĐG có hiện trạng môi trường, an ninh tốt giống TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

*** Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất**

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất.

Kết quả phân tích cho thấy các thửa đất cần xác định giá đất và 03 thửa đất so sánh có sự khác nhau về 04 yếu tố (vị trí, địa điểm; độ rộng đường; diện tích; hình thể).

- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau của thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về vị trí, địa điểm*

TĐĐG hơn TĐSS1 là 1%; hơn TĐSS2 là 1%; hơn TĐSS3 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 99%; TĐSS2 là 99%; TĐSS3 là 99%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 99\%)/99\% = 1,01\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về độ rộng đường*

TĐĐG kém TĐSS1 là 2%; kém TĐSS2 là 2%; kém TĐSS3 là 2%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 102%; TĐSS2 là 102%; TĐSS3 là 102%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 102\%)/102\% = -1,96\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 102\%)/102\% = -1,96\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 102\%)/102\% = -1,96\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về diện tích*

TĐĐG kém TĐSS1 là 9%; kém TĐSS2 là 9%; kém TĐSS3 là 9%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 109%; TĐSS2 là 109%; TĐSS3 là 109%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 109\%)/109\% = -8,26\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 109\%)/109\% = -8,26\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 109\%)/109\% = -8,26\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về hình thể*

TĐĐG kém TĐSS1 là 5%; kém TĐSS2 là 5%; kém TĐSS3 là 5%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 105%; TĐSS2 là 105%; TĐSS3 là 105%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$.

*** Ước tính giá thửa đất cần định giá:**

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	383,0	107,1	106,5	106,2
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		1.179.000.000	1.109.900.000	1.109.900.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		1.179.000.000	1.109.900.000	1.109.900.000
4	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		11.005.321	10.417.683	10.448.084
5	Giá đất ở chuyển nhượng (làm tròn) (đồng/m ²)		11.005.000	10.418.000	10.448.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	- Địa chỉ: Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 22 bản đồ giải thửa, thôn Trần Hải, xã Nguyễn Bình Khiêm, Thành phố Hải Phòng.	- Địa chỉ: Lô 4-N1, thôn 8, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.	- Địa chỉ: Lô 6-N1, thôn 8, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.	- Địa chỉ: Lô 7-N1, thôn 8, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.	
	- Cách UBND xã khoảng 1.970 m; cách trạm y tế Trần Dương khoảng 2.330 m; cách trường Tiểu học Trần Dương khoảng 2.230 m; cách chợ Ngáy khoảng 2.150 m	- Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 3.720 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo - Đầm Tân Hưng khoảng 2.530 m; cách trường Tiểu học Tân Hưng khoảng 690 m; cách chợ Vĩnh Bảo khoảng 3.580 m.	- Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 3.710 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo - Đầm Tân Hưng khoảng 2.520 m; cách trường Tiểu học Tân Hưng khoảng 680 m; cách chợ Vĩnh Bảo khoảng 3.570 m.	- Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 3.705 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo - Đầm Tân Hưng khoảng 2.515 m; cách trường Tiểu học Tân Hưng khoảng 675 m; cách chợ Vĩnh Bảo khoảng 3.565 m.	
	Tỷ lệ	100%	99%	99%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		1,01%	1,01%	1,01%
6.2	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		111.162	105.232	105.535
	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường khoảng 3,0 m	Độ rộng đường (bao gồm cả rãnh thoát nước) khoảng 6,5 m	Độ rộng đường (bao gồm cả rãnh thoát nước) khoảng 6,5 m	Độ rộng đường (bao gồm cả rãnh thoát nước) khoảng 6,5 m
	Tỷ lệ	100%	102%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-215.784	-204.275	-204.863

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá			Thửa đất so sánh số 1			Thửa đất so sánh số 2			Thửa đất so sánh số 3		
		Loại đường	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	
6.2.2	Tỷ lệ		100%		100%		100%		100%		100%		100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)				0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)				0		0		0		0		0
6.3	Diện tích (m ²)		TĐĐG có tổng diện tích là 383,0 m ²		107,13		106,54		106,23		106,23		106,23
	Tỷ lệ		100%		109%		109%		109%		109%		109%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)				-8,26%		-8,26%		-8,26%		-8,26%		-8,26%
6.4	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)				-908.670		-860.202		-862.679		-862.679		-862.679
	Hình thể		Không vuông vắn (Hình đa giác)		Vuông vắn (Hình thang)		Vuông vắn (Hình thang)		Vuông vắn (Hình thang)		Vuông vắn (Hình thang)		Vuông vắn (Hình thang)
	Tỷ lệ		100%		105%		105%		105%		105%		105%
6.5	Tỷ lệ điều chỉnh (%)				-4,76%		-4,76%		-4,76%		-4,76%		-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)				-524.048		-496.095		-497.524		-497.524		-497.524
	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện		Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định		Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định		Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định		Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định		Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định		Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
6.6	Tỷ lệ		100%		100%		100%		100%		100%		100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)				0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)				0		0		0		0		0
7	Hiện trạng môi trường, an ninh		Tốt		Tốt		Tốt		Tốt		Tốt		Tốt
	Tỷ lệ		100%		100%		100%		100%		100%		100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)				0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
8	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)				0		0		0		0		0
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)				9.467.660		8.962.661		8.988.470		8.988.470		8.988.470
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)				-3,46		1,98		1,69		1,69		1,69
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)		9.139.597										
	Làm tròn (đồng/m ²)		9.140.000										

*** Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của thửa đất cần định giá (TĐĐG) với giá đất ước tính theo các thửa đất so sánh (TĐSS)**

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS1:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS1} = \frac{9.140.000 - 9.467.660}{9.467.660} \times 100\% = -3,46\%$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS2:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS2} = \frac{9.140.000 - 8.962.661}{8.962.661} \times 100\% = 1,98\%$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS3:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS3} = \frac{9.140.000 - 8.988.470}{8.988.470} \times 100\% = 1,69\%$$

Do đó, giá đất của thửa đất cần định giá đảm bảo chênh lệch với giá đất ước tính không quá 15%.

Kết luận: Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất cần xác định giá trên địa bàn xã Nguyễn Bình Khiêm tại vị trí “*Khu vực 3 - Đường trục chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - Vị trí 2*” là **9.140.000 đồng/m²**.

X. Các điều kiện kèm theo mức giá và một số lưu ý đối với kết quả định giá

- Số liệu về diện tích khu đất cần xác định giá đất đơn vị căn cứ theo số liệu do Phòng Kinh tế xã Nguyễn Bình Khiêm (sau đây gọi là Khách hàng) cung cấp nên khách hàng phải chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác và trung thực của các thông tin và tài liệu đã cung cấp cho đơn vị.

- Kết quả định giá đất chỉ được sử dụng cho mục đích đã được đề cập tại mục II của văn bản này.

- Phòng Kinh tế xã Nguyễn Bình Khiêm và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan đến khu đất đề nghị định giá đã cung cấp cho Công ty trong quá trình định giá và sử dụng kết quả chứng thư định giá theo đúng quy định.

- Kết quả định giá đất trên chỉ xác định giá đất có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, hiện trạng được mô tả chi tiết như trên theo yêu cầu định giá của khách hàng tại thời điểm và địa điểm định giá.


- Giá trị định giá phục vụ đúng mục đích định giá mà khách hàng đã đề nghị và có ghi rõ trên hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Phương Bắc chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành, các văn bản sao không có xác nhận của Công ty đều không có giá trị.

XI. Những hạn chế của kết quả định giá đất

- Giá trị nêu trên phục vụ mục đích làm căn cứ bồi thường. Việc đánh giá thửa đất phải được chấp nhận bởi người đứng tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên liên quan có trách nhiệm tuân thủ các quy định của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

- Khách hàng và đơn vị sử dụng kết quả định giá phải ý thức rằng chúng tôi chỉ sử dụng những hồ sơ pháp lý với bản sao và sự hướng dẫn khảo sát thực tế từ đơn vị yêu cầu định giá, chúng tôi không có trách nhiệm xác minh hồ sơ cũng như kiểm chứng thông tin.

ĐỊNH GIÁ VIÊN
(Ký và ghi rõ họ, tên)



Nguyễn Hữu Minh
CCDG số: 08540121

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
GIÁM ĐỐC

(Ký tên, đóng dấu)



Nguyễn Bá Lâm
CCDG số: 08260121