UBND XÃ QUYẾT THẮNG **HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ XÃ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 01 /TB-HĐTĐGĐ	*Quyết Thắng, ngày 16 tháng 9 năm 2025*

THÔNG BÁO

Về việc thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi để thực hiện Dự án Đường dây 220kV 500kV Hải Phòng – Gia Lộc

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 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 các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc ban hành quy định về Bảng giá đất thành phố Hải Phòng 05 năm (2020-2024); số 22/2022/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh cục bộ giá đất tại một số vị trí, tuyến đường trong bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố; số 28/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 ban hành quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố; số 3163/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng về áp dụng Bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố Hải Phòng cho đến khi ban hành bảng giá đất năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 20/8/2025 của UBND xã Quyết Thắng về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Quyết Thắng;

Căn cứ Quyết định số 1834/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Tiên Lãng;

Căn cứ Quyết định số 1071/QĐ-TTg ngày 03/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Đường dây 220 kV 500 kV Hải Phòng - Gia Lộc (sau đây viết tắt là Dự án);

Căn cứ Quyết định số 192/QĐ-HĐTV ngày 28/6/2025 của Tổng công ty Truyền tài điện Quốc gia về phê duyệt dự án Đường dây 220 kV 500 kV Hải Phòng - Gia Lộc;

Hội đồng thẩm định giá đất xã nhận được Tờ trình số 28/TTr-KT ngày 12/9/2025 của Phòng Kinh tế về phương án xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Đường dây 220kV 500kV Hải Phòng – Gia Lộc (*kèm theo hồ sơ, tài liệu liên quan*).

Trên cơ sở ý kiến tại biên bản của Tổ công tác giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã và ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã tại biên bản ngày 16/9/2025.

Hội đồng thẩm định giá đất xã thông báo nội dung sau:

I. Thông tin khu đất cần xác định giá đất:

1. Về hồ sơ do Phòng Kinh tế cung cấp

- Tờ trình số 28/TTr-KT ngày 12/9/2025 của Phòng Kinh tế về phương án xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Đường dây 220kV 500kV Hải Phòng – Gia Lộc.

- Quyết định số 1834/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Tiên Lãng;

- Quyết định số 1071/QĐ-TTg ngày 03/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Đường dây 220 kV 500 kV Hải Phòng - Gia Lộc (sau đây viết tắt là Dự án);

- Quyết định số 192/QĐ-HĐTV ngày 28/6/2025 của Tổng công ty Truyền tài điện Quốc gia về phê duyệt dự án Đường dây 220 kV 500 kV Hải Phòng - Gia Lộc;

- Trích lục nguồn gốc sơ bộ sử dụng đất xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Đường dây 220kV 500kV Hải Phòng – Gia Lộc.

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan

2. Thông tin về khu đất

a) Về dự án đầu tư:

Dự án được Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1071/QĐ-TTg ngày 03/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Đường dây 220 kV 500 kV Hải Phòng - Gia Lộc.

Tổng diện tích đất thu hồi diện tích 7.162,3m^2, loại đất Lúa (LUC, DGT, DTL).

b) Về quy hoạch dự án:

Căn cứ Quyết định số 1834/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Tiên Lãng;

c) Về kế hoạch sử dụng đất:

Dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm nhưng thuộc một trong các trường hợp tại khoản 4 Điều 67 Luật đất đai năm 2024 nên được thực hiện mà không phải bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm.

" Dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ do vậy được"

d) Về diện tích đất cần xác định giá đất cụ thể:

Vị trí khu đất căn cứ Trích đo bản đồ địa chính tỉ lệ 1:1000 phục vụ dự án Đường dây 220kV 500kV Hải Phòng – Gia Lộc do Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng điện 3 đo vẽ, Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư Nam Việt kiểm tra, UBND xã Quyết Thắng xác nhận, Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng phê duyệt ngày 04/8/2025 (gồm 06 tờ).

Tổng diện tích đất thu hồi diện tích 7.162,3m^2, loại đất Lúa (LUC, DGT, DTL), trong đó:

- Diện tích đất trồng lúa là: 6.960,1m^2
- Diện tích đất giao thông: 163,8m^2 (không phải xác định giá đất cụ thể)
- Diện tích đất thủy lợi: 38,4m^2 (không phải xác định giá đất cụ thể)

đ) Thời điểm xác định giá đất: Tháng 9/2025.

3. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Đường dây 220kV 500kV Hải Phòng – Gia Lộc.

4. Giá đất cụ thể do Phòng Kinh tế xác định

- Căn cứ Quyết định số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ban hành Quy định về Bảng giá đất thành phố Hải Phòng áp dụng 05 năm (2020-2024); Quyết định số 3163/QĐ-UBND ngày

05/8/2025 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng về áp dụng Bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố Hải Phòng cho đến khi ban hành bảng giá đất năm 2026;

Theo Tờ trình số 28/TTr-KT ngày 12/9/2025 của Phòng Kinh tế về việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dựu án Đường dây 220kV 500kV Hải Phòng – Gia Lộc, được xác định như sau:

Đất trồng lúa: 72.000 đồng/m^2.

Giá đất trên chỉ áp dụng đối với các trường hợp đủ điều kiện được bồi thường về đất nông nghiệp và đảm bảo trình tự thủ tục về thu hồi đất theo quy định

II. Nội dung thẩm định giá đất cụ thể đối với khu đất

1. Nguyên tắc thẩm định phương án giá đất

Nguyên tắc thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã theo quy định tại Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 14 Điều 1 Nghị Định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

- Việc áp dụng nguyên tắc định giá đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 158 của Luật Đất đai năm 2024 trong xây dựng phương án giá đất;

- Việc áp dụng các phương pháp định giá đất theo quy định tại Điều 4, 5, 6, 7 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; Điều 1 Nghị Định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

- Nội dung thẩm định được căn cứ theo hồ sơ, tài liệu và thông tin do Phòng Kinh tế cung cấp xác định tại thời điểm định giá đất.

2. Nguyên tắc xác định giá đất cụ thể

- Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 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 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 28/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND thành phố ban hành quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố;

- Căn cứ Điều 4, 5, 6, 7 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Điều 1 Nghị Định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

3. Phương pháp xác định giá đất cụ thể

Căn cứ quy định tại điểm b khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024; Điều 5 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; khoản 3 Điều 1 Nghị Định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

Theo Tờ trình số 28/TTr-KT ngày 12/9/2025 của Phòng Kinh tế; phương pháp được dùng để xác định giá đất cụ thể là **phương pháp thu nhập.**

Căn cứ những quy định nêu trên, việc áp dụng phương pháp thu nhập giá đất tại Tờ trình số 28/TTr-KT ngày 12/9/2025 của Phòng Kinh tế là phù hợp theo quy định.

4. Phương án xác định giá đất cụ thể

Căn cứ Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định các phương pháp định giá đất bao gồm 04 phương pháp định giá đất gồm: Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, trong đó sử dụng các dữ liệu về:

"5. Các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) 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;

b) 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;

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

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

đ) Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác chưa được quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội."

Phòng Kinh tế đã ký kết hợp đồng cùng Công ty cổ phần tư vấn thẩm định giá VCHP triển khai xác định giá đất cụ thể; Phương pháp được sử dụng là **phương pháp thu nhập** để xác định giá đất cụ thể.

Công ty cổ phần tư vấn thẩm định giá VCHP tổ chức khảo sát, thu thập thông tin về thu thập của thửa đất, khu đất cần định giá.

Theo Dự thảo Chứng thư định giá đất của Công ty cổ phần tư vấn thẩm định giá VCHP để xác định:

Đơn vị tư vấn chỉ thu thập được thông tin, số liệu chung về lĩnh vực trồng trọt: diện tích gieo cấy, năng suất, sản lượng tại các cơ quan quản lý nhà nước. Ngoài ra, đơn vị tư vấn thu thập được thông tin chi tiết về thu nhập, chi phí thực tế phổ biến của tối thiểu 03 thửa đất trên địa bàn, có cùng mục đích sử dụng đất, có khoảng cách gần nhất đến khu vực định giá.

Đơn vị tư vấn áp dụng **phương pháp thu nhập** để xác định giá đất tại khu vực cần định giá theo quy định tại Khoản 5, Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Điều 5, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

5. Giá đất cụ thể

Tại Tờ trình số 28/TTr-KT ngày 12/9/2025 của Phòng Kinh tế, giá đất cụ thể được xác định như sau:

Đất trồng lúa: 72.000 đồng/m².

III. Ý kiến thống nhất.

1. Từ những nội dung trên, thống nhất nội dung giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Đường dây 220kV 500kV Hải Phòng – Gia Lộc theo Tờ trình số 28/TTr-KT ngày 12/9/2025 của Phòng Kinh tế, cụ thể như sau:

Đất trồng lúa: 72.000 đồng/m².

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định tại thời điểm tháng 9/2025 theo các thông tin, hồ sơ do Phòng Kinh tế chuyển đến Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã.

2. Hồ sơ, thông tin liên quan đến phương án định giá đất, vị trí thửa đất, diện tích nguồn gốc đất, thời điểm xác định giá đất do Phòng Kinh tế chịu trách nhiệm về tính chính xác; Phòng Kinh tế lưu giữ hồ sơ gốc.

3. Phòng Kinh tế có trách nhiệm chuyển phương án giá đất đến Ban quản lý dự án khu vực Tiên Lãng để lập, trình duyệt theo quy định./.

Nơi nhận:
- CT, các PCT UBND xã;
- Phòng KT;
- CT, PCT và các thành viên HĐ;
- Lưu Tổ công tác giúp việc HĐ,TV.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ XÃ
KT. CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG
PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG

PCT. UBND XÃ
Đoàn Đăng Đạo