



## **DỰ THẢO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

**Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án: Xây dựng mới các xuất tuyến trung áp sau TBA 110kV Tứ Kỳ, trên địa bàn xã Tân Kỳ.**

**Địa điểm: Xã Tân Kỳ, thành phố Hải Phòng.**

Số: /2025/CT-ĐGD

Hà Nội, ngày tháng 9 năm 2025.

## DỰ THẢO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Tân Kỳ, thành phố Hải Phòng

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường Về việc đính chính 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 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương Quy định Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 12/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương Sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hải Dương sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 12/8/2024;

Căn cứ Quyết định số 52/QĐ-UBND ngày 06/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

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

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 03/2025/UBXTK-BĐSHN ngày 29/8/2025 giữa Phòng Kinh tế xã Tân Kỳ với Công ty TNHH Tư vấn Bất động sản và Tài nguyên môi trường Hà Nội về việc Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án: Xây dựng mới các xuất tuyến trung áp sau TBA 110kV Tứ Kỳ, trên địa bàn xã Tân Kỳ.

**1. Mục đích định giá đất**

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện Dự án: Xây dựng mới các xuất tuyến trung áp sau TBA 110kV Tứ Kỳ, trên địa bàn xã Tân Kỳ.

**2. Thời điểm định giá đất:** Tháng 9 năm 2025.

**3. Cơ sở định giá đất**

- Hồ sơ, tài liệu do Phòng kinh tế xã Tân Kỳ cung cấp;
- Kết quả điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường;
- Các văn bản, hồ sơ, tài liệu khác có liên quan đến dự án.

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

**4.1. Thửa đất, khu đất cần định giá:**

a) Vị trí, địa chỉ, số tờ, số thửa: Xác định theo Trích đo bản đồ địa chính thực hiện Dự án: Xây dựng mới các xuất tuyến trung áp sau TBA 110kV Tứ Kỳ, trên địa bàn xã Tân Kỳ.

b) Tổng diện tích, loại đất của hộ gia đình, cá nhân dự kiến thu hồi là 164,2 m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa (LUC).

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

**4.2. Nhà: Không xác định.**

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

**5. Phương pháp định giá đất**

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

**6. Kết quả xác định giá đất**

Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án: Xây dựng mới các xuất tuyến trung áp sau TBA 110kV Tứ Kỳ, trên địa bàn xã Tân Kỳ, như sau:

| STT | Đoạn đường, loại đất       | Vị trí | Giá đất theo bảng giá đất hiện hành (Đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất (Đồng/m <sup>2</sup> ) |
|-----|----------------------------|--------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| (1) | (2)                        | (3)    | (4)                                                        | (5)                            |
| 1   | Đất chuyên trồng lúa (LUC) | 1      | 75.000                                                     | 75.000                         |

- Giá đất do tư vấn xác định giá đất là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất.

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

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

**ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN**  
**GIÁM ĐỐC**

**Phạm Quốc Tuấn**

**Đỗ Đắc Thường**





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

*(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất số: /2025/CT-ĐGD ngày /9/2025)*

**Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước  
thu hồi đất thực hiện Dự án: Xây dựng mới các xuất tuyến  
trung áp sau TBA 110kV Tứ Kỳ, trên địa bàn xã Tân Kỳ.**

**Địa điểm: Xã Tân Kỳ, thành phố Hải Phòng.**

**Hà Nội, tháng 9 năm 2025**

## MỤC LỤC

|                                                                                                               |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ.....</b>                                                                 | <b>4</b> |
| <b>2. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT.....</b>                                                                          | <b>4</b> |
| <b>3. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT .....</b>                                                                        | <b>4</b> |
| <b>4. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT .....</b>                                                                           | <b>4</b> |
| 4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất .....                                                                     | 4        |
| 4.2. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá.....                                                   | 5        |
| <b>5. CÁC THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ.....</b>                                                         | <b>5</b> |
| 5.1. Vị trí.....                                                                                              | 5        |
| 5.2. Địa điểm .....                                                                                           | 5        |
| 5.3. Diện tích, kích thước, hình thể .....                                                                    | 5        |
| 5.4. Mục đích sử dụng đất .....                                                                               | 6        |
| 5.5. Loại đất và thời hạn sử dụng đất .....                                                                   | 6        |
| 5.6. Giá đất trong bảng giá đất.....                                                                          | 6        |
| <b>6. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ.....</b>               | <b>6</b> |
| <b>7. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, TỔNG HỢP THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT.....</b> | <b>6</b> |
| <b>8. LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT .....</b>                                                    | <b>7</b> |
| 8.1. Các phương pháp định giá đất.....                                                                        | 7        |
| 8.2. Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất.....                                                          | 7        |
| 8.3. Lựa chọn phương pháp định giá đất .....                                                                  | 8        |
| 8.4. Trình tự áp dụng phương pháp định giá đất .....                                                          | 8        |
| <b>9. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐƯỢC ÁP DỤNG.....</b>        | <b>8</b> |
| 9.1. Thông tin của khu đất cần định giá đất.....                                                              | 8        |
| 9.2. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá.....                                                          | 8        |
| 9.2.1. Xác định giá Đất chuyên trồng lúa tại xã Tân Kỳ, thành phố Hải Phòng. ....                             | 8        |
| 9.2.1.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất.....                                                       | 8        |
| 9.2.1.2. Khảo sát, thu thập thông tin thu nhập, chi phí, lãi suất ngân hàng .....                             | 8        |

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.2.1.3. Xác định thu nhập ròng bình quân năm được thực hiện như sau .....                     | 9         |
| 9.2.1.4. Xác định Giá trị quyền sử dụng của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau ..... | 10        |
| 9.2.1.5. Giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau .....                        | 10        |
| 9.2.1.6. Kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát.....                  | 10        |
| 9.2.1.7. Tổng hợp kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã khảo sát .....                  | 14        |
| 9.2.1.8. Đề xuất phương án giá đất .....                                                       | 14        |
| 9.3. Kết quả xác định giá đất .....                                                            | 14        |
| <b>10. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>                                                          | <b>15</b> |
| 10.1. Kết luận .....                                                                           | 15        |
| 10.2. Thời hạn có hiệu lực của kết quả xác định giá đất .....                                  | 15        |
| 10.3. Điều kiện kèm theo kết quả xác định giá đất.....                                         | 15        |
| 10.4. Hạn chế của kết quả xác định giá đất .....                                               | 15        |
| 10.5. Kiến nghị .....                                                                          | 16        |

Số: 03/2025/DTBC-ĐGD

Hà Nội, ngày 03 tháng 9 năm 2025

**BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**  
(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất số: /2025/CT-ĐGD ngày /9/2025)

**1. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ**

a) Vị trí, địa chỉ, số tờ, số thửa: Xác định theo Trích đo bản đồ địa chính thực hiện Dự án: Xây dựng mới các xuất tuyến trung áp sau TBA 110kV Tứ Kỳ, trên địa bàn xã Tân Kỳ.

b) Tổng diện tích, loại đất của hộ gia đình, cá nhân dự kiến thu hồi là 164,2 m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa (LUC).

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

**2. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện Dự án: Xây dựng mới các xuất tuyến trung áp sau TBA 110KV Tứ Kỳ.

**3. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

Thời điểm định giá đất: Tháng 9 năm 2025.

**4. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường Về việc đính chính 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 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;



Căn cứ Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương Quy định Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 12/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương Sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hải Dương sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 12/8/2024;

Căn cứ Quyết định số 52/QĐ-UBND ngày 06/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

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

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 03/2025/UBXTK-BĐSHN ngày 29/8/2025 giữa Phòng Kinh tế xã Tân Kỳ với Công ty TNHH Tư vấn Bất động sản và Tài nguyên môi trường Hà Nội về việc Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án: Xây dựng mới các xuất tuyến trung áp sau TBA 110kV Tứ Kỳ, trên địa bàn xã Tân Kỳ.

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

- Hồ sơ, tài liệu do Phòng kinh tế xã Tân Kỳ cung cấp;
- Kết quả điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường;
- Các văn bản, hồ sơ, tài liệu khác có liên quan đến dự án.

### **5. CÁC THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ**

#### **5.1. Vị trí**

Xác định theo Trích đo bản đồ địa chính thực hiện Dự án Xây dựng mới các xuất tuyến trung áp sau TBA 110kV Tứ Kỳ, trên địa bàn xã Tân Kỳ.

#### **5.2. Địa điểm**

Khu đất cần định giá thuộc xã Tân Kỳ, thành phố Hải Phòng.

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

- Tổng diện tích, loại đất của hộ gia đình, cá nhân dự kiến thu hồi là 164,2 m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa (LUC).
- Kích thước, hình thể: Theo trích đo từ tờ bản đồ phục vụ dự án.

#### 5.4. Mục đích sử dụng đất

- Mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa (LUC).

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

- Loại đất: Đất chuyên trồng lúa (LUC).
- Thời hạn sử dụng đất: Đất nông nghiệp: 50 năm.

#### 5.6. Giá đất trong bảng giá đất

Giá đất của loại đất cần định giá theo bảng giá đất hiện hành như sau:

| STT | Đoạn đường, loại đất       | Vị trí | Giá đất theo<br>bảng giá đất<br>hiện hành<br>(Đồng/m <sup>2</sup> ) |
|-----|----------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------|
| (1) | (2)                        | (3)    | (4)                                                                 |
| 1   | Đất chuyên trồng lúa (LUC) | 1      | 75.000                                                              |

### 6. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỦA THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

- Qua khảo sát tại khu vực cần định giá và vùng lân cận không thu thập được các thông tin chuyển nhượng đất nông nghiệp.
- Khu đất cần định giá là đất nông nghiệp có địa hình bằng phẳng.
- Khu vực thu hồi đất thuộc xã Tân Kỳ, thành phố Hải Phòng nên tổ chức tư vấn thực hiện thu nhập thông tin loại đất nông nghiệp trên địa bàn xã Tân Kỳ, thành phố Hải Phòng.
- Quá trình khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, Tổ chức tư vấn thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất.
- Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập, chi phí, giá đất thị trường của các thửa đất nông nghiệp để xác định giá đất cần định giá.

### 7. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, TỔNG HỢP THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

- Qua khảo sát tại khu vực cần định giá và vùng lân cận không thu thập được các thông tin chuyển nhượng đất nông nghiệp.
- Qua khảo sát tại khu vực cần định giá và vùng lân cận đã thu thập được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất nông nghiệp (*Mục đích sử dụng đất cần định giá*).
- Đơn vị tư vấn đã phối hợp với UBND xã tiến hành khảo sát, điều tra thu thập thông tin giá đất thị trường, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

## **8. LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

### **8.1. Các phương pháp định giá đất**

Căn cứ Khoản 5, Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 gồm 04 phương pháp định giá đất sau đây:

1) Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

2) Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

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

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

### **8.2. Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất**

Căn cứ Khoản 6, Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 gồm 04 phương pháp định giá đất sau đây:

1) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

2) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

3) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất thực hiện Dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương

pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của Dự án;

4) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

**8.3. Lựa chọn phương pháp định giá đất**

Căn cứ các phương pháp định giá đất, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất nêu trên, nguồn thông tin đã thu thập được. Tổ chức tư vấn xác định giá đất lựa chọn phương pháp thu nhập.

**8.4. Trình tự áp dụng phương pháp định giá đất**

Trình tự áp dụng phương pháp định giá đất theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

**9. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐƯỢC ÁP DỤNG**

**9.1. Thông tin của khu đất cần định giá đất**

a) Vị trí, địa chỉ, số tờ, số thửa: Xác định theo Trích đo bản đồ địa chính thực hiện Dự án: Xây dựng mới các xuất tuyến trung áp sau TBA 110kV Tứ Kỳ, trên địa bàn xã Tân Kỳ.

b) Tổng diện tích, loại đất của hộ gia đình, cá nhân dự kiến thu hồi là 164,2 m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa (LUC).

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

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

**9.2.1. Xác định giá Đất chuyên trồng lúa tại xã Tân Kỳ, thành phố Hải Phòng.**

**9.2.1.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất**

Khảo sát thị trường, thu thập được thông tin của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất với thửa đất cần định giá như sau:

| STT | Tên người sử dụng đất | Số tờ | Số thửa | Diện tích (m2) | Địa chỉ        | Ghi chú    |
|-----|-----------------------|-------|---------|----------------|----------------|------------|
| 1   | Phan Ngọc Ứng         | 35    | 474     | 384            | Thôn Trung Sơn | Ngoài GPMB |
| 2   | Phạm Xuân Nhường      | 35    | 648     | 480            | Thôn Trung Sơn | Ngoài GPMB |
| 3   | Phan Văn Thanh        | 35    | 644     | 630            | Thôn Trung Sơn | Ngoài GPMB |

**9.2.1.2. Khảo sát, thu thập thông tin thu nhập, chi phí, lãi suất ngân hàng**

- Thu nhập của thửa đất:

+ Đơn vị tư vấn đã phối hợp với địa phương thu thập thông tin về thu nhập, chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá đối với đất trồng lúa.

+ Thu thập thông tin về năng suất cây trồng, giá bán nông sản theo kết quả điều tra, khảo sát phỏng vấn trực tiếp các chủ sử dụng đất và ghi trên Phiếu thu thập thông tin về thửa đất.

- Chi phí của thửa đất:

+ Căn cứ Nghị định số 71/2025/NĐ-CP ngày 27/6/2025 của Chính phủ, Đơn vị tư vấn xác định các chi phí căn cứ vào thông tin, số liệu bình quân chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của tối thiểu 03 thửa đất theo thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường của thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thông qua phỏng vấn trực tiếp các chủ sử dụng đất và ghi trên Phiếu thu thập thông tin về thửa đất.

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân: Xác định theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân như sau:

| STT | Thời gian         | Lãi suất (%) | Ghi chú                                                                                                                                                               |
|-----|-------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Năm 2022          | 5,75         | Lãi suất tính từ tháng 01 năm 2022 đến hết tháng 12 năm 2024 theo Công văn số 172/HAD-THNS&KSNB ngày 01/02/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương |
| 2   | Năm 2023          | 6,62         |                                                                                                                                                                       |
| 3   | Năm 2024          | 4,43         | Công văn do các ngân hàng cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương                                                                                     |
| 4   | Quý I năm 2025    | 4,53         | Công văn do các ngân hàng cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương                                                                                     |
|     | <b>Trung bình</b> | <b>5,33</b>  |                                                                                                                                                                       |

9.2.1.3. Xác định thu nhập ròng bình quân năm được thực hiện như sau

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

Trong đó:



- Thu nhập bình quân năm được tính bằng trung bình cộng thu nhập khảo sát.

- Chi phí bình quân năm được tính bằng trung bình cộng chi phí đã khảo sát, thu thập thông tin từ các thửa đất.

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

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

9.2.1.5. Giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau

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

9.2.1.6. Kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát

Trên cơ sở các thông tin, số liệu đã thu thập được, kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã điều tra, khảo sát như sau:

Kết quả tính toán, xác định giá đất của các thửa đất đã khảo sát như sau:

1) Thửa đất thứ 1: Chủ sử dụng: Phan Ngọc Ung, thôn Trung Sơn, đất chuyên trồng lúa.

| STT       | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ĐVT        | Tính toán theo Phương pháp thu nhập | Số liệu thu được qua các năm |           |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------|-----------|
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                     | Năm 2022                     | Năm 2023  | Năm 2024  |
| <b>I</b>  | <b>Kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                     |                              |           |           |
| 1         | Diện tích thửa đất cần định giá                                                                                                                                                                                                                                                                                  | M2         | 384,0                               |                              |           |           |
| 2         | Năng suất thu được cả năm                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kg/ thửa   |                                     | 550                          | 600       | 500       |
| 3         | Giá bán bình quân cả năm                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Đồng/Kg    |                                     | 8.000                        | 9.000     | 10.000    |
| 4         | Thu nhập năm ( $4 = 2 \times 3$ )                                                                                                                                                                                                                                                                                | Đồng/ thửa |                                     | 4.400.000                    | 5.400.000 | 5.000.000 |
|           | Thu nhập năm ( <i>Bảng thu nhập năm/ diện tích thửa đất</i> )                                                                                                                                                                                                                                                    | Đồng/ m2   |                                     | 11.458                       | 14.063    | 13.021    |
| 5         | Chi phí sản xuất năm                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Đồng/ thửa |                                     | 3.000.000                    | 3.500.000 | 3.800.000 |
|           | Chi phí sản xuất năm ( <i>Bảng chi phí năm/ diện tích thửa đất</i> )                                                                                                                                                                                                                                             | Đồng/ m2   |                                     | 7.813                        | 9.115     | 9.896     |
| 6         | Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá | %          |                                     |                              |           |           |
| <b>II</b> | <b>Tính toán theo Phương pháp thu nhập</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |                                     |                              |           |           |
| 1         | Thu nhập bình quân một năm ( <i>(Bảng thu nhập năm 2022 + thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024)/3</i> )                                                                                                                                                                                                         | Đồng/ thửa | 4.933.333                           |                              |           |           |
| 2         | Chi phí bình quân một năm ( <i>(Bảng chi phí năm 2022 + chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024)/3</i> )                                                                                                                                                                                                             | Đồng/ thửa | 3.433.333                           |                              |           |           |
| 3         | Thu nhập ròng bình quân một năm ( $3 = 1 - 2$ )                                                                                                                                                                                                                                                                  | Đồng/ thửa | 1.500.000                           |                              |           |           |
| 4         | Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm                                                                                                                                                                                                                                                                    | %          | 5,33                                |                              |           |           |
| 5         | Giá trị của thửa đất cần định giá ( $5 = 3 / 4$ )                                                                                                                                                                                                                                                                | Đồng/ thửa | 28.142.589                          |                              |           |           |
| 6         | Giá đất của thửa đất cần định giá ( <i>Bảng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá</i> )                                                                                                                                                                                                | Đồng/m2    | 73.288                              |                              |           |           |

2) Thửa đất thứ 2: Chủ sử dụng: Phạm Xuân Nhường, thôn Trung Sơn, đất chuyên trồng lúa.

| STT       | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ĐVT        | Tính toán theo Phương pháp thu nhập | Số liệu thu được qua các năm |           |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------|-----------|
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                     | Năm 2022                     | Năm 2023  | Năm 2024  |
| <b>I</b>  | <b>Kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                     |                              |           |           |
| 1         | Diện tích thửa đất cần định giá                                                                                                                                                                                                                                                                                  | M2         | 480,0                               |                              |           |           |
| 2         | Năng suất thu được cả năm                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kg/ thửa   |                                     | 700                          | 750       | 650       |
| 3         | Giá bán bình quân cả năm                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Đồng/Kg    |                                     | 9.000                        | 10.000    | 11.000    |
| 4         | Thu nhập năm ( $4 = 2 \times 3$ )                                                                                                                                                                                                                                                                                | Đồng/ thửa |                                     | 6.300.000                    | 7.500.000 | 7.150.000 |
|           | Thu nhập năm ( <i>Bảng thu nhập năm/ diện tích thửa đất</i> )                                                                                                                                                                                                                                                    | Đồng/ m2   |                                     | 13.125                       | 15.625    | 14.896    |
| 5         | Chi phí sản xuất năm                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Đồng/ thửa |                                     | 4.600.000                    | 5.300.000 | 5.500.000 |
|           | Chi phí sản xuất năm ( <i>Bảng chi phí năm/ diện tích thửa đất</i> )                                                                                                                                                                                                                                             | Đồng/ m2   |                                     | 9.583                        | 11.042    | 11.458    |
| 6         | Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá | %          |                                     |                              |           |           |
| <b>II</b> | <b>Tính toán theo Phương pháp thu nhập</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |                                     |                              |           |           |
| 1         | Thu nhập bình quân một năm ( <i>(Bảng thu nhập năm 2022 + thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024)/3</i> )                                                                                                                                                                                                         | Đồng/ thửa | 6.983.333                           |                              |           |           |
| 2         | Chi phí bình quân một năm ( <i>(Bảng chi phí năm 2022 + chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024)/3</i> )                                                                                                                                                                                                             | Đồng/ thửa | 5.133.333                           |                              |           |           |
| 3         | Thu nhập ròng bình quân một năm ( $3 = 1 - 2$ )                                                                                                                                                                                                                                                                  | Đồng/ thửa | 1.850.000                           |                              |           |           |
| 4         | Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm                                                                                                                                                                                                                                                                    | %          | 5,33                                |                              |           |           |
| 5         | Giá trị của thửa đất cần định giá ( $5 = 3 / 4$ )                                                                                                                                                                                                                                                                | Đồng/ thửa | 34.709.193                          |                              |           |           |
| 6         | Giá đất của thửa đất cần định giá ( <i>Bảng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá</i> )                                                                                                                                                                                                | Đồng/m2    | 72.311                              |                              |           |           |

3) Thửa đất thứ 3: Chủ sử dụng: Phan Văn Thanh, thôn Trung Sơn, đất chuyên trồng lúa.

| STT       | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ĐVT        | Tính toán theo Phương pháp thu nhập | Số liệu thu được qua các năm |           |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------|-----------|
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                     | Năm 2022                     | Năm 2023  | Năm 2024  |
| <b>I</b>  | <b>Kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                     |                              |           |           |
| 1         | Diện tích thửa đất cần định giá                                                                                                                                                                                                                                                                                  | M2         | 630,0                               |                              |           |           |
| 2         | Năng suất thu được cả năm                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kg/ thửa   |                                     | 950                          | 1.000     | 900       |
| 3         | Giá bán bình quân cả năm                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Đồng/Kg    |                                     | 9.000                        | 9.500     | 10.500    |
| 4         | Thu nhập năm ( $4 = 2 \times 3$ )                                                                                                                                                                                                                                                                                | Đồng/ thửa |                                     | 8.550.000                    | 9.500.000 | 9.450.000 |
|           | Thu nhập năm ( <i>Bảng thu nhập năm/ diện tích thửa đất</i> )                                                                                                                                                                                                                                                    | Đồng/ m2   |                                     | 13.571                       | 15.079    | 15.000    |
| 5         | Chi phí sản xuất năm                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Đồng/ thửa |                                     | 6.300.000                    | 6.700.000 | 7.000.000 |
|           | Chi phí sản xuất năm ( <i>Bảng chi phí năm/ diện tích thửa đất</i> )                                                                                                                                                                                                                                             | Đồng/ m2   |                                     | 10.000                       | 10.635    | 11.111    |
| 6         | Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá | %          |                                     |                              |           |           |
| <b>II</b> | <b>Tính toán theo Phương pháp thu nhập</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |                                     |                              |           |           |
| 1         | Thu nhập bình quân một năm ( <i>(Bảng thu nhập năm 2022 + thu nhập năm 2023 + thu nhập năm 2024)/3</i> )                                                                                                                                                                                                         | Đồng/ thửa | 9.166.667                           |                              |           |           |
| 2         | Chi phí bình quân một năm ( <i>(Bảng chi phí năm 2022 + chi phí năm 2023 + chi phí năm 2024)/3</i> )                                                                                                                                                                                                             | Đồng/ thửa | 6.666.667                           |                              |           |           |
| 3         | Thu nhập ròng bình quân một năm ( $3 = 1 - 2$ )                                                                                                                                                                                                                                                                  | Đồng/ thửa | 2.500.000                           |                              |           |           |
| 4         | Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm                                                                                                                                                                                                                                                                    | %          | 5,33                                |                              |           |           |
| 5         | Giá trị của thửa đất cần định giá ( $5 = 3 / 4$ )                                                                                                                                                                                                                                                                | Đồng/ thửa | 46.904.315                          |                              |           |           |
| 6         | Giá đất của thửa đất cần định giá ( <i>Bảng giá trị thửa đất cần định giá / diện tích thửa đất cần định giá</i> )                                                                                                                                                                                                | Đồng/m2    | 74.451                              |                              |           |           |

#### 9.2.1.7. Tổng hợp kết quả xác định giá đất của các thửa đất đã khảo sát

- Giá Đất chuyên trồng lúa các thửa đất đã khảo sát như sau:

| STT | Chủ sử dụng                                              | Giá đất đã điều tra.<br>khảo sát (đồng/m <sup>2</sup> ) |
|-----|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| (1) | (2)                                                      | (3)                                                     |
| 1   | Phan Ngọc Ứng                                            | 73.288                                                  |
| 2   | Phạm Xuân Nhường                                         | 72.311                                                  |
| 3   | Phan Văn Thanh                                           | 74.451                                                  |
|     | <b>Trung bình của các thửa đất đã điều tra. khảo sát</b> | <b>73.350</b>                                           |

#### 9.2.1.8. Đề xuất phương án giá đất

- Áp dụng phương pháp thu nhập, giá đất trung bình của các thửa đất đã điều tra, khảo sát đã tính toán ở trên là **73.350 đồng/m<sup>2</sup>**.

- Căn cứ Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương Quy định Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương thì giá Đất chuyên trồng lúa đối với khu đất cần định giá là **75.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

- Căn cứ khoản 8 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định “8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.”.

>>> Theo kết quả đã xác định và các căn cứ pháp lý đã nêu ở trên. Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất giá Đất chuyên trồng lúa là **75.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

### 9.3. Kết quả xác định giá đất

Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án: Xây dựng mới các xuất tuyến trung áp sau TBA 110kV Tứ Kỳ, trên địa bàn xã Tân Kỳ, như sau:

| STT | Đoạn đường, loại đất       | Vị trí | Giá đất theo<br>bảng giá đất<br>hiện hành<br>(Đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất<br>(Đồng/m <sup>2</sup> ) |
|-----|----------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| (1) | (2)                        | (3)    | (4)                                                                 | (5)                               |
| 1   | Đất chuyên trồng lúa (LUC) | 1      | 75.000                                                              | 75.000                            |



## **10. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **10.1. Kết luận**

Phương án giá đất của Dự án đã xác định được thực hiện đúng nguyên tắc, phương pháp, quy định, quy trình hiện hành của Nhà nước.

Phương án giá đất được xác định khách quan, trung thực, độc lập, tin cậy.

Phương pháp giá đất đã xác định được tổng hợp, phân tích theo kết quả thu thập thông tin thửa đất, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và các văn bản quy định hiện hành của Nhà nước.

### **10.2. Thời hạn có hiệu lực của kết quả xác định giá đất**

Kết quả định giá đất này có hiệu lực 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành Phương án giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất.

### **10.3. Điều kiện kèm theo kết quả xác định giá đất**

- Giá đất do tư vấn xác định giá đất là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất.

- Kết quả xác định giá đất trên đây chỉ xác nhận giá trị quyền sử dụng đất khi Dự án này thực hiện đúng với các văn bản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Kết quả nêu trên chỉ xác nhận tại thời điểm định giá với các chính sách hiện hành của Nhà nước có liên quan. Trong trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi có thể làm cho các kết quả trên thay đổi.

- Giá trị quyền sử dụng đất cho từng trường hợp cụ thể phụ thuộc vào thời gian, đặc điểm kinh tế, kỹ thuật, vị trí, hồ sơ pháp lý... theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Hiệu lực mức giá trong điều kiện giao dịch bình thường.

### **10.4. Hạn chế của kết quả xác định giá đất**

- Thông tin về giá đất nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện các thông tin do Tổ chức tư vấn xác định giá đất thu thập được từ thị trường của các Dự án có loại đất, mục đích sử dụng đất, điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội.... có tính chất tương tự với Dự án cần định giá. Giá giao dịch có thể cao hơn hoặc thấp hơn giá thị trường tùy thuộc vào nhu cầu, mục đích và điều kiện mua, bán trên thị trường tại thời điểm giao dịch.

- Mức giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thị trường và địa điểm định giá.

- Kết quả xác định giá đất trên đây chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi hai bên tham gia hợp đồng dịch vụ tư vấn hoàn thành các thủ tục về hợp đồng theo quy định của pháp luật hiện hành. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả định giá đất nêu trên. Tổ chức tư vấn xác định giá đất chỉ có trách nhiệm giải quyết khiếu nại trong thời hạn có hiệu lực của kết quả xác định giá đất.

### 10.5. Kiến nghị

Tổ chức tư vấn xác định giá đất kính đề nghị cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xem xét, thẩm định, quyết định./.

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**

(Ký và ghi rõ họ, tên)



**Phạm Quốc Tuấn**

**ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN  
GIÁM ĐỐC**



**Đỗ Đức Thường**

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

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Tân Kỳ

Tên người được điều tra: Phan Ngọc Ung (Phan Văn Tru (mất))

Địa chỉ <sup>(1)</sup>: Phan Trung Sơn; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: \

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

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

Nguồn thông tin: Phòng văn trực tiếp chủ sử dụng đất.

**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số: 35; thửa đất số: 474, diện tích: 384,0 m<sup>2</sup>- Địa chỉ thửa đất <sup>(2)</sup>: Phan Trung Sơn

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

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☐.- Mục đích sử dụng <sup>(3)</sup>: Đái Lưc

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

- Địa hình: Bằng phẳng.

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

- Thông tin khác (nếu có): \

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Lúa 2 vụ; Năm trồng (nuôi trồng): \

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: \ Loại công trình: \; năm xây dựng: \; giá trị của công trình xây dựng: \ triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có): \

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

| Thời gian<br>Nội dung            | Năm 1/Vụ 1 | Năm 2/Vụ 2 | Năm 3/Vụ 3 | 01 Chu kỳ khai thác |
|----------------------------------|------------|------------|------------|---------------------|
| Thu nhập (Đồng/ m <sup>2</sup> ) | 11.458     | 14.063     | 13.021     |                     |
| Chi phí (Đồng/ m <sup>2</sup> )  | 7.813      | 9.115      | 9.896      |                     |

Tân Kỳ, ngày 31 tháng 8 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ken

Bùi Văn Kiều

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

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Tân KỳTên người được điều tra: Phạm Xuân NhườngĐịa chỉ <sup>(1)</sup> Phân Trùng Sơn; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:       Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá:        triệu đồng/bất động sảnGiá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:        triệu đồng/thửa hoặc        đồng/m<sup>2</sup>

Nguồn thông tin: Phòng vận trực tiếp chủ sử dụng đất.

**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số: 35; thửa đất số: 648, diện tích: 480,0 m<sup>2</sup>- Địa chỉ thửa đất <sup>(2)</sup>: Phân Trùng Sơn- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:       Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☐.- Mục đích sử dụng <sup>(3)</sup>: Đất LLC- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): Tốt.- Địa hình: Bằng phẳng.- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Thuận lợi.- Thông tin khác (nếu có):       **2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất**- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Lúa 2 vụ; Năm trồng (nuôi trồng):       - Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp:        Loại công trình:       ;năm xây dựng:       ; giá trị của công trình xây dựng:        triệu đồng.- Tài sản khác (nếu có):       **3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất**

| Thời gian<br>Nội dung            | Năm 1/Vụ 1    | Năm 2/Vụ 2    | Năm 3/Vụ 3    | 01 Chu kỳ khai thác |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| Thu nhập (Đồng/ m <sup>2</sup> ) | <u>13.125</u> | <u>15.625</u> | <u>14.896</u> |                     |
| Chi phí (Đồng/ m <sup>2</sup> )  | <u>9.583</u>  | <u>11.042</u> | <u>11.458</u> |                     |

Tân Kỳ..., ngày 31 tháng 8 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ken**Bùi Văn Kiều**

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

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Tân KỳTên người được điều tra: Phan Văn PhanĐịa chỉ <sup>(1)</sup> Phân Trung Sơn; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:         Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá:          triệu đồng/bất động sảnGiá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:          triệu đồng/thửa hoặc          đồng/m<sup>2</sup>

Nguồn thông tin: Phòng văn trực tiếp chủ sử dụng đất.

**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số: 35; thửa đất số: 644, diện tích: 630,0 m<sup>2</sup>- Địa chỉ thửa đất <sup>(2)</sup>: Phân Trung Sơn- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:         Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☐.- Mục đích sử dụng <sup>(3)</sup>: Đất LLC- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): Tốt.- Địa hình: Bằng phẳng.- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Thuận lợi.- Thông tin khác (nếu có):         **2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất**- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Lúa 2 vụ; Năm trồng (nuôi trồng):         - Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp:          Loại công trình:         ; năm xây dựng:         ; giá trị của công trình xây dựng:          triệu đồng.- Tài sản khác (nếu có):         **3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất**

| Thời gian<br>Nội dung            | Năm 1/Vụ 1    | Năm 2/Vụ 2    | Năm 3/Vụ 3    | 01 Chu kỳ khai thác |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| Thu nhập (Đồng/ m <sup>2</sup> ) | <u>13.571</u> | <u>15.079</u> | <u>15.000</u> |                     |
| Chi phí (Đồng/ m <sup>2</sup> )  | <u>10.000</u> | <u>10.635</u> | <u>11.111</u> |                     |

Tân Kỳ, ngày 31 tháng 8 năm 2025Người điều tra  
(Ký và ghi rõ họ tên)(Kiem)Bùi Văn Kiềm