

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	2
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	4
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	5
1. Cơ sở lựa chọn phương pháp định giá đất	5
2. Phương pháp thu nhập	5
IX. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng	6
1. Nội dung thực hiện	6
2. Nguyên tắc định giá đất	6
3. Trình tự và cách thức thực hiện định giá	6
4. Kết quả xác định giá đất	8
4.1. Tổng hợp giá đất theo bảng giá đất	8
4.2. Tổng hợp kết quả định giá đất	8
4.3. Một số thông tin thị trường sử dụng để định giá đất nông nghiệp	8
4.4. Xác định giá đất cụ thể theo giá thị trường của các thửa đất	10
X. Các điều kiện kèm theo mức giá và một số lưu ý đối với kết quả định giá ...	21
XI. Những hạn chế của kết quả định giá đất	22

Hà Nội, ngày 04 tháng 02 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất ngày 04/02/2026)

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 Vĩnh Hải.

Địa chỉ: Thôn Thái Hòa, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng.

I. Khu đất cần định giá

- Khu đất định giá: Đất trồng cây hàng năm trên địa bàn xã Vĩnh Hải để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo.

- Địa điểm định giá: Thôn Kê Sơn 1; Kê Sơn 2, xã Vĩnh Hải, 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 tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo.

III. Thời điểm định giá đất

Tại thời điểm định giá đất tháng: 02 năm 2026.

IV. Căn cứ định giá đất

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

- 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 quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng Về việc 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

- Nghị quyết số 33/NQ-HĐND ngày 26/06/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng về chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo;
- Quyết định số 4933/QĐ-UBND ngày 04/12/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo;
- Thông báo thu hồi đất số 29, 30, 31,...,170,.../TB-UBND ngày 15/01/2026 của UBND xã Vĩnh Hải thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo;
- Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 02 phục vụ Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo được Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng ký duyệt ngày 14/11/2025.

3. Các căn cứ pháp lý khác

- Quyết định số 726/QĐ-BNN-KN ngày 24/02/2022 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc Ban hành định mức kinh tế kỹ thuật khuyến nông trung ương;
- 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 26/03/2025 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 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 426/NHNo.HP-KH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng;

- Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng;

- 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 1034/HĐTV-ĐGD ngày 27/01/2026 giữa Phòng Kinh tế xã Vĩnh Hải 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 tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo.

V. Các thông tin về khu đất cần định giá

- Địa điểm khu đất cần định giá: Thôn Kê Sơn 1, Kê Sơn 2, xã Vĩnh Hải, 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 02 phục vụ Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo.

- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hằng năm (CHN).

- Diện tích khu đất cần định giá đất là: 15.257,74 m².

- Vị trí trong bảng giá đất: Đất trồng cây hằng năm - Khu vực 3 - áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp địa bàn xã có giá là 100.000 đồng/m².

- Tài sản bị ảnh hưởng: Khu đất bị thu hồi thuộc “Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo” trên địa bàn xã Vĩnh Hải thuộc nhóm đất nông nghiệp (đất trồng cây hằng năm).

- Mục tiêu của dự án:

+ Tạo ra tuyến đường mới kết nối từ Quốc lộ 10, Quốc lộ 37 vào trung tâm thành phố; giảm thiểu lưu lượng giao thông trên Quốc lộ 10, từng bước hoàn thiện hệ thống cơ sở kết cấu hạ tầng giao thông thành phố;

+ Hình thành không gian, phát triển kết cấu hạ tầng khung đô thị, thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước vào đầu tư phát triển kinh tế địa bàn khu vực; tạo tiền đề thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội thành phố;

+ Từng bước hoàn thiện mạng lưới giao thông kết nối giữa thành thị với nông thôn khu vực phía Tây thành phố Hải Phòng kết nối với khu vực ven biển tỉnh Thái Bình, tạo thành hệ thống kết nối giao thông vùng, góp phần giảm tải giao thông qua Quốc lộ 10, từng bước hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng giao thông theo các quy hoạch và định hướng phát triển giao thông của thành phố; hình thành trục giao thông có tính chất liên vùng, kết nối các tuyến đường Quốc lộ 5, Quốc lộ 10, Quốc lộ 37, cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và tuyến đường bộ ven biển; góp phần giảm tải các tuyến đường có mật độ giao thông lớn. Tạo kết cấu hạ tầng giao thông đủ đáp ứng cho việc phát triển các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại khu vực lân cận.

- Thực trạng dự án: UBND xã Vĩnh Hải 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 Vĩnh Hải đã được thành lập trên cơ sở sáp nhập toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của 2 xã Tiên Phong và Vĩnh Hải. Sau khi sáp nhập xã Vĩnh Hải có vị trí thuận lợi về liên kết vùng; có đường Quốc lộ 10, Quốc lộ 37, huyện lộ 17B chạy qua và tiếp giáp tỉnh Hưng Yên tạo điều kiện thuận lợi giao thông, trao đổi kinh tế - xã hội của xã. Kinh tế xã tập trung chủ yếu dựa vào nông nghiệp và tiểu thủ công nghiệp. Trong những năm qua, sản xuất tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn xã đã có những bước phát triển khá: Cơ sở giấy da, may công nghiệp, sản xuất đồ mộc dân dụng, sản xuất cơ khí, gò hàn, gia công giấy tiền xuất khẩu, chế biến lương thực và thực phẩm...

Căn cứ theo kết quả khảo sát tại xã Vĩnh Hải về thu nhập, chi phí của đất trồng cây hằng năm trên địa bàn 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 01: Bảng tổng hợp phiếu điều tra đất trồng cây hằng năm

DVT: Đồng/m²/năm

STT	Nội dung	Tổng số phiếu	Giá điều tra		
			Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
	Đất trồng cây hằng năm - Khu vực 3	03			
1	Thửa đất định giá 1	01			
	Thu nhập		15.960	17.040	17.333
	Chi phí		11.307	11.495	11.792
2	Thửa đất định giá 2	01			
	Thu nhập		15.653	16.628	17.093
	Chi phí		11.456	10.861	11.272
3	Thửa đất định giá 3	01			
	Thu nhập		15.259	16.608	17.253
	Chi phí		11.458	11.146	10.713

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.

- Theo kết quả điều tra, khảo sát trên địa bàn xã và các xã lân cận không có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng cây hằng 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 hằng 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.

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 liên tiếp tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất.

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 khu đất tại mục V nêu trên theo quy định của pháp luật về định giá.

- Đối với các thửa đất trồng cây hằng năm điều tra, khảo sát thu nhập, chi phí trong khoảng thời gian 03 năm liên tiếp liền kề trước thời điểm định giá.

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

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 Vĩnh Hải. Các loại đất cần định giá đất là khu đất cần thu hồi thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nội Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo.

Bước 2: Khảo sát, thu thập thông tin

- 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 hằng năm 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 tiếp liền kề trước thời điểm định giá.

- Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí để hình thành thu nhập của thửa 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 hằng năm 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 Vĩnh Hải, tiến hành khảo sát thông tin mức giá thị trường tại thời điểm tháng 02/2026 của đất trồng cây hằng năm (CHN) trên địa bàn xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng.

- Thu nhập các phiếu điều tra về thu nhập, chi phí trong thời gian 03 năm liên tục liền kề trước thời điểm định giá.

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

Đối với các loại đất nông nghiệp (đất trồng cây hằng năm) xác định theo phương pháp thu nhập được quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ được nhóm thành một nhóm.

- 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 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng như sau:

Bảng 02: Bảng tổng hợp giá đất theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng

STT	Nội dung	Giá đất (Đồng/m ²)
1	Đất trồng cây hằng năm - Khu vực 3	100.000

4.2. Tổng hợp kết quả định giá đất

Bảng 03: 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 hằng năm - Khu vực 3	100.000	100.000

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 về việc phối hợp cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân từ quý IV/2021 đến quý III/2024 lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân;

Căn cứ Văn bản số 426/NHNo.HP-KH ngày 27/01/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn 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 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương 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. 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 - Chi nhánh Hải Phòng	7,40	7,05	6,03	5,26	4,78	4,70	4,77	4,70	4,70	4,70	4,70	4,79
Ngân hàng Đầu tư & PTVN - 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	4,95
Ngân hàng TMCP Ngoại thương - 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	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 TMCP Công thương - 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 liền kể 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:

$$\text{Đơn giá nhân công} = \text{Lương tối thiểu vùng}/26 \text{ ngày.}$$

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:

$\{(4.680.000 \text{ đồng/tháng} + 4.960.000 \text{ đồng/tháng})/2\}/26 = 185.385$ 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, 2025; thông tin phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình trên địa bàn xã Vĩnh Hải, 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, 2025; thông tin phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình trên địa bàn xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng.

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

Tham khảo mô hình sản xuất lúa thuần của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Quyết định số 726/QĐ-BNN-KN ngày 24/02/2022 trong đó có hướng dẫn định mức mô hình sản xuất lúa thuần. Qua khảo sát thực tế giống lúa Đài thơm là loại giống lúa thuần trồng phổ biến chiếm diện tích lớn, tương đồng với định mức chi phí trồng lúa của mô hình sản xuất lúa thuần tại Quyết định số 726/QĐ-BNN-KN ngày 24/02/2022. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán dựa trên định mức của các mô hình sản xuất trên để xác định giá đất cụ thể.

Phương pháp thu nhập được áp dụng để xác định đơn giá của đất trồng lúa (02 vụ lúa), cụ thể như sau:

- Thu nhập bình quân trong 3 năm từ 2023 - 2025 gồm thu nhập của 02 vụ lúa.
- Thu nhập hàng năm của thửa đất trồng lúa = Sản lượng lúa thu hoạch trên tổng diện tích đất (kg/năm) x đơn giá lúa theo giá thị trường (đồng/kg).

Trong đó:

+ Sản lượng lúa thu hoạch căn cứ vào số liệu năng suất phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình trên địa bàn xã Vĩnh Hải.

+ Đơn giá bán lúa 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.

- 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 trồng lúa của thửa đất định giá 1 (Ông Nguyễn Văn Phú, thửa đất số 112, tờ bản đồ số 02, trích đo địa chính số 02, diện tích 88,5 m², địa chỉ: thôn Kê Sơn 2, xã Vĩnh Hải, 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. Mỗi năm trồng 02 vụ lúa (theo thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Sản lượng thu hoạch lúa 02 vụ	Kg/2 vụ	113	116	118
2	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) và phỏng vấn trực tiếp	Đồng/kg	12.500	13.000	13.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	1.412.500	1.508.000	1.534.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	1.000.650	1.017.350	1.043.550
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	

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{1.412.500 + 1.508.000 + 1.534.000}{3} = 1.484.833 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{1.000.650 + 1.017.350 + 1.043.550}{3} = 1.020.517 \text{ đồng.}$$

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

$$1.484.833 \text{ đồng} : 88,5 \text{ m}^2 = 16.778 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

$$1.020.517 \text{ đồng} : 88,5 \text{ m}^2 = 11.531 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

Bảng tính phương pháp thu nhập đất trồng lúa nước - Khu vực 3 - Thửa đất định giá số 1

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 thửa đất	m ²			88,5			88,5			88,5		
2	Thu nhập 02 vụ lúa/năm	Đồng/năm			1.412.500			1.508.000			1.534.000	1.484.833	
-	Sản lượng thu hoạch lúa 02 vụ/năm	Kg/2 vụ			113			116			118		Năng suất lúa ba năm liền từ 2023-2024-2025 (Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình)
-	Đơn giá thóc Đài thơm	Đồng/kg			12.500			13.000			13.000		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) và phòng vấn trực tiếp
3	Chi phí sản xuất 02 vụ lúa/năm				1.000.650			1.017.350			1.043.550	1.020.517	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			460.650			461.150			471.150		
-	Giống lúa Đài Thơm	Kg/2 vụ	0,5	40.000	20.000	0,5	40.000	20.000	0,5	40.000	20.000		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) và phòng vấn trực tiếp
-	Phân Urê Phú Mỹ	Kg	2,5	11.300	28.250	2,5	11.500	28.750	2,5	11.500	28.750		Tham khảo mô hình sản xuất lúa thuần tại Quyết định số 726/QĐ-BNN-KN ngày 24/02/2022 của Bộ NN&PTNT; 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 vấn trực tiếp hộ gia đình
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg/2 vụ	13	17.000	221.000	13	17.000	221.000	13	17.000	221.000		
-	Thuốc trừ sâu, bệnh (khô vằn, rầy, đạo ôn, cuốn lá, đục thân,...)	Gói/2 vụ	2,5	15.000	37.500	2,5	15.000	37.500	2,5	15.000	37.500		
-	Thuốc diệt cỏ	Lọ/2 vụ	0,3	13.000	3.900	0,3	13.000	3.900	0,3	13.000	3.900		
-	Chi phí thuê máy cày, bừa, xe vận chuyển, vật dụng nông nghiệp	Đồng/2 vụ			150.000			150.000			160.000		Phòng vấn 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>	<i>Đồng</i>			540.000			556.200			572.400		
-	Làm đất, gieo mạ, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc,...	Công/2 vụ	3,0	180.000	540.000	3,0	185.400	556.200	3,0	190.800	572.400		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
5	Thu nhập ròng bình quân một năm	Đồng			411.850			490.650			490.450	464.317	
6	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-TGGS ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh TP Hải Phòng; Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/1/2026 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 426/NHNo.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
7	Giá trị thửa đất	Đồng										8.827.313	
8	Đơn giá định giá	Đồng/m²										99.744	
9	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m²										99.700	

b. Xác định thu nhập và chi phí trồng lúa của thửa đất định giá số 2 (Bà Trần Thị Lệ, thửa đất số 96(1), tờ bản đồ số 01, trích đo địa chính 2, diện tích 111,8 m², địa chỉ: thôn Kê Sơn 2, xã Vĩnh Hải, 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. Mỗi năm trồng 02 vụ lúa (theo thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Sản lượng thu hoạch lúa 02 vụ	Kg/2 vụ	140	143	147
2	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) và phỏng vấn trực tiếp	Đồng/kg	12.500	13.000	13.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	1.750.000	1.859.000	1.911.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	1.280.800	1.214.300	1.260.200
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		

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{1.750.000 + 1.859.000 + 1.911.000}{3} = 1.840.000 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{3.980.610 + 4.091.800 + 4.016.800}{3} = 1.251.767 \text{ đồng.}$$

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

$$1.840.000 \text{ đồng} : 111,8 \text{ m}^2 = 16.458 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

$$1.251.767 \text{ đồng} : 111,8 \text{ m}^2 = 11.196 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

Bảng tính phương pháp thu nhập đất trồng lúa nước - Khu vực 3 - Thửa đất định giá số 2

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 thửa đất	m ²			111,8			111,8			111,8		
2	Thu nhập 02 vụ lúa/năm	Đồng/năm			1.750.000			1.859.000			1.911.000	1.840.000	
-	Sản lượng thu hoạch lúa 02 vụ/năm	Kg/2 vụ			140			143			147		Năng suất lúa ba năm liền từ 2023-2024-2025 (Phòng vẫn trực tiếp hộ gia đình)
-	Đơn giá thóc Đài thơm	Đồng/kg			12.500			13.000			13.000		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) và phòng vẫn trực tiếp
3	Chi phí sản xuất 02 vụ lúa/năm				1.280.800			1.214.300			1.260.200	1.251.767	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			560.800			565.400			592.400		
-	Giống lúa Đài Thơm	Kg/2 vụ	0,5	40.000	20.000	0,5	40.000	20.000	0,5	40.000	20.000		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) và phòng vẫn trực tiếp
-	Phân Urê Phú Mỹ	Kg	3	11.300	33.900	3	11.500	34.500	3	11.500	34.500		Tham khảo mô hình sản xuất lúa thuần tại Quyết định số 726/QĐ-BNN-KN ngày 24/02/2022 của Bộ NN&PTNT; 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 vẫn trực tiếp hộ gia đình
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg/2 vụ	16	17.000	272.000	16	17.000	272.000	17	17.000	289.000		
-	Thuốc trừ sâu, bệnh (khô vằn, rầy, đạo ôn, cuốn lá, đục thân,...)	Gói/2 vụ	3	15.000	45.000	3	15.000	45.000	3	15.000	45.000		
-	Thuốc diệt cỏ	Lọ/2 vụ	0,3	13.000	3.900	0,3	13.000	3.900	0,3	13.000	3.900		
-	Chi phí thuê máy cày, bừa, xe vận chuyển, vật dụng nông nghiệp	Đồng/2 vụ			186.000			190.000			200.000		Phòng vẫn 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>	<i>Đồng</i>			720.000			648.900			667.800		
-	Làm đất, gieo mạ, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc,...	Công/2 vụ	4,0	180.000	720.000	3,5	185.400	648.900	3,5	190.800	667.800		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
5	Thu nhập ròng bình quân một năm	Đồng			469.200			644.700			650.800	588.233	
6	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 kê 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 426/NHNo.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
7	Giá trị thửa đất	Đồng										11.183.143	
8	Đơn giá định giá	Đồng/m ²										100.028	
9	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²										100.000	

c. Xác định thu nhập và chi phí trồng lúa của thửa đất định giá số 3 (Ông Nguyễn Văn Tín, thửa đất số 96 (3), tờ bản đồ số 01, trích đo địa chính số 02, diện tích 140,9 m², địa chỉ: thôn Kê Sơn 2, xã Vĩnh Bảo, 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. Mỗi năm trồng 02 vụ lúa (theo thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Sản lượng thu hoạch lúa 02 vụ	Kg/2 vụ	172	180	187
2	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) và phỏng vấn trực tiếp	Đồng/kg	12.500	13.000	13.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	2.150.000	2.340.000	2.431.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	1.614.400	1.570.500	1.509.400
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 kể tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%	5,26		

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{2.150.000 + 2.340.000 + 2.431.000}{3} = 2.307.000 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{1.614.400 + 1.570.500 + 1.509.400}{3} = 1.564.767 \text{ đồng.}$$

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

$$2.307.000 \text{ đồng} : 140,9 \text{ m}^2 = 16.373 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

$$1.564.767 \text{ đồng} : 140,9 \text{ m}^2 = 11.106 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

Bảng tính phương pháp thu nhập đất trồng lúa nước - Khu vực 3 - Thửa đất định giá số 3

TT	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 thửa đất	m ²			140,9			140,9			140,9		
2	Thu nhập 02 vụ lúa/năm	Đồng/năm			2.150.000			2.340.000			2.431.000	2.307.000	
-	Sản lượng thu hoạch lúa 02 vụ/năm	Kg/2 vụ			172			180			187		Năng suất lúa ba năm liền từ 2023-2024-2025 (Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình)
-	Đơn giá thóc Đài thom	Đồng/kg			12.500			13.000			13.000		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) và phòng vấn trực tiếp
3	Chi phí sản xuất 02 vụ lúa/năm				1.614.400			1.570.500			1.509.400	1.564.767	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			714.400			736.200			746.200		
-	Giống lúa Đài Thom	Kg/2 vụ	0,6	40.000	24.000	0,7	40.000	28.000	0,7	40.000	28.000		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) và phòng vấn trực tiếp
-	Phân Urê Phú Mỹ	Kg	4	11.300	45.200	4	11.500	46.000	4	11.500	46.000		Tham khảo mô hình sản xuất lúa thuần tại Quyết định số 726/QĐ-BNN-KN ngày 24/02/2022 của Bộ NN&PTNT; 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 vấn trực tiếp hộ gia đình
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg/2 vụ	20	17.000	340.000	21	17.000	357.000	21	17.000	357.000		
-	Thuốc trừ sâu, bệnh (khô vằn, rầy, đạo ôn, cuốn lá, đục thân,...)	Gói/2 vụ	4	15.000	60.000	4	15.000	60.000	4	15.000	60.000		
-	Thuốc diệt cỏ	Lọ/2 vụ	0,4	13.000	5.200	0,4	13.000	5.200	0,4	13.000	5.200		
-	Chi phí thuê máy cày, bừa, xe vận chuyển, vật dụng nông nghiệp	Đồng/2 vụ			240.000			240.000			250.000		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình

TT	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	Chi phí lao động	Đồng			900.000			834.300			763.200		
-	Làm đất, gieo mạ, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc,...	Công/2 vụ	5,0	180.000	900.000	4,5	185.400	834.300	4,0	190.800	763.200		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
5	Thu nhập ròng bình quân một năm	Đồng			535.600			769.500			921.600	742.233	
6	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 426/NHNo.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
7	Giá trị thửa đất	Đồng										14.110.900	
8	Đơn giá định giá	Đồng/m²										100.148	
9	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m²										100.100	

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

- Thu nhập bình quân 03 TSDG:

$$\frac{16.778 + 16.458 + 16.373}{3} = 16.536 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

- Chi phí bình quân 03 TSDG:

$$\frac{11.531 + 11.196 + 11.106}{3} = 11.278 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

Thu nhập ròng bình quân = 16.536 - 11.278 = 5.258 (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:

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{5.258}{5,26\%} = 99.962 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 100.000 đồng/m²

Kết luận: Giá đất cụ thể đất trồng cây hằng năm - Khu vực 3 là: **100.000 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 Vĩnh Hải (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 Vĩnh Hải 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