

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

DỰ THẢO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo

Hà Nội, năm 2026



Hà Nội, ngày 29 tháng 4 năm 2026

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Vĩnh Hải

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Hợp đồng tư vấn xác định giá đất số 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.

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất phục vụ mục đích tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo.

2. Thời điểm định giá đất: Tại thời điểm định giá đất tháng 04 năm 2026.

3. Cơ sở định giá đất

3.1. Văn bản pháp quy về định giá

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng Ban hành Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố;
- Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng Ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố;
- Các văn bản khác có liên quan do Nhà nước quy định.

3.2. Các văn bản liên quan đến dự án

- Nghị quyết số 33/NQ-HĐND ngày 26/6/2025 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 127, 128, 129,..., 168/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 qua địa bàn xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng;

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 01-2025, số 02-2025 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 đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng phê duyệt ngày 14/11/2025; Danh sách thửa đất phục vụ giá đất cụ thể 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 đã được phòng Kinh tế xã Vĩnh Hải cung cấp;

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

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

4. Thông tin của khu đất cần định giá

- Địa điểm khu đất cần định giá: Thôn 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 01-2025, số 02-2025 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 lâu năm (CLN); đất nuôi trồng thủy sản (NTS) và đất ở tại nông thôn (ONT).

- Diện tích khu đất cần định giá đất là:

Bảng 01: Diện tích khu đất cần định giá đất

STT	Nội dung	Diện tích đất cần định giá (m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm	1.161,20
2	Đất nuôi trồng thủy sản	376,50
3	Đất ở tại nông thôn	3.350,02
Tổng		4.887,72

- Vị trí các thửa đất:

Bảng 02: Vị trí đất nông nghiệp

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

Bảng 03: Vị trí đất ở

STT	Loại đất	Vị trí theo Nghị quyết 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 và Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng
1	Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo	Vị trí 1: Áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng của quốc lộ, đường tỉnh, đường, phố có tên trong bảng giá đất
2	Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo	Vị trí 3: Áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường, ngõ của quốc lộ, đường tỉnh, đường, phố có tên trong bảng giá đất có chiều rộng từ 3m trở lên và có khoảng cách đo theo tim của đường, ngõ từ mép hiện trạng quốc lộ, đường tỉnh đến đầu thửa đất từ 200m đến 500m hoặc chiều rộng đường, ngõ dưới 3m và có khoảng cách đo theo tim của đường, ngõ từ mép hiện trạng quốc lộ, đường tỉnh đến đầu thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng 200m
3	Khu vực 1 - Đường 17B: Từ Quốc lộ 10 (Quán cháy) đến ngã tư chợ Cộng Hiền	Vị trí 1: Áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng của quốc lộ, đường tỉnh, đường, phố có tên trong bảng giá đất

- 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 lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản) và đất ở tại nông thôn.

- 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: Dự án đã có Nghị quyết chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt 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.

5. Phương pháp định giá đất

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

6. Kết quả xác định giá đất

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

STT	Nội dung	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Đơn giá theo bảng giá đất (đồng/m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm		
	Khu vực 2: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp địa bàn các xã, đặc khu	120.000	120.000
2	Đất nuôi trồng thủy sản		
	Khu vực 3: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã, đặc khu	100.000	100.000

STT	Nội dung	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Đơn giá theo bảng giá đất (đồng/m ²)
3	Đất ở tại nông thôn		
3.1	Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 1	20.200.000	12.000.000
3.2	Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 3	5.450.000	4.500.000
3.3	Khu vực 1 - Đường 17B: Từ Quốc lộ 10 (Quán cháy) đến ngã tư chợ Cộng Hiền - Vị trí 1	20.200.000	12.000.000

ĐỊNH GIÁ VIÊN
(Ký và ghi rõ họ, tên)

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

Nguyễn Hữu Minh
CCDG số: 08540121

Nguyễn Bá Lâm
CCDG số: 08260121

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo

Hà Nội, năm 2026

MỤC LỤC

I. Khu đất cần định giá	1
II. Mục đích định giá đất	1
III. Thời điểm định giá đất	1
IV. Căn cứ định giá đất	1
1. Căn cứ pháp lý để định giá đất	1
2. Căn cứ pháp lý của khu đất cần định giá	2
3. Các căn cứ pháp lý khác	3
V. Các thông tin về khu đất cần định giá	4
VI. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của khu đất cần định giá	6
VII. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng hương pháp định giá đất	6
VIII. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất	7
1. Cơ sở lựa chọn phương pháp định giá đất	7
2. Phương pháp thu nhập	9
3. Phương pháp so sánh	9
IX. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng	10
1. Nội dung thực hiện	10
2. Nguyên tắc định giá đất	10
3. Trình tự và cách thức thực hiện định giá	10
4. Kết quả xác định giá đất	16
4.1. Tổng hợp giá đất theo bảng giá đất	16
4.2. Tổng hợp kết quả định giá đất	17
4.3. Một số thông tin thị trường sử dụng để định giá đất nông nghiệp	17
4.4. Xác định giá đất cụ thể theo giá thị trường của các thửa đất	20
4.4.1. Xác định đơn giá đất trồng cây lâu năm - Khu vực 2	20
4.4.2. Xác định đơn giá đất nuôi trồng thủy sản - Khu vực 3	30
4.4.3. Xác định đơn giá đất ở tại nông thôn - Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 1	40
4.4.4. Xác định đơn giá đất ở tại nông thôn - Khu vực 1 - Đường 17B: Từ Quốc lộ 10 (Quán cháy) đến ngã tư chợ Cộng Hiền - Vị trí 1	60
4.4.5. Xác định đơn giá đất ở tại nông thôn - Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 3	50
X. Các điều kiện kèm theo mức giá và một số lưu ý đối với kết quả định giá	70
XI. Những hạn chế của kết quả định giá đất	71

Hà Nội, ngày 29 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất ngày 29/4/2026)

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 lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất ở tại nông thôn 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 04 năm 2026.

IV. Căn cứ định giá đất

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nghị quyết số 33/NQ-HĐND ngày 26/6/2025 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 127, 128, 129,..., 168/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 qua địa bàn xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng;

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 01-2025, số 02-2025 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 đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng phê duyệt ngày 14/11/2025; Danh sách thửa đất phục vụ giá đất cụ thể 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 được phòng Kinh tế xã Vĩnh Hải cung cấp.

3. Các căn cứ pháp lý khác

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

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

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

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

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

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

- 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 V/v cung cấp thông tin lãi suất;

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

- Hợp đồng tư vấn xác định giá đất số 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 01-2025, số 02-2025 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 lâu năm (CLN), đất nuôi trồng thủy sản (NTS) và đất ở tại nông thôn (ONT).

- Diện tích khu đất cần định giá đất là:

Bảng 01: Diện tích khu đất cần định giá đất

STT	Nội dung	Diện tích đất cần định giá (m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm	1.161,20
2	Đất nuôi trồng thủy sản	376,50
3	Đất ở tại nông thôn	3.350,02
Tổng		4.887,72

- Vị trí các thửa đất:

Bảng 02: Vị trí đất nông nghiệp

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

Bảng 03: Vị trí đất ở

STT	Loại đất	Vị trí theo Nghị quyết 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 và Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng
1	Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo	Vị trí 1: Áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng của quốc lộ, đường tỉnh, đường, phố có tên trong bảng giá đất
3	Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo	Vị trí 3: Áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng đường, ngõ của quốc lộ, đường tỉnh, đường, phố có tên trong bảng giá đất có chiều rộng từ 3m trở lên và có khoảng cách đo theo tim của đường, ngõ từ mép hiện trạng quốc lộ, đường tỉnh đến đầu thửa đất từ 200m đến 500m hoặc chiều rộng đường, ngõ dưới 3m và có khoảng cách đo theo tim của đường, ngõ từ mép hiện trạng quốc lộ, đường tỉnh đến đầu thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng 200m
2	Khu vực 1 - Đường 17B: Từ Quốc lộ 10 (Quán Cháy) đến ngã tư chợ Cộng Hiền	Vị trí 1: Áp dụng cho các thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với mép hiện trạng của quốc lộ, đường tỉnh, đường, phố có tên trong bảng giá đất

- 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 lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản) và đất ở tại nông thôn.

- 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: Dự án đã có Nghị quyết chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt 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 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, gỗ 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 và các xã lân cận về các giao dịch đấu giá QSDĐ đất ở tại nông thôn tại các vị trí tương đồng với thửa đất cần định giá; về thu nhập, chi phí của đất nông nghiệp trên địa bàn xã để tính giá đất. Đơn giá đất phản ánh đúng tình hình thực tế về giá đất trên thị trường.

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

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

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

DVT: Đồng/m²/vụ

STT	Nội dung	Tổng số phiếu	Giá điều tra		
			Vụ 1	Vụ 2	Vụ 3
	Đất trồng cây lâu năm - Khu vực 2	03			
1	Thửa đất định giá 1	01			
	Thu nhập		23.471	22.477	21.865
	Chi phí		14.716	15.685	16.746
2	Thửa đất định giá 2	01			
	Thu nhập		23.936	23.404	25.000
	Chi phí		16.266	16.946	17.562
3	Thửa đất định giá 3	01			
	Thu nhập		23.504	22.436	21.581
	Chi phí		14.831	15.432	15.801

Bảng 05: Bảng tổng hợp phiếu điều tra đất nuôi trồng thủy sảnDVT: Đồng/m²/năm

STT	Nội dung	Tổng số phiếu	Giá điều tra		
			Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
	Đất nuôi trồng thủy sản - Khu vực 3	3			
1	Thửa đất định giá 1	1			
	Thu nhập		138.819	139.325	147.173
	Chi phí		134.105	133.598	141.766
2	Thửa đất định giá 2	1			
	Thu nhập		138.591	141.779	149.530
	Chi phí		133.315	136.228	144.535
3	Thửa đất định giá 3	1			
	Thu nhập		139.688	143.638	150.357
	Chi phí		132.779	139.457	145.775

Bảng 06: Bảng tổng hợp phiếu điều tra đất ở tại nông thônDVT: Đồng/m²

STT	Nội dung	Tổng số phiếu	Giá điều tra		
			TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
1	Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 1	03	25.825.000	26.687.000	26.269.000
2	Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 3	03	5.432.000	5.867.000	5.989.000
3	Khu vực 1 - Đường 17B: Từ Quốc lộ 10 (Quán Cháy) đến ngã tư chợ Cộng Hiền - Vị trí 1	03	25.825.000	26.687.000	26.269.000

VIII. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất**1. Cơ sở lựa chọn phương pháp định giá đất**

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

- Đối với Đất nông nghiệp (Đất trồng cây lâu năm - Khu vực 2; Đất nuôi trồng thủy sản - Khu vực 3): Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Bảo cung cấp không có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản của hộ gia đình, cá nhân trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước do đó không áp dụng phương pháp so sánh. Trong khi đó các thửa đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản 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.

- Đối với đất ở tại nông thôn:

+ Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 1

Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Bảo cung cấp có 15 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đất ở tại nông thôn trên địa bàn xã Vĩnh Hải trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước. Trong đó: có 04 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ với 02 loại đất (ONT+CLN) không có cơ sở để tách giá cho từng loại đất cụ thể; có 11 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất quy định trong Bảng giá đất của thành phố, do đó không áp dụng phương pháp so sánh. Tuy nhiên, căn cứ khảo sát thực tế trên địa bàn các xã lân cận có các thửa đất trúng đấu giá QSDĐ có vị trí thửa đất tương đồng với vị trí thửa đất định giá. Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai năm 2024 quy định về Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất *“Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá”*. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp so sánh làm căn cứ xác định giá đất.

+ Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 3

Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Bảo cung cấp không có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại nông thôn Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 3 của hộ gia đình, cá nhân trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước do đó không áp dụng phương pháp so sánh. Tuy nhiên, căn cứ khảo sát thực tế trên địa bàn các xã lân cận có các thửa đất trúng đấu giá QSDĐ có vị trí thửa đất tương đồng với vị trí thửa đất định giá. Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai năm 2024 quy định về Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất *“Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định*

về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá”. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp so sánh làm căn cứ xác định giá đất.

+ Khu vực 1 - Đường 17B: Từ Quốc lộ 10 (Quán chày) đến ngã tư chợ Cộng Hiền - Vị trí 1

Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Bảo cung cấp không có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại nông thôn Khu vực 1 - Đường 17B: Từ Quốc lộ 10 (Quán chày) đến ngã tư chợ Cộng Hiền - Vị trí 1 của hộ gia đình, cá nhân trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước do đó không áp dụng phương pháp so sánh. Tuy nhiên, căn cứ khảo sát thực tế trên địa bàn các xã lân cận có các thửa đất trúng đấu giá QSDĐ có vị trí thửa đất tương đồng với vị trí thửa đất định giá. Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai năm 2024 quy định về Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất “*Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá*”. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp so sánh làm căn cứ xác định giá đất.

2. Phương pháp thu nhập

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

3. Phương pháp so sánh

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

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

1. Nội dung thực hiện

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

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

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

- Đối với các thửa đất nuôi trồng thủy sản điều tra, khảo sát thu nhập, chi phí trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá.

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

2. Nguyên tắc định giá đất

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

Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự; thủ tục định giá đất;
- c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất; Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

3. Trình tự và cách thức thực hiện định giá

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

Khu đất cần định giá đất được xác định bởi Phòng Kinh tế xã 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 nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo.

Bước 2: Khảo sát, thu thập thông tin

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

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

- Mục đích định giá đất.

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

+ Vị trí, địa điểm của khu đất;

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

+ Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

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

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

+ Hiện trạng môi trường, an ninh;

+ Thời hạn sử dụng đất;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Vị trí, địa điểm của khu đất;

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

+ Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

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

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

+ Hiện trạng môi trường, an ninh;

+ Thời hạn sử dụng đất;

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

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

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

+ Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

+ Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài

sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Đối với đất nuôi trồng thủy sản thu thập về thu nhập trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá.

- Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí để hình thành thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá: Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường.

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

+ Đối với đất nuôi trồng thủy sản thu thập về chi phí trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá.

- Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thì thu thập thông tin về chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

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

- Tổ định giá phối hợp với Phòng Kinh tế xã Vĩnh Hải, tiến hành khảo sát thông tin mức giá thị trường tại thời điểm tháng 4/2026 của xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng.

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

- Đối với các thửa đất xác định theo phương pháp thu nhập:
+ Các thửa đất đất trồng cây lâu năm: Điều tra về thu nhập, chi phí tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá.

+ Các thửa đất đất nuôi trồng thủy sản: Điều tra về thu nhập, chi phí trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá.

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

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

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

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

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

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

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

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	=	Giá đất của từng thửa đất so sánh	±	Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá
---	---	-----------------------------------	---	---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Kết quả xác định giá đất

4.1. Tổng hợp giá đất theo bảng giá đất

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

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

STT	Nội dung	Đơn giá theo bảng giá đất (đồng/m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm	
	Khu vực 2: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp địa bàn các xã, đặc khu	120.000
2	Đất nuôi trồng thủy sản	
	Khu vực 3: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã, đặc khu	100.000
3	Đất ở tại nông thôn	
3.1	Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 1	12.000.000
3.2	Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 3	4.500.000
3.3	Khu vực 1 - Đường 17B: Từ Quốc lộ 10 (Quán Cháy) đến ngã tư chợ Cộng Hiền - Vị trí 1	12.000.000

4.2. Tổng hợp kết quả định giá đất

Bảng 08: Tổng hợp kết quả định giá đất

STT	Nội dung	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Đơn giá theo bảng giá đất (đồng/m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm		
	Khu vực 2: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp địa bàn các xã, đặc khu	120.000	120.000
2	Đất nuôi trồng thủy sản		
	Khu vực 3: Áp dụng cho các thửa đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã, đặc khu	100.000	100.000
3	Đất ở tại nông thôn		
3.1	Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 1	20.200.000	12.000.000
3.2	Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 3	5.450.000	4.500.000
3.3	Khu vực 1 - Đường 17B: Từ Quốc lộ 10 (Quán cháy) đến ngã tư chợ Cộng Hiền - Vị trí 1	20.200.000	12.000.000

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;

Căn cứ Văn bản số 426/NHN. 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 Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	7,40	7,05	6,03	5,26	4,78	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,79
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	7,30	6,75	5,90	5,25	4,85	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,87

Ngân hàng	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 Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	7,33	6,77	5,57	4,90	4,70	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,80
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	7,40	7,20	5,80	5,30	5,00	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	5,20
Lãi suất tiết kiệm bình quân từ quý I/2023 - quý IV/2025 (%)												5,26

Căn cứ khoản 4, Điều 5 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP “Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh (sau đây gọi là ngân hàng thương mại nhà nước) của 03 năm liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá”. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân là **5,26%/năm**.

- Chi phí nhân công:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$4.960.000 \text{ đồng}/26 \text{ ngày} = 190.769 \text{ đồng/ngày (làm tròn 191.800 đồng/ngày)}.$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân: 5,26% (bảng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá).

a. Xác định thu nhập và chi phí trồng nhãn của thửa đất định giá 1 (Ông Phạm Văn Út thửa đất số 158, tờ bản đồ số 7, diện tích 327,0 m². Địa chỉ: Thôn Kê Sơn 1, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng).

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

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

STT	Nội dung	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)
1	Diện tích thửa đất	m²			327,0
2	Tổng	Đồng			3.813.650
2.1	Chuẩn bị + năm thứ nhất	Đồng			2.106.950
-	Cây giống + cây dặm (nhãn)	Cây	14	30.000	420.000
-	Phân hữu cơ	Kg	262	1.000	262.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	23,5	18.500	434.750
-	Vôi bột	Kg	7,0	3.000	21.000
-	Nhân công (phát dọn cỏ, làm đất, đào hố, lấp hố, trồng cây, bón phân, phun thuốc,...)	Công	4,0	190.800	763.200
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,3	20.000	6.000
-	Vận chuyển cây trồng, phân bón	Đồng			200.000
2.2	Chăm sóc năm 2				1.706.700
-	Phân hữu cơ	Kg	250	1.000	250.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	25,0	18.500	462.500
-	Vôi bột	Kg	7,0	3.000	21.000
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,5	20.000	10.000
-	Nhân công (làm cỏ, bón phân, phòng trừ sâu bệnh, phun thuốc, tưới nước...)	Công	4,0	190.800	763.200
-	Vận chuyển phân bón	Đồng			200.000

- Chi phí chăm sóc nhân thời kỳ kinh doanh:

STT	Nội dung	ĐVT	Vụ 1			Vụ 2			Vụ 3		
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)
1	Diện tích thửa đất	m ²			327,0			327,0			327,0
2	Tổng				4.812.000			5.129.100			5.476.000
-	Phân hữu cơ	Kg	176,5	1.000	176.500	170,0	1.000	170.000	153,5	1.000	153.500
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	45,0	17.000	765.000	47,0	17.000	799.000	46,0	18.500	851.000
-	Phân Kali Clorua	Kg	22,0	16.500	363.000	22,0	16.500	363.000	21,0	16.500	346.500
-	Vôi bột	Kg	15,0	2.500	37.500	13,0	2.500	32.500	15,0	3.000	45.000
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,5	20.000	10.000	0,6	20.000	12.000	0,7	20.000	14.000
-	Nhân công (làm cỏ, tỉa cành, tạo tán, đốn tạo quả, bón phân, phun thuốc, dọn dẹp sau thu hoạch,..)	Công	7,0	180.000	1.260.000	7,0	185.400	1.297.800	7,0	190.800	1.335.600
-	Vận chuyển phân bón	Đồng			220.000			230.000			250.000
-	Nhân công thu hoạch	Công	11,0	180.000	1.980.000	12,0	185.400	2.224.800	13,0	190.800	2.480.400

- Đơn giá đất trồng cây lâu năm bình quân:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Vụ 1	Vụ 2	Vụ 3	Bình quân	Ghi chú
1	Diện tích	m ²	327,0	327,0	327,0		
2	Sản lượng nhân	Kg/năm	307,0	294,0	286,0		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
3	Đơn giá bán nhân	Đồng/kg	25.000	25.000	25.000		Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ), phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập 03 vụ từ bán nhân	Đồng/năm	7.675.000	7.350.000	7.150.000	7.391.667	= (3) x (2)
5	Chi phí sản xuất 03 vụ từ bán nhân	Đồng/năm	4.812.000	5.129.100	5.476.000	5.139.033	
6	Thu nhập ròng 03 vụ từ bán nhân	Đồng/năm	2.863.000	2.220.900	1.674.000	2.252.634	= (4) - (5)
7	Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)	Đồng/năm				3.813.650	
8	Giá trị thừa đất và vườn cây cần định giá	Đồng				42.825.741	= (6)/(12)
9	Giá trị thừa đất cần định giá	Đồng				39.012.091	= (8) - (7)
10	Đơn giá mỗi thừa đất	Đồng/m ²				119.303	= (9)/(1)
11	Đơn giá đất bình quân (làm tròn)	Đồng/m ²				119.000	
12	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%				5,26	Văn bản số 1790/HAP-TTGS ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh TP Hải Phòng; Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 34/CV-CNHP-TCTH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 426/NHN.0.HP-KH ngày 27/01/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 396/BIDV.HP-KHTC ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng

b. Xác định thu nhập và chi phí trồng nhãn của thửa đất định giá 2 (Ông Phạm Xuân Sơn thửa đất số 202, tờ bản đồ số 7, diện tích 47,0 m². Địa chỉ: Thôn Kê Sơn 2, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng).

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

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

STT	Nội dung	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)
1	Diện tích thửa đất	m²			47,0
2	Tổng	Đồng			768.850
2.1	Chuẩn bị + năm thứ nhất	Đồng			418.550
-	Cây giống + cây dặm (nhãn)	Cây	3	30.000	90.000
-	Phân hữu cơ	Kg	38	1.000	38.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	3,5	18.500	64.750
-	Vôi bột	Kg	1,0	3.000	3.000
-	Nhân công (phát dọn cỏ, làm đất, đào hố, lấp hố, trồng cây, bón phân, phun thuốc,...)	Công	1,0	190.800	190.800
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,1	20.000	2.000
-	Vận chuyển cây trồng, phân bón	Đồng			30.000
2.2	Chăm sóc năm 2				350.300
-	Phân hữu cơ	Kg	30	1.000	30.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	5,0	18.500	92.500
-	Vôi bột	Kg	1,0	3.000	3.000
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,2	20.000	4.000
-	Nhân công (làm cỏ, bón phân, phòng trừ sâu bệnh, phun thuốc, tưới nước...)	Công	1,0	190.800	190.800
-	Vận chuyển phân bón	Đồng			30.000

- Chi phí chăm sóc nhân thời kỳ kinh doanh:

STT	Nội dung	ĐVT	Vụ 1			Vụ 2			Vụ 3		
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)
1	Diện tích thửa đất	m ²			47,0			47,0			47,0
2	Tổng				764.500			796.450			825.400
-	Phân hữu cơ	Kg	25,5	1.000	25.500	24,5	1.000	24.500	23,5	1.000	23.500
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	6,5	17.000	110.500	7,0	17.000	119.000	6,5	18.500	120.250
-	Phân Kali Clorua	Kg	3,0	16.500	49.500	3,5	16.500	57.750	3,5	16.500	57.750
-	Vôi bột	Kg	2,0	2.500	5.000	2,0	2.500	5.000	2,5	3.000	7.500
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,2	20.000	4.000	0,2	20.000	4.000	0,2	20.000	4.000
-	Nhân công (làm cỏ, tỉa cành, tạo tán, đốn tạo quả, bón phân, phun thuốc, dọn dẹp sau thu hoạch,..)	Công	1,0	180.000	180.000	1,0	185.400	185.400	1,0	190.800	190.800
-	Vận chuyển phân bón	Đồng			30.000			30.000			40.000
-	Nhân công thu hoạch	Công	2,0	180.000	360.000	2,0	185.400	370.800	2,0	190.800	381.600

- Đơn giá đất trồng cây lâu năm bình quân:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Vụ 1	Vụ 2	Vụ 3	Bình quân	Ghi chú
1	Diện tích	m ²	47,0	47,0	47,0		
2	Sản lượng nhân	Kg/năm	45,0	44,0	47,0		Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
3	Đơn giá bán nhân	Đồng/kg	25.000	25.000	25.000		Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ), phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập 03 vụ từ bán nhân	Đồng/năm	1.125.000	1.100.000	1.175.000	1.133.333	= (3) x (2)
5	Chi phí sản xuất 03 vụ từ bán nhân	Đồng/năm	764.500	796.450	825.400	795.450	
6	Thu nhập ròng 03 vụ từ bán nhân	Đồng/năm	360.500	303.550	349.600	337.883	= (4) - (5)
7	Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)	Đồng/năm				768.850	
8	Giá trị thừa đất và vườn cây cần định giá	Đồng				6.423.631	= (6)/(12)
9	Giá trị thừa đất cần định giá	Đồng				5.654.781	= (8) - (7)
10	Đơn giá mỗi thừa đất	Đồng/m ²				120.314	= (9)/(1)
11	Đơn giá đất bình quân (làm tròn)	Đồng/m²				120.000	
12	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%				5,26	Văn bản số 1790/HAP-TTGS ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh TP Hải Phòng; Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 34/CV-CNHP-TCTH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 426/NHNh.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-KH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng

c. Xác định thu nhập và chi phí trồng nhãn của thửa đất định giá 3 (Ông Đỗ Tất Thành thửa đất số 197, tờ bản đồ số 8, diện tích 117,0 m². Địa chỉ: Thôn Kê Sơn 2, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng).

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

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

STT	Nội dung	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)
1	Diện tích thửa đất	m²			117,0
2	Tổng	Đồng			1.845.150
2.1	Chuẩn bị + năm thứ nhất	Đồng			796.950
-	Cây giống + cây dặm (nhãn)	Cây	6	30.000	180.000
-	Phân hữu cơ	Kg	94	1.000	94.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	8,5	18.500	157.250
-	Vôi bột	Kg	2,5	3.000	7.500
-	Nhân công (phát dọn cỏ, làm đất, đào hố, lấp hố, trồng cây, bón phân, phun thuốc,...)	Công	1,5	190.800	286.200
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,1	20.000	2.000
-	Vận chuyển cây trồng, phân bón	Đồng			70.000
2.2	Chăm sóc năm 2				1.048.200
-	Phân hữu cơ	Kg	90	1.000	90.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	25,0	18.500	462.500
-	Vôi bột	Kg	2,5	3.000	7.500
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,1	20.000	2.000
-	Nhân công (làm cỏ, bón phân, phòng trừ sâu bệnh, phun thuốc, tưới nước...)	Công	1,5	190.800	286.200
-	Vận chuyển phân bón	Đồng			200.000

- Chi phí chăm sóc nhân thời kỳ kinh doanh:

STT	Nội dung	ĐVT	Vụ 1			Vụ 2			Vụ 3		
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)
1	Diện tích thửa đất	m ²			117,0			117,0			117,0
2	Tổng				1.735.250			1.805.600			1.848.700
-	Phân hữu cơ	Kg	63,0	1.000	63.000	61,0	1.000	61.000	58,5	1.000	58.500
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	16,0	17.000	272.000	17,0	17.000	289.000	16,5	18.500	305.250
-	Phân Kali Clorua	Kg	7,5	16.500	123.750	8,0	16.500	132.000	7,5	16.500	123.750
-	Vôi bột	Kg	5,0	2.500	12.500	5,0	2.500	12.500	5,0	3.000	15.000
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	0,2	20.000	4.000	0,3	20.000	6.000	0,3	20.000	6.000
-	Nhân công (làm cỏ, tỉa cành, tạo tán, đốn tạo quả, bón phân, phun thuốc, dọn dẹp sau thu hoạch,..)	Công	2,5	180.000	450.000	2,5	185.400	463.500	2,5	190.800	477.000
-	Vận chuyển phân bón	Đồng			90.000			100.000			100.000
-	Nhân công thu hoạch	Công	4,0	180.000	720.000	4,0	185.400	741.600	4,0	190.800	763.200

- Đơn giá đất trồng cây lâu năm bình quân:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Vụ 1	Vụ 2	Vụ 3	Bình quân	Ghi chú
1	Diện tích	m ²	117,0	117,0	117,0		
2	Sản lượng nhân	Kg/năm	110,0	105,0	101,0		Phòng vận trực tiếp hộ gia đình
3	Đơn giá bán nhân	Đồng/kg	25.000	25.000	25.000		Công văn số 27/TKKH ngày 01/02/2024 và số 307/TKKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ), phòng vận trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập 03 vụ từ bán nhân	Đồng/năm	2.750.000	2.625.000	2.525.000	2.633.333	= (3) x (2)
5	Chi phí sản xuất 03 vụ từ bán nhân	Đồng/năm	1.735.250	1.805.600	1.848.700	1.796.517	
6	Thu nhập ròng 03 vụ từ bán nhân	Đồng/năm	1.014.750	819.400	676.300	836.816	= (4) - (5)
7	Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)	Đồng/năm				1.845.150	
8	Giá trị thừa đất và vườn cây cần định giá	Đồng				15.909.049	= (6)/(12)
9	Giá trị thừa đất cần định giá	Đồng				14.063.899	= (8) - (7)
10	Đơn giá mỗi thừa đất	Đồng/m ²				120.204	= (9)/(1)
11	Đơn giá đất bình quân (làm tròn)	Đồng/m ²				120.000	
12	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%				5,26	Văn bản số 1790/HAP-TTGS ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh TP Hải Phòng; Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 34/CV-CNHP-TCTH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 426/NHN.0:HP-KH ngày 27/01/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 396/BIDV.HP-KHTC ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng

- Đơn giá thửa đất bình quân cần định giá:

$$\frac{119.303 + 120.314 + 120.204}{3} = 119.941 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 120.000 đồng/m²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân: 5,26% (bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá).

a) Xác định thu nhập và chi phí nuôi cá trắm của thửa đất định giá 1 (Ông Lương Văn Tú, thửa đất số 783, tờ bản đồ số 06, diện tích 237 m². Địa chỉ: Thôn Thái Hòa, 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 (theo thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Sản lượng thu hoạch cá trắm	Kg/năm	470	508	436
2	Đơn giá bán cá trắm (theo Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng văn trực tiếp hộ gia đình	Đồng/kg	70.000	65.000	80.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	32.900.000	33.020.000	34.880.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	31.782.810	31.662.630	33.598.540
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng	%	5,26		

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{32.900.000 + 33.020.000 + 34.880.000}{3} = 33.600.000 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{31.782.810 + 31.662.630 + 33.598.540}{3} = 32.347.993 \text{ đồng.}$$

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

$$33.600.000 \text{ đồng} : 237,0 \text{ m}^2 = 141.772 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

$$32.347.993 \text{ đồng} : 237,0 \text{ m}^2 = 136.489 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023			Năm 2024			Năm 2025			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
1	Diện tích thừa đất	m ²			237,0			237,0			237,0		
2	Doanh thu bình quân 1 năm	Đồng/năm			32.900.000			33.020.000			34.880.000	33.600.000	
-	Sản lượng thu hoạch bình quân 1 năm	Kg/năm			470			508			436		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá cá trắm (Loại 1-2kg)	Đồng/kg			70.000			65.000			80.000		Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
3	Chi phí bình quân 1 năm	Đồng/năm			31.782.810			31.662.630			33.598.540	32.347.993	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			21.342.810			21.094.830			22.913.740		
-	Giống	Kg	17,8	70.000	1.246.000	18,2	75.000	1.365.000	18,6	75.000	1.395.000		Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Vôi bột	Kg	23,7	2.500	59.250	26,3	2.500	65.750	28,3	3.000	84.900		
-	Cám viên tổng hợp	Kg	739	13.000	9.607.000	778	12.000	9.336.000	838	13.000	10.894.000		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Thức ăn xanh	Kg	7.860	1.200	9.432.000	7.736	1.200	9.283.200	7.874	1.200	9.448.800		
-	Thuốc xử lý bệnh	Gói	6,2	16.000	98.560	5,9	16.000	94.880	5,7	16.000	91.040		Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023			Năm 2024			Năm 2025			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
-	Chi phí làm vệ sinh ao, tháo nước, nạo vét ao, thu hoạch,...	Đồng			900.000			950.000			1.000.000		Phòng vận trực tiếp hộ gia đình
3.2	Chi phí lao động	Đồng			10.440.000			10.567.800			10.684.800		
-	Thả cá, cho ăn, bón thuốc, vệ sinh ao,...	Công	58,0	180.000	10.440.000	57,0	185.400	10.567.800	56,0	190.800	10.684.800		Phòng vận trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập ròng	Đồng/năm			1.117.190			1.357.370			1.281.460	1.252.007	
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%										5,26%	Văn bản số 1790/HAP-TTGS ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh TP Hải Phòng; Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 34/CV-CNHPTCTH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 426/NHN0.HP-KH ngày 27/01/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 396/BIDV.HP-KHTC ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng
6	Giá trị thửa đất	Đồng										23.802.408	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m ²										100.432	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²										100.400	

b. Xác định thu nhập và chi phí nuôi cá trắm của thửa đất định giá số 2 (Ông Đỗ Văn Choang, thửa đất số 744, tờ bản đồ số 06, diện tích 298 m². Địa chỉ: Thôn Thái Hòa, 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 (theo thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Sản lượng thu hoạch cá trắm	Kg/năm	590	650	557
2	Đơn giá bán cá trắm (theo Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình	Đồng/kg	70.000	65.000	80.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	41.300.000	42.250.000	44.560.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	39.727.900	40.595.950	43.071.300
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng	%	5,26		

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{41.300.000 + 42.250.000 + 44.560.000}{3} = 42.703.333 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{39.727.900 + 40.595.950 + 43.071.300}{3} = 41.131.717 \text{ đồng.}$$

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

$$42.703.333 \text{ đồng} : 298,0 \text{ m}^2 = 143.300 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

$$41.131.717 \text{ đồng} : 298,0 \text{ m}^2 = 138.026 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

Bảng tính phương pháp thu nhập đất nuôi trồng thủy sản - 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			298,0			298,0			298,0		
2	Doanh thu bình quân 1 năm	Đồng/năm			41.300.000			42.250.000			44.560.000	42.703.333	
-	Sản lượng thu hoạch bình quân 1 năm	Kg/năm			590			650			557		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá cá trăm (Loại 1-2kg)	Đồng/kg			70.000			65.000			80.000		Công văn số 83/TKKH ngày 10/8/2023, số 27/TKKH ngày 01/02/2024 và số 307/TKKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ)
3	Chi phí bình quân 1 năm	Đồng/năm			39.727.900			40.595.950			43.071.300	41.131.717	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			26.587.900			27.247.150			29.524.500		
-	Giống	Kg	22,4	70.000	1.568.000	22,8	75.000	1.710.000	23,3	75.000	1.747.500		Công văn số 83/TKKH ngày 10/8/2023, số 27/TKKH ngày 01/02/2024 và số 307/TKKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Vôi bột	Kg	29,8	2.500	74.500	33,1	2.500	82.750	35,6	3.000	106.800		
-	Cám viên tổng hợp	Kg	927	13.000	12.051.000	1.019	12.000	12.228.000	1.093	13.000	14.209.000		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Thức ăn xanh	Kg	9.892	1.200	11.870.400	10.131	1.200	12.157.200	10.289	1.200	12.346.800		
-	Thuốc xử lý bệnh	Gói	7,8	16.000	124.000	7,5	16.000	119.200	7,2	16.000	114.400		Công văn số 83/TKKH ngày 10/8/2023, số 27/TKKH ngày 01/02/2024 và số 307/TKKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng vãn

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023			Năm 2024			Năm 2025			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
-	Chi phí làm vệ sinh ao, thảo nước, nạo vét ao, thu hoạch,...	Đồng			900.000			950.000			1.000.000		trực tiếp hộ gia đình
3.2	Chi phí lao động	Đồng			13.140.000			13.348.800			13.546.800		
-	Thả cá, cho ăn, bón thuốc, vệ sinh ao,...	Công	73.0	180.000	13.140.000	72.0	185.400	13.348.800	71.0	190.800	13.546.800		Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập ròng	Đồng/năm			1.572.100			1.654.050			1.488.700	1.571.617	Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%										5,26%	Văn bản số 1790/HAP-TTGS ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh TP Hải Phòng; Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 34/CV-CNHP-TCTH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 426/NHNh.HP-KH ngày 27/01/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 396/BIDV.HP-KHTC ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng
6	Giá trị thửa đất	Đồng										29.878.644	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m ²										100.264	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²										100.300	

c. Xác định thu nhập và chi phí nuôi cá trắm của thửa đất định giá số 3 (Ông Phạm Minh Tá, thửa đất số 840, tờ bản đồ số 06, diện tích 224,0 m². Địa chỉ: Thôn Thái Hòa, 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 (theo thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Sản lượng thu hoạch cá trắm	Kg/năm	447	495	421
2	Đơn giá bán cá trắm (theo Công văn số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng văn trực tiếp hộ gia đình	Đồng/kg	70.000	65.000	80.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	31.290.000	32.175.000	33.680.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	29.742.600	31.238.450	32.653.700
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng	%	5,26		

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{31.290.000 + 32.175.000 + 33.680.000}{3} = 32.381.667 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{29.742.600 + 31.238.450 + 32.653.700}{3} = 31.211.583 \text{ đồng.}$$

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

$$32.381.667 \text{ đồng} : 224,0 \text{ m}^2 = 144.561 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

$$31.211.583 \text{ đồng} : 224,0 \text{ m}^2 = 139.337 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023			Năm 2024			Năm 2025			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
1	Diện tích thửa đất	m ²			224,0			224,0			224,0		
2	Doanh thu bình quân 1 năm	Đồng/năm			31.290.000			32.175.000			33.680.000	32.381.667	
-	Sản lượng thu hoạch bình quân 1 năm	Kg/năm			447			495			421		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá cá trắm (Loại 1-2kg)	Đồng/kg			70.000			65.000			80.000		Công văn số 83/TCKH ngày 10/8/2023, số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ)
3	Chi phí bình quân 1 năm	Đồng/năm			29.742.600			31.238.450			32.653.700	31.211.583	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			20.202.600			21.412.250			22.541.300		
-	Giồng	Kg	16,8	70.000	1.176.000	17,2	75.000	1.290.000	17,5	75.000	1.312.500		Công văn số 83/TCKH ngày 10/8/2023, số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Vôi bột	Kg	22,4	2.500	56.000	24,9	2.500	62.250	26,8	3.000	80.400		
-	Cám viên tổng hợp	Kg	695	13.000	9.035.000	795	12.000	9.540.000	826	13.000	10.738.000		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Thức ăn xanh	Kg	7.419	1.200	8.902.800	7.892	1.200	9.470.400	7.770	1.200	9.324.000		
-	Thuốc xử lý bệnh	Gói	5,8	16.000	92.800	5,6	16.000	89.600	5,4	16.000	86.400		Công văn số 83/TCKH ngày 10/8/2023, số 27/TCKH ngày 01/02/2024 và số 307/TCKH ngày 26/3/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ); Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023			Năm 2024			Năm 2025			TĐĐG	Nguồn thông tin
			Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
-	Chi phí làm vệ sinh ao, tháo nước, nạo vét ao, thu hoạch,...	Đồng			940.000			960.000			1.000.000		Phòng vận trực tiếp hộ gia đình
3.2	Chi phí lao động	Đồng			9.540.000			9.826.200			10.112.400		
-	Thả cá, cho ăn, bón thuốc, vệ sinh ao,...	Công	53,0	180.000	9.540.000	53,0	185.400	9.826.200	53,0	190.800	10.112.400		Phòng vận trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập ròng	Đồng/năm			1.547.400			936.550			1.026.300	1.170.083	
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%										5,26%	Văn bản số 1790/HAP-TTGS ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh TP Hải Phòng; Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 34/CV-CNHP-TCTH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 426/NHN.0.HP-KH ngày 27/01/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 396/BIDV.HP-KHIC ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng
6	Giá trị thửa đất	Đồng										22.244.930	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m ²										99.308	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²										99.300	

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

- Thu nhập bình quân 03 TSDG:

$$\frac{141.772 + 143.300 + 144.561}{3} = 143.211 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

- Chi phí bình quân 03 TSDG:

$$\frac{136.489 + 138.026 + 139.337}{3} = 137.951 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

Thu nhập ròng bình quân = 143.211 - 137.951 = 5.260 (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:

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{5.260}{5,26\%} = 100.006 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 100.000 đồng/m².

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

4.4.3. Xác định đơn giá đất ở tại nông thôn - Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 1

Các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể (gọi tắt là TĐĐG) nằm tại thôn Kê Sơn 1, Kê Sơn 2, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng. Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất số 728, tờ bản đồ 7, bản đồ giải thửa xã Hưng Nhân cũ (thửa đất số 14(1), mảnh trích đo số 1), thôn Kê Sơn 1, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng làm đại diện để tính toán xác định giá đất. Cụ thể như sau:

- Vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: thửa đất số 728, tờ bản đồ 7, bản đồ giải thửa xã Hưng Nhân cũ (thửa đất số 14(1), mảnh trích đo số 1), thôn Kê Sơn 1, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng.

+ Cách UBND xã Vĩnh Hải khoảng 2.780 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Hải (cơ sở Hưng Nhân) khoảng 925 m; cách trường Trường Tiểu học và Trung học cơ sở Hưng Nhân khoảng 1.670 m; cách chợ Bảo Hà khoảng 2.590 m.

+ Lợi thế sử dụng đất: Giáp ngã ba, đèn giao thông, xung quanh ít kinh doanh thương mại nên lợi thế sử dụng đất kém hơn TĐSS.

- Vị trí trong bảng giá đất: Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 1 có giá là 12.000.000 đồng/m².

- Giao thông: Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 22,0 m.

- Quy mô diện tích, kích thước, hình thể:
- + Tổng diện tích thửa đất là 100,0 m².
- + Mặt tiền: 5,05 m.
- + Chiều sâu: 19,80 m.
- + Hình thể: Vuông vắn (Hình thang)
- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Mặt tiền bị đường đâm: Thửa đất định giá mặt tiền bị đường đâm
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định.
- Hiện trạng môi trường, an ninh: Hiện trạng an ninh tốt; giáp Quốc lộ 10 lượng xe đi lại đông ồn, bụi. Mật độ dân cư thưa
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (ONT).

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

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

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: thửa đất số 728 tờ bản đồ 7 bản đồ giải thửa xã Hưng Nhân cũ (thửa đất số 14(1), mảnh trích đo số 1) thôn Kê Sơn 1, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Hải khoảng 2.780 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Hải (cơ sở Hưng Nhân) khoảng 925 m; cách trường Trường Tiểu học và Trung học cơ sở Hưng Nhân khoảng 1.670 m; cách chợ Bảo Hà khoảng 2.590 m. - Lợi thế sử dụng đất: Giáp ngã ba, đèn giao thông, xung quanh ít kinh doanh thương mại nên lợi thế sử dụng đất kém hơn TDSS.	- Địa chỉ: Lô 12-NO1, thôn Nhân Mục, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 1.705 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo (cơ sở số 04) khoảng 275 m; cách trường Tiểu học Nhân Hòa khoảng 495 m; cách chợ Nhân Hòa khoảng 1.035 m. - Lợi thế sử dụng đất: Gần trung tâm huyện cũ, xung quanh kinh doanh thương mại hiện hữu nhiều nên lợi thế sử dụng đất hơn TĐĐG.	- Địa chỉ: Lô 02-NO02, thôn Nhân Mục, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 1.730 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo (cơ sở số 04) khoảng 300 m; cách trường Tiểu học Nhân Hòa khoảng 520 m; cách chợ Nhân Hòa khoảng 1.060 m. - Lợi thế sử dụng đất: Gần trung tâm huyện cũ, xung quanh kinh doanh thương mại hiện hữu nhiều nên lợi thế sử dụng đất hơn TĐĐG.	- Địa chỉ: Lô 08-NO02, thôn Nhân Mục, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 1.700 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo (cơ sở số 04) khoảng 270 m; cách trường Tiểu học Nhân Hòa khoảng 490 m; cách chợ Nhân Hòa khoảng 1.030 m. - Lợi thế sử dụng đất: Gần trung tâm huyện cũ, xung quanh kinh doanh thương mại hiện hữu nhiều nên lợi thế sử dụng đất hơn TĐĐG.
4	Vị trí trong bảng giá đất	Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - vị trí 1 có giá là 12.000.000 đồng/m ²	Khu vực 2 - Khu tái định cư Dự án cải tạo tuyến đường từ cầu Lạng Am đến cầu Nhân Mục - Đường nội bộ còn lại có giá là 12.000.000 đồng/m ²	Khu vực 2 - Khu tái định cư Dự án cải tạo tuyến đường từ cầu Lạng Am đến cầu Nhân Mục - Đường nội bộ còn lại có giá là 12.000.000 đồng/m ²	Khu vực 2 - Khu tái định cư Dự án cải tạo tuyến đường từ cầu Lạng Am đến cầu Nhân Mục - Đường nội bộ còn lại có giá là 12.000.000 đồng/m ²
5	Thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất tháng 4/2026	Quyết định số 6351/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND huyện Vĩnh Bảo	Quyết định số 6351/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND huyện Vĩnh Bảo	Quyết định số 6351/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND huyện Vĩnh Bảo
6	Giao thông	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 22,0 m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 11,5 m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 11,5 m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 11,5 m
7	Diện tích, kích thước, hình thể				
-	Diện tích (m ²)	TĐĐG có diện tích là 100,00 m ²	120,00	115,00	115,00
-	Mật tiền (m)	5,05	6,00	5,00	5,00

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
-	Chiều sâu (m)	19,80	20,00	23,00	23,00
-	Hình thể	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)
8	Tình pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
8	Mặt tiền bị đường đâm	Thửa đất định giá mặt tiền bị đường đâm	Mặt tiền không bị đường đâm	Mặt tiền không bị đường đâm	Mặt tiền không bị đường đâm
9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
10	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng an ninh tốt; giáp Quốc lộ 10 lượng xe đi lại đông ồn, bụi. Mật độ dân cư thưa	Nằm giáp khu tái định cư hiện trạng môi trường, an ninh tốt. Mật độ dân cư đông, trung tâm xã Vĩnh Hưng cũ	Nằm giáp khu tái định cư hiện trạng môi trường, an ninh tốt. Mật độ dân cư đông, trung tâm xã Vĩnh Hưng cũ	Nằm giáp khu tái định cư hiện trạng môi trường, an ninh tốt. Mật độ dân cư đông, trung tâm xã Vĩnh Hưng cũ
11	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		3.099.000.000	3.069.000.000	3.020.900.000
12	Phiếu thu thập thông tin		Phiếu số 01: Ông Đỗ Văn Trọng	Phiếu số 02: Ông Hoàng Quốc Đạt	Phiếu số 03: Ông Đỗ Văn Quân
13	Nguồn thông tin		Ông Đỗ Văn Trọng trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Ông Hoàng Quốc Đạt trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Ông Đỗ Văn Quân trúng đấu giá quyền sử dụng đất

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

- Về vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: thửa đất số 728 tờ bản đồ 7 bản đồ giải thửa xã Hưng Nhân cũ (thửa đất số 14(1), mảnh trích đo số 1) thôn Kê Sơn 1, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng.

+ Cách UBND xã Vĩnh Hải khoảng 2.780 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Hải (cơ sở Hưng Nhân) khoảng 925 m; cách trường Trường Tiểu học và Trung học cơ sở Hưng Nhân khoảng 1.670 m; cách chợ Bảo Hà khoảng 2.590 m.

+ Lợi thế sử dụng đất: Giáp ngã ba, đèn giao thông, xung quanh ít kinh doanh thương mại nên lợi thế sử dụng đất kém hơn TĐSS.

TĐĐG kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 7,5%; 7,5%; 7,5%.

- Về giao thông:

+ Độ rộng đường: TĐĐG giáp đường có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 22,0 m nên hơn TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 5%; 5%; 5%.

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

- Về diện tích, kích thước, hình thể:

+ Diện tích: Diện tích thửa đất 100,00 m² nên hơn TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 1%; 1%; 1%.

+ Mặt tiền: Thửa đất có mặt tiền rộng 5,05 m giống TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

+ Chiều sâu: Thửa đất có chiều sâu 19,80 m giống TĐSS1 nên không so sánh và kém TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là: 1%; 1%.

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

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

- Về hiện trạng môi trường, an ninh:

+ Bụi ồn: TĐĐG Giáp Quốc lộ 10 lượng xe đi lại đông ồn, bụi nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 5%; 5%; 5%.

+ Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực: Hiện trạng an ninh tốt, mật độ dân cư thưa nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 5%; 5%; 5%.

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thông văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

+ Đường giao thông một chiều, hai chiều: TĐĐG giáp đường một chiều nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 5%; 5%; 5%.

+ Mặt tiền bị đường đâm: TĐĐG mặt tiền bị đường đâm nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 8%; 8%; 8%.

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

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

Kết quả phân tích cho thấy các thửa đất cần xác định giá đất và 03 thửa đất so sánh có sự khác nhau về 8 yếu tố (vị trí, địa điểm; độ rộng đường; diện tích; chiều sâu; bụi ồn; mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực; đường giao thông một chiều, hai chiều; mặt tiền bị đường đâm).

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

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

TĐĐG kém TĐSS1 là 7,5%; kém TĐSS2 là 7,5%; kém TĐSS3 là 7,5%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 107,5%; TĐSS2 là 107,5%; TĐSS3 là 107,5%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 107,5\%)/107,5\% = -6,98\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 107,5\%)/107,5\% = -6,98\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 107,5\%)/107,5\% = -6,98\%$.

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

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

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 95%; TĐSS2 là 95%; TĐSS3 là 95%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 95\%)/95\% = 5,26\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 95\%)/95\% = 5,26\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 95\%)/95\% = 5,26\%$.

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

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

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

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

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

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

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về chiều sâu

TĐĐG kém TĐSS2 là 1%; kém TĐSS3 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS2 là 101%; TĐSS3 là 101%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 101\%)/101\% = -0,99\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 101\%)/101\% = -0,99\%$.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về bụi ồn

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

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

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

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực

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

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

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

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về đường giao thông một chiều, hai chiều

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

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

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

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về mặt tiền bị đường đâm

TĐĐG kém TĐSS1 là 8%; kém TĐSS2 là 8%; kém TĐSS3 là 8%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 108%; TĐSS2 là 108%; TĐSS3 là 108%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 108\%)/108\% = -7,41\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 108\%)/108\% = -7,41\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 108\%)/108\% = -7,41\%$.

* Ước tính giá thửa đất cần định giá:

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	140,0	120,0	115,0	115,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		3.099.000.000	3.069.000.000	3.020.900.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		3.099.000.000	3.069.000.000	3.020.900.000
4	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		25.825.000	26.686.957	26.268.696
5	Giá đất ở chuyển nhượng (làm tròn) (đồng/m ²)		25.825.000	26.687.000	26.269.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
		- Địa chỉ: thửa đất số 728 tờ bản đồ 7 bản đồ giải thửa xã Hưng Nhân cũ (thửa đất số 14(1), mảnh trích đo số 1) thôn Kê Sơn 1, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Hải khoảng 2.780 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Hải (cơ sở Hưng Nhân) khoảng 925 m; cách trường Tiểu học và Trung học cơ sở Hưng Nhân khoảng 1.670 m; cách chợ Bảo Hà khoảng 2.590 m. - Lợi thế sử dụng đất: Giáp ngã ba, đền giao thông, xung quanh ít kinh doanh thương mại nên lợi thế sử dụng đất kém hơn TDSS.	- Địa chỉ: Lô 12-NO1, thôn Nhân Mục, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 1.705 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo (cơ sở số 04) khoảng 275 m; cách trường Tiểu học Nhân Hòa khoảng 495 m; cách chợ Nhân Hòa khoảng 1.035 m. - Lợi thế sử dụng đất: Gần trung tâm huyện cũ, xung quanh kinh doanh thương mại hiện hữu nhiều nên lợi thế sử dụng đất hơn TĐĐG.	- Địa chỉ: Lô 02-NO02, thôn Nhân Mục, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 1.730 m; cách trường Tiểu học Nhân Hòa khoảng 520 m; cách chợ Nhân Hòa khoảng 1.060 m. - Lợi thế sử dụng đất: Gần trung tâm huyện cũ, xung quanh kinh doanh thương mại hiện hữu nhiều nên lợi thế sử dụng đất hơn TĐĐG.	- Địa chỉ: Lô 08-NO02, thôn Nhân Mục, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 1.700 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo (cơ sở số 04) khoảng 270 m; cách trường Tiểu học Nhân Hòa khoảng 490 m; cách chợ Nhân Hòa khoảng 1.030 m. - Lợi thế sử dụng đất: Gần trung tâm huyện cũ, xung quanh kinh doanh thương mại hiện hữu nhiều nên lợi thế sử dụng đất hơn TĐĐG.
6.1	Vị trí, địa điểm				
	Tỷ lệ	100%	107,5%	107,5%	107,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-6,98%	-6,98%	-6,98%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.801.744	-1.861.884	-1.832.721
6.2	Giao thông				
	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 22,0 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 11,5 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 11,5 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 11,5 m
6.2.1	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.359.211	1.404.579	1.382.579

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.3	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0	0
	Diện tích (m ²)	TĐĐG có diện tích là 100,00 m ²	120,00	115,00	115,00
	Tỷ lệ	100%	99%	99%	99%
6.4	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		1,01%	1,01%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		260.859	269.566	265.343
	Mặt tiền (m)	5,05	6,00	5,00	5,00
6.5	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.6	Chiều sâu (m)	19,80	20,00	23,00	23,00
	Tỷ lệ	100%	100,00%	101,0%	101,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	-0,99%	-0,99%
6.7	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-264.228	-260.089
	Hình thể	Vuông vắn (Hình thang)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
6.8	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
6.8.1	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8.2	Bụi ồn	Giáp Quốc lộ 10 lượng xe đi lại đông ồn, bụi	Nằm giáp khu tái định cư hiện trạng môi trường tốt	Nằm giáp khu tái định cư hiện trạng môi trường tốt	Nằm giáp khu tái định cư hiện trạng môi trường tốt
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-4,76%	-4,76%
6.8.2	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.229.762	-1.270.810	-1.250.905
	Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực	Hiện trạng an ninh tốt. Mật độ dân cư thưa	Hiện trạng an ninh tốt. Mật độ dân cư đông, trung tâm xã Vĩnh Hưng cũ	Hiện trạng an ninh tốt. Mật độ dân cư đông, trung tâm xã Vĩnh Hưng cũ	Hiện trạng an ninh tốt. Mật độ dân cư đông, trung tâm xã Vĩnh Hưng cũ
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-4,76%	-4,76%

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.229.762	-1.270.810	-1.250.905
6.9	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương				
	Đường giao thông một chiều, hai chiều	Đường một chiều	Đường hai chiều	Đường hai chiều	Đường hai chiều
6.9.1	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.229.762	-1.270.810	-1.250.905
	Mặt tiền bị đường đâm	Thửa đất định giá mặt tiền bị đường đâm	Mặt tiền không bị đường đâm	Mặt tiền không bị đường đâm	Mặt tiền không bị đường đâm
6.9.2	Tỷ lệ	100%	108%	108%	108%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-7,41%	-7,41%	-7,41%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.912.963	-1.976.815	-1.945.852
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		20.041.076	20.445.790	20.125.546
8	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		0,79	-1,20	0,37
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	20.204.137			
10	Làm tròn (đồng/m ²)	20.200.000			

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

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

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS1}} = \frac{20.200.000 - 20.041.076}{20.041.076} \times 100\% = 0,79\%$$

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

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS2}} = \frac{20.200.000 - 20.445.790}{20.445.790} \times 100\% = -1,20\%$$

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

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS3}} = \frac{20.200.000 - 20.125.546}{20.125.546} \times 100\% = 0,37\%$$

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

Kết luận: Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất cần xác định giá trên địa bàn xã Vĩnh Hải tại vị trí “*Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 1*” là **20.200.000 đồng/m²**.

4.4.4. Xác định đơn giá đất ở tại nông thôn - Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 3

Các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể (gọi tắt là TĐĐG) nằm tại thôn Kê Sơn 1, Kê Sơn 2, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng. Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất số 217, tờ bản đồ 7, bản đồ giải thửa xã Hưng Nhân cũ, thôn Kê Sơn 2, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng làm đại diện để tính toán xác định giá đất. Cụ thể như sau:

- Vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 217, tờ bản đồ 7, bản đồ giải thửa xã Hưng Nhân cũ, thôn Kê Sơn 2 xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng.

+ Cách UBND xã Vĩnh Hải khoảng 3.060 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Hải (cơ sở Hưng Nhân) khoảng 1.205 m; cách trường Trường Tiểu học và Trung học cơ sở Hưng Nhân khoảng 1.950 m; cách chợ Bảo Hà khoảng 2.870 m.

- Vị trí trong bảng giá đất: Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 3 có giá là 4.500.000 đồng/m².

- Giao thông: Đường nhựa, hai chiều, độ rộng đường khoảng 3,5m.

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

+ Tổng diện tích thửa đất là 550,0 m². Trong đó diện tích đất thu hồi là 5,8 m².

+ Mặt tiền: 19,66 m.

- + Chiều sâu: 27,98 m.
- + Hình thể: Không vuông vắn (Hình đa giác)
- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất: Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định.
- Hiện trạng môi trường, an ninh: Tốt
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (ONT).

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

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

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	- Địa chỉ: thửa đất số 217 tờ bản đồ 7 bản đồ giải thửa xã Hưng Nhân cũ, thôn Kế Sơn 2 xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Hải khoảng 3.060 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Hải (cơ sở Hưng Nhân) khoảng 1.205 m; cách trường Trường Tiểu học và Trung học cơ sở Hưng Nhân khoảng 1.950 m; cách chợ Bảo Hà khoảng 2.870 m	- Địa chỉ: Lô 12-LK01, thôn 4, xã Vĩnh Am, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Am khoảng 3.180 m; cách trạm y tế Vĩnh Tiến khoảng 950 m; cách trường Tiểu học Vĩnh Tiến - Cô Am khoảng 270 m; cách chợ Bào An khoảng 555 m.	- Địa chỉ: Lô 01-LK02, thôn 4, xã Vĩnh Am, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Am khoảng 3.135 m; cách trạm y tế Vĩnh Tiến khoảng 905 m; cách trường Tiểu học Vĩnh Tiến - Cô Am khoảng 225 m; cách chợ Bào An khoảng 510 m.	- Địa chỉ: Lô 07-LK02, thôn 4, xã Vĩnh Am, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Am khoảng 3.150 m; cách trạm y tế Vĩnh Tiến khoảng 920 m; cách trường Tiểu học Vĩnh Tiến - Cô Am khoảng 240 m; cách chợ Bào An khoảng 525 m.
4	Vị trí trong bảng giá đất	Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - vị trí 3 có giá là 4.500.000 đồng/m ²	Khu vực 3 - Đường trực chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - vị trí 1 có giá là 6.000.000 đồng/m ²	Khu vực 3 - Đường trực chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - vị trí 1 có giá là 6.000.000 đồng/m ²	Khu vực 3 - Đường trực chính thôn: Đường có mặt cắt từ 7m trở lên - vị trí 1 có giá là 6.000.000 đồng/m ²
5	Thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất tháng 4/2026	Quyết định số 6351/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND huyện Vĩnh Bảo	Quyết định số 6351/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND huyện Vĩnh Bảo	Quyết định số 6351/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND huyện Vĩnh Bảo
6	Giao thông	Đường nhựa, hai chiều, độ rộng đường khoảng 3,5m	Đường bê tông, hai chiều, độ rộng đường (bao gồm cả rãnh thoát nước 2 bên có nắp đậy rộng khoảng 2 x 1 m) khoảng 7 m	Đường bê tông, hai chiều, độ rộng đường (bao gồm cả rãnh thoát nước 2 bên có nắp đậy rộng khoảng 2 x 1 m) khoảng 7 m	Đường bê tông, hai chiều, độ rộng đường (bao gồm cả rãnh thoát nước 2 bên có nắp đậy rộng khoảng 2 x 1 m) khoảng 7 m
7	Diện tích, kích thước, hình thể				
-	Diện tích (m ²)	TĐĐG có diện tích là 550,0 m ² . Trong đó diện tích đất thu hồi là 5,8 m ²	162,00	150,00	150,10
-	Mặt tiền (m)	19,66	6,00	6,00	7,00
-	Chiều sâu (m)	27,98	27,00	25,00	20,20
-	Hình thể	Không vuông vắn (Hình đa giác)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)	Không vuông vắn (Hình đa giác)

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
10	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
11	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		880.000.000	880.000.000	899.000.000
12	Phiếu thu thập thông tin		Phiếu số 01: Bà Nguyễn Thị Tuyền	Phiếu số 01: Bà Nguyễn Thị Tuyền	Phiếu số 03: Bà Vũ Thị Duyên
13	Nguồn thông tin		Bà Nguyễn Thị Tuyền trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Bà Nguyễn Thị Tuyền trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Bà Vũ Thị Duyên trúng đấu giá quyền sử dụng đất

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

- Về vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 217, tờ bản đồ 7, bản đồ giải thửa xã Hưng Nhân cũ, thôn Kê Sơn 2, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng.

+ Cách UBND xã Vĩnh Hải khoảng 3.060 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Hải (cơ sở Hưng Nhân) khoảng 1.205 m; cách trường Trường Tiểu học và Trung học cơ sở Hưng Nhân khoảng 1.950 m; cách chợ Bảo Hà khoảng 2.870 m

TĐĐG kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 2%; 2%; 2%.

- Về giao thông:

+ Độ rộng đường: TĐĐG giáp đường có độ rộng đường khoảng 3,5 m nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 2%; 2%; 2%.

+ Loại đường: TĐĐG giáp đường nhựa nên hơn TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 2%; 2%; 2%.

- Về diện tích, kích thước, hình thể:

+ Diện tích: Diện tích thửa đất 550,0 m² nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 13%; 13%; 13%.

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

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

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

- Về các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thông văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

+ Chênh lệch thời gian từ thời điểm phát sinh giao dịch tài sản so sánh đến thời điểm xác định giá đất: TĐĐG có thời điểm định giá đất tháng 4/2026 nên hơn TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 10%; 10%; 10%.

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

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

Kết quả phân tích cho thấy các thửa đất cần xác định giá đất và 03 thửa đất so sánh có sự khác nhau về 6 yếu tố (vị trí, địa điểm; độ rộng đường; loại đường; diện tích; hình thể; chênh lệch thời gian từ thời điểm phát sinh giao dịch tài sản so sánh đến thời điểm xác định giá đất).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 98%; TĐSS2 là 98%; TĐSS3 là 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 98\%)/98\% = 2,04\%$.

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

TĐĐG kém TĐSS1 là 13%; kém TĐSS2 là 13%; kém TĐSS3 là 13%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 113%; TĐSS2 là 113%; TĐSS3 là 113%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 113\%)/113\% = -11,50\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 113\%)/113\% = -11,50\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 113\%)/113\% = -11,50\%$.

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

TĐĐG kém TĐSS1 là 5%; kém TĐSS2 là 5%

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

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

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

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về chênh lệch thời gian từ thời điểm phát sinh giao dịch tài sản so sánh đến thời điểm xác định giá đất

TĐDG hơn TĐSS1 là 10%; hơn TĐSS2 là 10%; hơn TĐSS3 là 10%.

Giá đất của TĐDG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 90%; TĐSS2 là 90%; TĐSS3 là 90%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 90\%)/90\% = 11,11\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 90\%)/90\% = 11,11\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 90\%)/90\% = 11,11\%$.

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

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	550,0	162,0	150,0	150,1
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		880.000.000	880.000.000	899.000.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		880.000.000	880.000.000	899.000.000
4	Giá đất ở chuyên nhượng (đồng/m ²)		5.432.099	5.866.667	5.989.340
5	Giá đất ở chuyên nhượng (làm tròn) (đồng/m ²)		5.432.000	5.867.000	5.989.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1		- Địa chỉ: thửa đất số 217 tờ bản đồ 7 bản đồ giải thửa xã Hưng Nhân cũ, thôn Kê Sơn 2 xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Hải khoảng 3.060 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Hải (cơ sở Hưng Nhân) khoảng 1.205 m; cách trường Trường Tiểu học và Trung học cơ sở Hưng Nhân khoảng 1.950 m; cách chợ Bảo Hà khoảng 2.870 m	- Địa chỉ: Lô 12-LK01, thôn 4, xã Vĩnh Am, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Am khoảng 3.180 m; cách trạm y tế Vĩnh Tiến khoảng 950 m; cách trường Tiểu học Vĩnh Tiến - Cồ Am khoảng 270 m; cách chợ Bảo An khoảng 555 m.	- Địa chỉ: Lô 01-LK02, thôn 4, xã Vĩnh Am, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Am khoảng 3.135 m; cách trạm y tế Vĩnh Tiến khoảng 905 m; cách trường Tiểu học Vĩnh Tiến - Cồ Am khoảng 225 m; cách chợ Bảo An khoảng 510 m.	- Địa chỉ: Lô 07-LK02, thôn 4, xã Vĩnh Am, thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Am khoảng 3.150 m; cách trạm y tế Vĩnh Tiến khoảng 920 m; cách trường Tiểu học Vĩnh Tiến - Cồ Am khoảng 240 m; cách chợ Bảo An khoảng 525 m.
	Vị trí, địa điểm				
	Tỷ lệ	100%	102,0%	102,0%	102,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-106.510	-115.039	-117.431

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.2	Giao thông				
	Độ rộng đường	Độ rộng đường khoảng 3,5 m	Độ rộng đường (bao gồm cả rãnh thoát nước 2 bên có nắp đậy rộng khoảng 2 x 1 m) khoảng 7 m	Độ rộng đường (bao gồm cả rãnh thoát nước 2 bên có nắp đậy rộng khoảng 2 x 1 m) khoảng 7 m	Độ rộng đường (bao gồm cả rãnh thoát nước 2 bên có nắp đậy rộng khoảng 2 x 1 m) khoảng 7 m
6.2.1	Tỷ lệ	100%	102,0%	102,0%	102,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-106.510	-115.039	-117.431
	Loại đường	Đường nhựa	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
6.2.2	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		110.857	119.735	122.224
	Diện tích (m ²)	TĐĐG có diện tích là 550,0 m ² . Trong đó diện tích đất thu hồi 5,8 m ²	162,00	150,00	150,10
6.3	Tỷ lệ	100%	113,0%	113,0%	113,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-11,50%	-11,50%	-11,50%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-624.920	-674.965	-689.000
	Hình thể	Không vuông vắn (Hình đa giác)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)	Không vuông vắn (Hình đa giác)
6.4	Tỷ lệ	100%	105%	105%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-4,76%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-258.667	-279.381	0
	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
6.6	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thông văn hóa, phong tục tập quán của địa phương				
6.8.1	Chênh lệch thời gian từ thời điểm phát sinh giao dịch tài sản so sánh đến thời điểm xác định giá đất	Thời điểm định giá đất tháng 4/2026	Quyết định số 6351/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND huyện Vĩnh Bảo	Quyết định số 6351/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND huyện Vĩnh Bảo	Quyết định số 6351/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND huyện Vĩnh Bảo
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		603.556	651.889	665.444
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		5.049.806	5.454.200	5.852.806
8	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		7,92	-0,08	-6,88
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	5.452.271			
10	Làm tròn (đồng/m ²)	5.450.000			

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

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

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS1} = \frac{5.450.000 - 5.049.806}{5.049.806} \times 100\% = 7,92\%$$

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

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS2} = \frac{5.450.000 - 5.454.200}{5.454.200} \times 100\% = -0,08\%$$

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

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS3} = \frac{5.450.000 - 5.852.806}{5.852.806} \times 100\% = -6,88\%$$

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

Kết luận: Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất cần xác định giá trên địa bàn xã Vĩnh Hải tại vị trí *Khu vực 1 - Quốc lộ 10: Từ cầu Kê Sơn đến giáp xã Vĩnh Bảo - Vị trí 3* là **5.450.000 đồng/m²**.

4.4.5. Xác định đơn giá đất ở tại nông thôn - Khu vực 1 - Đường 17B: Từ Quốc lộ 10 (Quán cháy) đến ngã tư chợ Cộng Hiền - Vị trí 1

Các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể (gọi tắt là TĐĐG) nằm tại thôn Kê Sơn 1, Kê Sơn 2, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng. Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất số 54, tờ bản đồ 7, bản đồ giải thửa xã Hưng Nhân cũ (thửa đất số 69, mảnh trích đo số 1), thôn Kê Sơn 1, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng làm đại diện để tính toán xác định giá đất. Cụ thể như sau:

- Vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 54, tờ bản đồ 7, bản đồ giải thửa xã Hưng Nhân cũ (thửa đất số 69, mảnh trích đo số 1), thôn Kê Sơn 1, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng.

+ Cách UBND xã Vĩnh Hải khoảng 2.600 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Hải (cơ sở Hưng Nhân) khoảng 745 m; cách trường Trường Tiểu học và Trung học cơ sở Hưng Nhân khoảng 1.490 m; cách chợ Bảo Hà khoảng 2.410 m.

+ Lợi thế sử dụng đất: Giáp đường huyện 17B, xung quanh ít kinh doanh thương mại nên lợi thế sử dụng đất kém hơn TĐSS.

- Vị trí trong bảng giá đất: Khu vực 1 - Đường 17B: Từ Quốc lộ 10 (Quán cháy) đến ngã tư chợ Cộng Hiền - Vị trí 1 có giá là 12.000.000 đồng/m².

- Giao thông: Đường nhựa, độ rộng đường khoảng 7,0 m.

- Quy mô diện tích, kích thước, hình thể:
- + Tổng diện tích thửa đất là 115,4 m². Trong đó diện tích đất thu hồi 65,2 m²
- + Mặt tiền: 8,07 m.
- + Chiều sâu: 14,30 m.
- + Hình thể: Không vuông vắn (Hình đa giác)
- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất: Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định.
- Hiện trạng môi trường, an ninh: Hiện trạng an ninh tốt. Nằm gần Quốc lộ 10 lượng xe đi lại đông ồn, bụi.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (ONT).

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

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

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)	Đất ở tại nông thôn (ONT)
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	<p>- Địa chỉ: Thửa đất số 54, tờ bản đồ 7 bản đồ giải thửa xã Hưng Nhân cũ (thửa đất số 69, mảnh trích đo số 1), thôn Kê Sơn 1, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng.</p> <p>- Cách UBND xã Vĩnh Hải khoảng 2.600 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Hải (cơ sở Hưng Nhân) khoảng 745 m; cách trường Trường Tiểu học và Trung học cơ sở Hưng Nhân khoảng 1.490 m; cách chợ Bảo Hà khoảng 2.410 m.</p> <p>- Lợi thế sử dụng đất: Giáp đường huyện 17B, xung quanh ít kinh doanh thương mại nên lợi thế sử dụng đất kém hơn TĐSS.</p>	<p>- Địa chỉ: Lô 12-NO1, thôn Nhân Mục, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.</p> <p>- Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 1.705 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo (cơ sở số 04) khoảng 275 m; cách trường Tiểu học Nhân Hòa khoảng 495 m; cách chợ Nhân Hòa khoảng 1.035 m.</p> <p>- Lợi thế sử dụng đất: Gần trung tâm huyện cũ, xung quanh kinh doanh thương mại hiện hữu nhiều nên lợi thế sử dụng đất hơn TĐĐG.</p>	<p>- Địa chỉ: Lô 02-NO02, thôn Nhân Mục, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.</p> <p>- Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 1.730 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo (cơ sở số 04) khoảng 300 m; cách trường Tiểu học Nhân Hòa khoảng 520 m; cách chợ Nhân Hòa khoảng 1.060 m.</p> <p>- Lợi thế sử dụng đất: Gần trung tâm huyện cũ, xung quanh kinh doanh thương mại hiện hữu nhiều nên lợi thế sử dụng đất hơn TĐĐG.</p>	<p>- Địa chỉ: Lô 08-NO02, thôn Nhân Mục, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.</p> <p>- Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 1.700 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo (cơ sở số 04) khoảng 270 m; cách trường Tiểu học Nhân Hòa khoảng 490 m; cách chợ Nhân Hòa khoảng 1.030 m.</p> <p>- Lợi thế sử dụng đất: Gần trung tâm huyện cũ, xung quanh kinh doanh thương mại hiện hữu nhiều nên lợi thế sử dụng đất hơn TĐĐG.</p>
4	Vị trí trong bảng giá đất	Khu vực 1 - Đường 17B: Từ Quốc lộ 10 (Quán Cháy) đến ngã tư chợ Cộng Hiền - vị trí 1 có giá là 12.000.000 đồng/m ²	Khu vực 2 - Khu tái định cư Dự án cải tạo tuyến đường từ cầu Lạng Am đến cầu Nhân Mục - Đường nội bộ còn lại có giá là 12.000.000 đồng/m ²	Khu vực 2 - Khu tái định cư Dự án cải tạo tuyến đường từ cầu Lạng Am đến cầu Nhân Mục - Đường nội bộ còn lại có giá là 12.000.000 đồng/m ²	Khu vực 2 - Khu tái định cư Dự án cải tạo tuyến đường từ cầu Lạng Am đến cầu Nhân Mục - Đường nội bộ còn lại có giá là 12.000.000 đồng/m ²
5	Thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất tháng 4/2026	Quyết định số 6351/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND huyện Vĩnh Bảo	Quyết định số 6351/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND huyện Vĩnh Bảo	Quyết định số 6351/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND huyện Vĩnh Bảo
6	Giao thông	Đường nhựa, độ rộng đường khoảng 7,0 m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 11,5 m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 11,5 m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 11,5 m

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
7	Diện tích, kích thước, hình thể				
-	Diện tích (m ²)	TĐĐG có diện tích là 115,4 m ² . Trong đó diện tích đất thu hồi 65,2 m ²	120,00	115,00	115,00
-	Mật tiền (m)	8,07	6,00	5,00	5,00
-	Chiều sâu (m)	14,30	20,00	23,00	23,00
-	Hình thể	Không vuông vắn (Hình đa giác)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
10	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng an ninh tốt. Nằm gần Quốc lộ 10 lượng xe đi lại đông ồn, bụi	Nằm giáp khu tái định cư hiện trạng môi trường, an ninh tốt. Mật độ dân cư đông, trung tâm xã Vĩnh Hưng cũ	Nằm giáp khu tái định cư hiện trạng môi trường, an ninh tốt. Mật độ dân cư đông, trung tâm xã Vĩnh Hưng cũ	Nằm giáp khu tái định cư hiện trạng môi trường, an ninh tốt. Mật độ dân cư đông, trung tâm xã Vĩnh Hưng cũ
13	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		3.099.000.000	3.069.000.000	3.020.900.000
14	Phiếu thu thập thông tin		Phiếu số 01: Ông Đỗ Văn Trọng	Phiếu số 02: Ông Hoàng Quốc Đạt	Phiếu số 03: Ông Đỗ Văn Quân
15	Nguồn thông tin		Ông Đỗ Văn Trọng trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Ông Hoàng Quốc Đạt trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Ông Đỗ Văn Quân trúng đấu giá quyền sử dụng đất

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

- Về vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 54, tờ bản đồ 7, bản đồ giải thửa xã Hưng Nhân cũ (thửa đất số 69, mảnh trích đo số 1), thôn Kê Sơn 1, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng.

+ Cách UBND xã Vĩnh Hải khoảng 2.600 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Hải (cơ sở Hưng Nhân) khoảng 745 m; cách trường Trường Tiểu học và Trung học cơ sở Hưng Nhân khoảng 1.490 m; cách chợ Bảo Hà khoảng 2.410 m.

+ Lợi thế sử dụng đất: Giáp đường huyện 17B, xung quanh ít kinh doanh thương mại nên lợi thế sử dụng đất kém hơn TĐSS.

TĐĐG kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 7%; 7%; 7%.

- Về giao thông:

+ Độ rộng đường: TĐĐG giáp đường có độ rộng đường khoảng 7,0 m nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 2%; 2%; 2%.

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

- Về diện tích, kích thước, hình thể:

+ Diện tích: Diện tích thửa đất 115,4 m² giống TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

+ Mặt tiền: Thửa đất có mặt tiền rộng 8,07 m nên hơn TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 1%; 1,5%; 1,5%.

+ Chiều sâu: Thửa đất có chiều sâu 14,30 m nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là: 1%; 2%; 2%.

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

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

- Về hiện trạng môi trường, an ninh:

+ Bụi ồn: TĐĐG nằm gần Quốc lộ 10 lượng xe đi lại đông ồn, bụi nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 5%; 5%; 5%.

+ Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực: Hiện trạng an ninh tốt, mật độ dân cư thưa nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 5%; 5%; 5%.

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

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

Kết quả phân tích cho thấy các thửa đất cần xác định giá đất và 03 thửa đất so sánh có sự khác nhau về 7 yếu tố (vị trí, địa điểm; độ rộng đường; mặt tiền; chiều sâu; hình thể; bụi ồn; mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực).

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

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

TĐĐG kém TĐSS1 là 7%; kém TĐSS2 là 7%; kém TĐSS3 là 7%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 107%; TĐSS2 là 107%; TĐSS3 là 107%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 107\%)/107\% = -6,54\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 107\%)/107\% = -6,54\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 107\%)/107\% = -6,54\%$.

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

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

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

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

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

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

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về mặt tiền*

TĐĐG hơn TĐSS1 là 1%; hơn TĐSS2 là 1,5%; hơn TĐSS3 là 1,5%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 99%; TĐSS2 là 98,5%; TĐSS3 là 98,5%.

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là: $(100\% - 98,5\%)/98,5\% = 1,52\%$.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 98,5\%)/98,5\% = 1,52\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về chiều sâu*

TĐĐG kém TĐSS1 là 1%; kém TĐSS2 là 2%; kém TĐSS3 là 2%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 101%; TĐSS2 là 102%; TĐSS3 là 102%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 101\%)/101\% = -0,99\%$.

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

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

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

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

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

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

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về bụi ồn*

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

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

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

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$.

+ *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực*

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

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

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

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

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$.

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

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	115,4	120,0	115,0	115,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		3.099.000.000	3.069.000.000	3.020.900.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		3.099.000.000	3.069.000.000	3.020.900.000
4	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		25.825.000	26.686.957	26.268.696
5	Giá đất ở chuyển nhượng (làm tròn) (đồng/m ²)		25.825.000	26.687.000	26.269.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm	<p>- Địa chỉ: Thửa đất số 54, tờ bản đồ 7 bản đồ giải thửa xã Hưng Nhân cũ ((thửa đất số 69, mảnh trích đo số 1), thôn Kê Sơn 1, xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng.</p> <p>- Cách UBND xã Vĩnh Hải khoảng 2.600 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Hải (cơ sở Hưng Nhân) khoảng 745 m; cách trường Trường Tiểu học và Trung học cơ sở Hưng Nhân khoảng 1.490 m; cách chợ Bảo Hà khoảng 2.410 m.</p> <p>- Lợi thế sử dụng đất: Giáp đường huyện 17B, xung quanh ít kinh doanh thương mại nên lợi thế sử dụng đất kém hơn TDSS.</p>	<p>- Địa chỉ: Lô 12-NO1, thôn Nhân Mục, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.</p> <p>- Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 1.705 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo (cơ sở số 04) khoảng 275 m; cách trường Tiểu học Nhân Hòa khoảng 495 m; cách chợ Nhân Hòa khoảng 1.035 m.</p> <p>- Lợi thế sử dụng đất: Gần trung tâm huyện cũ, xung quanh kinh doanh thương mại hiện hữu nhiều nên lợi thế sử dụng đất hơn TDDG.</p>	<p>- Địa chỉ: Lô 02-NO02, thôn Nhân Mục, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.</p> <p>- Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 1.730 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo (cơ sở số 04) khoảng 300 m; cách trường Tiểu học Nhân Hòa khoảng 520 m; cách chợ Nhân Hòa khoảng 1.060 m.</p> <p>- Lợi thế sử dụng đất: Gần trung tâm huyện cũ, xung quanh kinh doanh thương mại hiện hữu nhiều nên lợi thế sử dụng đất hơn TDDG.</p>	<p>- Địa chỉ: Lô 08-NO02, thôn Nhân Mục, xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.</p> <p>- Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 1.700 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Bảo (cơ sở số 04) khoảng 270 m; cách trường Tiểu học Nhân Hòa khoảng 490 m; cách chợ Nhân Hòa khoảng 1.030 m.</p> <p>- Lợi thế sử dụng đất: Gần trung tâm huyện cũ, xung quanh kinh doanh thương mại hiện hữu nhiều nên lợi thế sử dụng đất hơn TDDG.</p>
	Tỷ lệ	100%	107,0%	107,0%	107,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-6,54%	-6,54%	-6,54%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.689.486	-1.745.879	-1.718.533

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường khoảng 7,0 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 11,5 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 11,5 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 11,5 m
	Tỷ lệ	100%	102%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-1,96%	-1,96%	-1,96%
6.2.2	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-506.373	-523.275	-515.078
	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
6.2.2	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Diện tích (m ²)	TĐĐG có diện tích là 115,4 m ² . Trong đó diện tích đất thu hồi 65,2 m ²	120,00	115,00	115,00
6.3	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)	8,07	6,00	5,00	5,00
	Tỷ lệ	100%	99,0%	98,5%	98,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		1,01%	1,52%	1,52%
6.4	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		260.859	406.401	400.036
	Chiều sâu (m)	14,30	20,00	23,00	23,00
	Tỷ lệ	100%	101%	102%	102%
6.5	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0,99%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-255.693	-523.275	-515.078
	Hình thể	Không vuông vắn (Hình đa giác)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)	Vuông vắn (Hình chữ nhật)
6.6	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.229.762	-1.270.810	-1.250.905
6.7	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
6.7	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.8	Hiện trạng môi trường, an ninh				
6.8.1	Bụi ồn	Năm gần Quốc lộ 10 lượng xe đi lại đông òn, bụi	Năm giáp khu tái định cư hiện trạng môi trường tốt	Năm giáp khu tái định cư hiện trạng môi trường tốt	Năm giáp khu tái định cư hiện trạng môi trường tốt
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-4,76%	-4,76%
6.8.2	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.229.762	-1.270.810	-1.250.905
	Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực	Hiện trạng an ninh tốt. Mật độ dân cư thưa	Hiện trạng an ninh tốt. Mật độ dân cư đông, trung tâm xã Vĩnh Hưng cũ	Hiện trạng an ninh tốt. Mật độ dân cư đông, trung tâm xã Vĩnh Hưng cũ	Hiện trạng an ninh tốt. Mật độ dân cư đông, trung tâm xã Vĩnh Hưng cũ
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
7	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.229.762	-1.270.810	-1.250.905
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		19.945.021	20.488.545	20.167.632
8	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		1,28	-1,41	0,16
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	20.200.399			
10	Làm tròn (đồng/m ²)	20.200.000			

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

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

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS1} = \frac{20.200.000 - 19.945.021}{19.945.021} \times 100\% = 1,28\%$$

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

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS2} = \frac{20.200.000 - 20.488.545}{20.488.545} \times 100\% = -1,41\%$$

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

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS3} = \frac{20.200.000 - 20.167.632}{20.167.632} \times 100\% = 0,16\%$$

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

Kết luận: Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất cần xác định giá trên địa bàn xã Vĩnh Hải tại vị trí “ *Khu vực 1 - Đường 17B: Từ Quốc lộ 10 (Quán cháy) đến ngã tư chợ Cộng Hiền - Vị trí 1*” là **20.200.000 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