

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

DỰ THẢO

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2026

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Vĩnh Thuận

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 1035/HĐTV-ĐGD ngày 03/02/2026 giữa Phòng Kinh tế xã Vĩnh Thuận 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: 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 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng Về việc ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố;
- Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng Về việc 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;
- 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 26/06/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo;

- Quyết định số 4933/QĐ-UBND ngày 04/12/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo;

- Các thông báo thu hồi đất của UBND xã Vĩnh Thuận thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo;

- Mảnh trích đo địa chính số 56-2025 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 được Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng ký duyệt ngày 14/11/2025.

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

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

4. Thông tin của khu đất cần định giá

- Địa điểm khu đất cần định giá: Thôn An Cầu; An Ninh, xã Vĩnh Thuận, 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 56-2025 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 ở tại nông thôn (ONT).

- Diện tích khu đất cần định giá đất là:

Bảng 01: Diện tích các thửa đất cần định giá đất

STT	Nội dung	Diện tích đất cần định giá (m ²)
1	Đất ở tại nông thôn	959,0
2	Đất trồng cây lâu năm	5,6
Tổng		964,6

- 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

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 Công ty đường bộ 234 đến giáp địa phận thôn 1 Tầm Thượng, xã Vĩnh Thịnh	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: Các thửa 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 Thuận thuộc nhóm đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) 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 Hưng Yên, tạo thành hệ thống kết nối giao thông vùng, góp phần giảm tải giao thông qua Quốc lộ 10, từng bước hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng giao thông theo các quy hoạch và định hướng phát triển giao thông của thành phố; hình thành trục giao thông có tính chất liên vùng, kết nối các tuyến đường Quốc lộ 5, Quốc lộ 10, Quốc lộ 37, cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và tuyến đường bộ ven biển; góp phần giảm tải các tuyến đường có mật độ giao thông lớn. Tạo kết cấu hạ tầng giao thông đủ đáp ứng cho việc phát triển các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại khu vực lân cận.

- Thực trạng dự án: UBND xã Vĩnh Thuận 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 là: 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 Thuận 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	Đơn giá theo bảng giá đất (đồng/m²)	Giá đất cụ thể (đồng/m²)	Tỷ lệ giá đất cụ thể so với đơn giá theo bảng giá đất (lần)
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	1,00
2	Đất ở tại nông thôn			
	Khu vực 1 - Quốc lộ 10 từ Công ty đường bộ 234 đến giáp địa phận thôn 1 Tầm Thượng, xã Vĩnh Thịnh - Vị trí 1	12.000.000	20.200.000	1,68

ĐỊNH GIÁ VIÊN
(Ký và ghi rõ họ, tên)

Nguyễn Hữu Minh
CCĐG số: 08540121

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

Nguyễn Bá Lâm
CCĐG 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.....	3
VI. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của khu đất cần định giá.....	5
VII. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất	5
VIII. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất.....	6
1. Cơ sở lựa chọn phương pháp định giá đất.....	6
2. Phương pháp thu nhập.....	7
IX. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng	7
1. Nội dung thực hiện	7
2. Nguyên tắc định giá đất.....	8
3. Trình tự và cách thức thực hiện định giá.....	8
4. Kết quả xác định giá đất.....	14
4.1. Tổng hợp giá đất theo bảng giá đất	14
4.2. Tổng hợp kết quả định giá đất.....	14
4.3. Một số thông tin thị trường sử dụng để định giá đất nông nghiệp.....	15
4.4. Xác định giá đất cụ thể theo giá thị trường của các thửa đất.....	17
X. Các điều kiện kèm theo mức giá và một số lưu ý đối với kết quả định giá...	38
XI. Những hạn chế của kết quả định giá đất.....	39

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất ngày 10/04/2026)

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 Thuận.

Địa chỉ: Thôn An Cầu, xã Vĩnh Thuận, thành phố Hải Phòng.

I. Khu đất cần định giá

- Khu đất định giá: Đất trồng cây lâu năm và đất ở tại nông thôn trên địa bàn xã Vĩnh Thuận 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 An Cầu; An Ninh, xã Vĩnh Thuận, 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 Về việc 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 Về việc ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố;
- Các văn bản khác có liên quan do Nhà nước quy định.

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

- Nghị quyết số 33/NQ-HĐND ngày 26/06/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng về chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo;
- Quyết định số 4933/QĐ-UBND ngày 04/12/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo;
- Thông báo thu hồi đất số 119, 120, 121, ... 131 của UBND xã Vĩnh Thuận thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nối Quốc lộ 5 với Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo;
- Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 56-2025 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 được Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng ký duyệt ngày 14/11/2025.

3. Các căn cứ pháp lý khác

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

- Công văn số 307/TCKH ngày 26/03/2025 của phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Vĩnh Bảo (cũ) về việc cung cấp giá cả hàng hóa tại thị trường huyện Vĩnh Bảo năm 2024;

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

- Văn bản số 396/BIDV.HP-KHTC ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng;

- Văn bản số 34/CV-CNHP-TCTH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng;

- Văn bản số 426/NHNo.HP-KH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng;

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

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

- Hợp đồng tư vấn xác định giá đất số 1035/HĐTV-ĐGD ngày 03/02/2026 giữa Phòng Kinh tế xã Vĩnh Thuận 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 An Cầu; An Ninh, xã Vĩnh Thuận, 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 56-2025 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 ở tại nông thôn (ONT).

- Diện tích khu đất cần định giá đất là:

Bảng 01: Diện tích các thửa đất cần định giá đất

STT	Nội dung	Diện tích đất cần định giá (m ²)
1	Đất ở tại nông thôn	959,0
2	Đất trồng cây lâu năm	5,6
Tổng		964,6

- 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

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 Công ty đường bộ 234 đến giáp địa phận thôn 1 Tầm Thượng, xã Vĩnh Thịnh	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: Các thửa 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 Thuận thuộc nhóm đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) 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 Hưng Yên, tạo thành hệ thống kết nối giao thông vùng, góp phần giảm tải giao thông qua Quốc lộ 10, từng bước hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng giao thông theo các quy hoạch và định hướng phát triển giao thông của thành phố; hình

thành trục giao thông có tính chất liên vùng, kết nối các tuyến đường Quốc lộ 5, Quốc lộ 10, Quốc lộ 37, cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và tuyến đường bộ ven biển; góp phần giảm tải các tuyến đường có mật độ giao thông lớn. Tạo kết cấu hạ tầng giao thông đủ đáp ứng cho việc phát triển các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại khu vực lân cận.

- Thực trạng dự án: UBND xã Vĩnh Thuận 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 Thuận đã được thành lập trên cơ sở sáp nhập toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của 3 xã Vĩnh An, Giang Biên và Dũng Tiến. Sau khi sáp nhập xã Vĩnh Thuận có vị trí thuận lợi về liên kết vùng; có đường Quốc lộ 10, đường Tỉnh 354 chạy qua 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 giầy da, may công nghiệp, sản xuất đồ gỗ, mộc dân dụng, sản xuất cơ khí, gò hàn, chế biến nông - lâm - thủy sản, vật liệu xây dựng thủ công, thủ công mỹ nghệ làng nghề,...

Căn cứ theo kết quả khảo sát tại xã Vĩnh Thuận và các xã lân cận về các giao dịch chuyển nhượng thành công 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		24.887	23.980	22.959
	Chi phí		16.308	17.109	17.265
2	Thửa đất định giá 2	01			
	Thu nhập		23.540	21.898	25.122
	Chi phí		15.867	16.628	16.800

STT	Nội dung	Tổng số phiếu	Giá điều tra		
			Vụ 1	Vụ 2	Vụ 3
3	Thửa đất định giá 3	01			
	Thu nhập		24.339	23.257	23.678
	Chi phí		16.167	16.922	17.106

Bảng 05: Bảng tổng hợp phiếu điều tra đất ở tại nông thôn

ĐVT: Đồng/m²

STT	Nội dung	Tổng số phiếu	Giá điều tra		
			TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
1	Khu vực 1 - Quốc lộ 10 từ Công ty đường bộ 234 đến giáp địa phận thôn 1 Tầm Thượng, xã Vĩnh Thịnh - 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 trồng cây lâu năm - Khu vực 2:** Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Bảo cung cấp không có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm của hộ gia đình, cá nhân trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước do đó không áp dụng phương pháp so sánh. Trong khi đó các thửa đất trồng cây lâu năm cần xác định giá đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất. Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai năm 2024 quy định về Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất “*Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá*”. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp thu nhập làm căn cứ xác định giá đất.

* **Đối với đất ở tại nông thôn:** Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Bảo cung cấp có 07 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đất ở tại nông thôn trên địa bàn xã Vĩnh Thuận trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước. Trong đó: có 03 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 03 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; có 01 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đúng mục đích hiện trạng đất ở tương đồng với thửa đất định giá không áp dụng được phương pháp so sánh. Tuy nhiên, căn cứ khảo sát thực tế các xã lân cận có các thửa đất trúng đấu giá 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 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;

- 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 Thuận. 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 phi nông nghiệp:
 - + Vị trí, địa điểm của thửa đất, 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 phi nông nghiệp:

- + Vị trí, địa điểm của thửa đất, 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.

- 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:

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

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, rừng trồng:

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.

Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng 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, rừng trồng để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

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

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

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.

- Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí để hình thành thu nhập của thửa đất cần định giá: Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường. Đối với đất trồng cây lâu năm thu thập về chi phí tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục 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 Thuận, tiến hành khảo sát thông tin mức giá thị trường tại thời điểm tháng 04/2026 của xã Vĩnh Thuận, 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 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 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.

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 và khoản 5 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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 06: 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 ở tại nông thôn	
	Khu vực 1 - Quốc lộ 10 từ Công ty đường bộ 234 đến giáp địa phận thôn 1 Tầm Thượng, xã Vĩnh Thịnh - Vị trí 1	12.000.000

4.2. Tổng hợp kết quả định giá đất

Bảng 07: Tổng hợp kết quả định giá đất

STT	Nội dung	Đơn giá theo bảng giá đất (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Tỷ lệ giá đất cụ thể so với đơn giá theo bảng giá đất (lần)
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	1,00
2	Đất ở tại nông thôn			
	Khu vực 1 - Quốc lộ 10 từ Công ty đường bộ 234 đến giáp địa phận thôn 1 Tầm Thượng, xã Vĩnh Thịnh - Vị trí 1	12.000.000	20.200.000	1,68

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

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

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân

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

Căn cứ Văn bản số 426/NHNo.HP-KH ngày 27/01/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng; số 396/BIDV.HP-KHTC ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hải Phòng; số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng; số 34/CV-CNHP-TCTH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân cụ thể như sau:

Ngân hàng	Lãi suất											
	Năm 2023				Năm 2024				Năm 2025			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT - Chi nhánh Hải Phòng	7,40	7,05	6,03	5,26	4,78	4,70	4,77	4,70	4,70	4,70	4,70	4,79
Ngân hàng Đầu tư & PTVN - Chi nhánh Hải Phòng	7,30	6,75	5,90	5,25	4,85	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,95
Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hải Phòng	7,33	6,77	5,57	4,90	4,70	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,80
Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Hải Phòng	7,40	7,20	5,80	5,30	5,00	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	5,20
Lãi suất tiết kiệm bình quân từ quý I/2023 - quý IV/2025 (%)												5,26

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

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

- 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:

$\{(4.680.000 \text{ đồng}/\text{tháng} + 4.960.000 \text{ đồng}/\text{tháng})/2\}/26 = 185.385 \text{ đồng}/\text{ngày}$ (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:
 $4.960.000 \text{ đồng}/26 \text{ ngày} = 190.769 \text{ đồng}/\text{ngày}$ (làm tròn 190.800 đồng/ngày).

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

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

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

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

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, nhãn,... 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 3 năm đầu để bắt đầu thời kỳ thu hoạch nhãn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Xác định thu nhập và chi phí trồng nhãn của thửa đất định giá 1

(Ông Vũ Văn Phụng thửa đất số 291, tờ bản đồ số 8, diện tích 441,0 m².

Địa chỉ: Thôn Thiết Tranh, xã Vĩnh Thuận, 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			441,0
2	Tổng	Đồng			6.265.959
2.1	Chuẩn bị + năm thứ nhất	Đồng			3.391.730
-	Cây giống + cây dặm (nhãn)	Cây	20	25.000	500.000
-	Phân hữu cơ	Kg	529	1.000	529.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	53,0	17.000	901.000
-	Vôi bột	Kg	9,0	2.500	22.500
-	Nhân công (phát dọn cỏ, làm đất, đào hồ, lấp hồ, trồng cây, bón phân, phun thuốc,...)	Công	5,5	190.769	1.049.230
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	2,5	20.000	50.000
-	Vận chuyển cây trồng, phân bón	Đồng			340.000
2.2	Chăm sóc năm 2				2.874.230
-	Phân hữu cơ	Kg	529	1.000	529.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	53,0	17.000	901.000
-	Vôi bột	Kg	2,0	2.500	5.000
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	2,5	20.000	50.000
-	Nhân công (làm cỏ, bón phân, phòng trừ sâu bệnh, phun thuốc, tưới nước...)	Công	5,5	190.769	1.049.230
-	Vận chuyển phân bón	Đồng			340.000

- 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			441,0			441,0			441,0
2	Tổng				7.191.700			7.545.165			7.613.700
-	Phân hữu cơ	Kg	330,0	1.000	330.000	326,0	1.000	326.000	332,0	1.000	332.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	60,0	17.000	1.020.000	64,0	17.000	1.088.000	62,0	17.000	1.054.000
-	Phân Kali Clorua	Kg	28,0	13.500	378.000	30,0	17.000	510.000	28,0	16.500	462.000
-	Vôi bột	Kg	19,0	2.300	43.700	18,0	2.500	45.000	19,0	2.500	47.500
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	3,0	25.000	75.000	3,0	25.000	75.000	3,0	20.000	60.000
-	Nhân công (làm cỏ, tía cành, tạo tán, đốn tạo quả, bón phân, phun thuốc, dọn dẹp sau thu hoạch,..)	Công	6,0	180.000	1.080.000	6,0	185.385	1.112.310	6,0	190.800	1.144.800
-	Vận chuyển phân bón	Đồng			125.000			125.000			125.000
-	Nhân công thu hoạch	Công	23,0	180.000	4.140.000	23,0	185.385	4.263.855	23,0	190.800	4.388.400

- 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	441,0	441,0	441,0		
2	Sản lượng nhãn	Kg/năm	439,0	423,0	405,0		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
3	Đơn giá bán nhãn	Đồng/kg	25.000	25.000	25.000		Công vãn 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)
4	Thu nhập 03 vụ từ bán nhãn	Đồng/năm	10.975.000	10.575.000	10.125.000	10.558.333	= (3) x (2)
5	Chi phí sản xuất 03 vụ từ bán nhãn	Đồng/năm	7.191.700	7.545.165	7.613.700	7.450.188	
6	Thu nhập ròng 03 vụ từ bán nhãn	Đồng/năm	3.783.300	3.029.835	2.511.300	3.108.145	= (4) - (5)
7	Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)	Đồng/năm				6.265.959	
8	Giá trị thừa đất và vườn cây cần định giá	Đồng				59.090.209	= (6)/(12)
9	Giá trị thừa đất cần định giá	Đồng				52.824.250	= (8) - (7)
10	Đơn giá mỗi thừa đất	Đồng/m ²				119.783	= (9)/(1)
11	Đơn giá đất bình quân (làm tròn)	Đồng/m ²				120.000	
12	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%				5,26	Văn bản số 1790/HAP-TTGS ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh TP Hải Phòng; Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng 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. 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 Đặng Văn Hoàng thửa đất số 266, tờ bản đồ số 8, diện tích 411,0 m². Địa chỉ: Thôn Thiết Tranh, xã Vĩnh Thuận, 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			411,0
2	Tổng	Đồng			5.775.690
2.1	Chuẩn bị + năm thứ nhất	Đồng			3.109.845
-	Cây giống + cây dặm (nhãn)	Cây	18	25.000	450.000
-	Phân hữu cơ	Kg	493	1.000	493.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	49,0	17.000	833.000
-	Vôi bột	Kg	8,0	2.500	20.000
-	Nhân công (phát dọn cỏ, làm đất, đào hố, lấp hố, trồng cây, bón phân, phun thuốc,...)	Công	5,0	190.769	953.845
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	2,0	20.000	40.000
-	Vận chuyển cây trồng, phân bón	Đồng			320.000
2.2	Chăm sóc năm 2				2.665.845
-	Phân hữu cơ	Kg	493	1.000	493.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	49,0	17.000	833.000
-	Vôi bột	Kg	8,0	2.500	20.000
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	2,3	20.000	46.000
-	Nhân công (làm cỏ, bón phân, phòng trừ sâu bệnh, phun thuốc, tưới nước...)	Công	5,0	190.769	953.845
-	Vận chuyển phân bón	Đồng			320.000

- 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			411,0			411,0			411,0
2	Tổng				6.521.400			6.834.260			6.904.800
-	Phân hữu cơ	Kg	307,0	1.000	307.000	304,0	1.000	304.000	309,0	1.000	309.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	56,0	17.000	952.000	59,0	17.000	1.003.000	58,0	17.000	986.000
-	Phân Kali Clorua	Kg	26,0	13.500	351.000	28,0	17.000	476.000	26,0	16.500	429.000
-	Vôi bột	Kg	18,0	2.300	41.400	16,5	2.500	41.250	18,0	2.500	45.000
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	3,0	25.000	75.000	3,0	25.000	75.000	3,0	20.000	60.000
-	Nhân công (làm cỏ, tía cành, tạo tán, đôn tạo quả, bón phân, phun thuốc, dọn dẹp sau thu hoạch,...)	Công	5,0	180.000	900.000	5,0	185.385	926.925	5,0	190.800	954.000
-	Vận chuyển phân bón	Đồng			115.000			115.000			115.000
-	Nhân công thu hoạch	Công	21,0	180.000	3.780.000	21,0	185.385	3.893.085	21,0	190.800	4.006.800

- Đơn giá đất trồng cây lâu năm bình quân:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Vụ 1	Vụ 2	Vụ 3	Bình quân	Ghi chú
1	Diện tích	m ²	411,0	411,0	411,0		
2	Sản lượng nhân	Kg/năm	387,0	360,0	413,0		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
3	Đơn giá bán nhân	Đồng/kg	25.000	25.000	25.000		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)
4	Thu nhập 03 vụ từ bán nhân	Đồng/năm	9.675.000	9.000.000	10.325.000	9.666.667	= (3) x (2)
5	Chi phí sản xuất 03 vụ từ bán nhân	Đồng/năm	6.521.400	6.834.260	6.904.800	6.753.487	
6	Thu nhập ròng 03 vụ từ bán nhân	Đồng/năm	3.153.600	2.165.740	3.420.200	2.913.180	= (4) - (5)
7	Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)	Đồng/năm				5.775.690	
8	Giá trị thừa đất và vườn cây cần định giá	Đồng				55.383.650	= (6)/(12)
9	Giá trị thừa đất cần định giá	Đồng				49.607.960	= (8) - (7)
10	Đơn giá mỗi thừa đất	Đồng/m ²				120.701	= (9)/(1)
11	Đơn giá đất bình quân (làm tròn)	Đồng/m²				121.000	
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 Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 34/CV-CNHHP-TCTH ngày 27/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng; Văn bản số 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

c. Xác định thu nhập và chi phí trồng nhãn của thửa đất định giá 3 (Ông Đặng Văn Huỳnh thửa đất số 317, tờ bản đồ số 8, diện tích 416,0 m². Địa chỉ: Thôn Thiết Tranh, xã Vĩnh Thuận, 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			416,0
2	Tổng	Đồng			5.852.690
2.1	Chuẩn bị + năm thứ nhất	Đồng			3.163.845
-	Cây giống + cây dặm (nhãn)	Cây	19	25.000	475.000
-	Phân hữu cơ	Kg	499	1.000	499.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	50,0	17.000	850.000
-	Vôi bột	Kg	8,0	2.500	20.000
-	Nhân công (phát dọn cỏ, làm đất, đào hố, lấp hố, trồng cây, bón phân, phun thuốc,...)	Công	5,0	190.769	953.845
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	2,3	20.000	46.000
-	Vận chuyển cây trồng, phân bón	Đồng			320.000
2.2	Chăm sóc năm 2				2.688.845
-	Phân hữu cơ	Kg	499	1.000	499.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	50,0	17.000	850.000
-	Vôi bột	Kg	8,0	2.500	20.000
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	2,3	20.000	46.000
-	Nhân công (làm cỏ, bón phân, phòng trừ sâu bệnh, phun thuốc, tưới nước...)	Công	5,0	190.769	953.845
-	Vận chuyển phân bón	Đồng			320.000

- 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			416,0			416,0			416,0
2	Tổng				6.725.400			7.039.395			7.116.100
-	Phân hữu cơ	Kg	331,0	1.000	331.000	308,0	1.000	308.000	313,0	1.000	313.000
-	Phân NPK 12.5.10 Lâm Thao	Kg	56,0	17.000	952.000	60,0	17.000	1.020.000	58,0	17.000	986.000
-	Phân Kali Clorua	Kg	26,0	13.500	351.000	28,0	17.000	476.000	27,0	16.500	445.500
-	Vôi bột	Kg	18,0	2.300	41.400	16,0	2.500	40.000	18,0	2.500	45.000
-	Thuốc xử lý bệnh cây trồng	Lọ	3,0	25.000	75.000	3,0	25.000	75.000	3,0	20.000	60.000
-	Nhân công (làm cỏ, tĩa cành, tạo tán, đôn tạo quả, bón phân, phun thuốc, dọn dẹp sau thu hoạch,...)	Công	5,0	180.000	900.000	5,0	185.385	926.925	5,0	190.800	954.000
-	Vận chuyển phân bón	Đồng			115.000			115.000			115.000
-	Nhân công thu hoạch	Công	22,0	180.000	3.960.000	22,0	185.385	4.078.470	22,0	190.800	4.197.600

- 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	416,0	416,0	416,0		
2	Sản lượng nhãn	Kg/năm	405,0	387,0	394,0		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
3	Đơn giá bán nhãn	Đồng/kg	25.000	25.000	25.000		Công vãn 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)
4	Thu nhập 03 vụ từ bán nhãn	Đồng/năm	10.125.000	9.675.000	9.850.000	9.883.333	= (3) x (2)
5	Chi phí sản xuất 03 vụ từ bán nhãn	Đồng/năm	6.725.400	7.039.395	7.116.100	6.960.298	
6	Thu nhập ròng 03 vụ từ bán nhãn	Đồng/năm	3.399.600	2.635.605	2.733.900	2.923.035	= (4) - (5)
7	Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)	Đồng/năm				5.852.690	
8	Giá trị thừa đất và vườn cây cần định giá	Đồng				55.571.008	= (6)/(12)
9	Giá trị thừa đất cần định giá	Đồng				49.718.318	= (8) - (7)
10	Đơn giá mỗi thừa đất	Đồng/m ²				119.515	= (9)/(1)
11	Đơn giá đất bình quân (làm tròn)	Đồng/m ²				120.000	
12	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam Kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%				5,26	Văn bản số 1790/HAP-TTGS ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh TP Hải Phòng; Văn bản số 30/HPH-KT ngày 26/01/2026 của Ngân hàng 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. 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:

$$\frac{119.783 + 120.701 + 119.515}{3} = 120.000 \text{ đồng/m}^2$$

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 ở tại nông thôn - Khu vực 1 - Quốc lộ 10 từ Công ty đường bộ 234 đến giáp địa phận thôn 1 Tầm Thượng, xã Vĩnh Thịnh - Vị trí 1

Các thửa đất cần xác định giá đất cụ thể (gọi tắt là TĐĐG) nằm tại thôn An Cầu, xã Vĩnh Thuận, thành phố Hải Phòng. Đơn vị tư vấn lựa chọn thửa đất số 689b, tờ bản đồ số 10, bản đồ giải thửa, thôn An Cầu, xã Vĩnh Thuận, 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 689b, tờ bản đồ số 10, bản đồ giải thửa, thôn An Cầu, xã Vĩnh Thuận, thành phố Hải Phòng.

+ Cách UBND xã Vĩnh Thuận khoảng 1.160 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Thuận (cơ sở chính) khoảng 1.270 m; cách trường Tiểu học Vĩnh An khoảng 1.370 m; cách chợ An Cầu khoảng 1.700 m.

- Vị trí trong bảng giá đất: Khu vực 1 - Đường Quốc lộ 10: Công ty đường bộ 234 đến giáp địa phận thôn 1 Tầm Thượng, xã Vĩnh Thịnh - 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 155,1 m².

+ Mặt tiền: 4,80 m.

+ Chiều sâu: 32,65 m.

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

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

- Hiện trạng môi trường, an ninh: Hiện trạng an ninh tốt; giáp Quốc lộ 10 lượng xe đi lại đông ồn, bụi. Mật độ dân cư thưa.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Cách chùa Đồng Linh khoảng 50 m.

- 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 thành công và 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 689b tờ 10 bản đồ giải thửa, xã Vĩnh Thuận, Thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã khoảng 1.160 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Thuận (cơ sở chính) khoảng 1.270 m; cách trường Tiểu học Vĩnh An khoảng 1.370 m; cách chợ An Cầu khoảng 1.700 m	- 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 Hoà khoảng 495 m; cách chợ Nhân Hoà khoảng 1.035 m.	- 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 Hoà khoảng 520 m; cách chợ Nhân Hoà khoảng 1.060 m.	- 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 Hoà khoảng 490 m; cách chợ Nhân Hoà khoảng 1.030 m.
4	Vị trí trong bảng giá đất	Khu vực 1 - Đường Quốc lộ 10: Công ty đường bộ 234 đến giáp địa phận thôn 1 Tầm Thượng, xã Vĩnh Thịnh - 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)	TĐDDG có tổng diện tích là 155,1 m ²	120,00	115,00	115,00
-	Mặt tiền (m)	4,80	6,00	5,00	5,00
-	Chiều sâu (m)	32,65	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	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

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
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng an ninh tốt; giáp Quốc lộ 10 lượng xe đi lại đông òn, 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
10	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương	Cách chùa Đổng Linh khoảng 50 m	Cách cách chùa Am khoảng 185 m	Cách chùa Am khoảng 210 m	Cách chùa Am khoảng 180 m
11	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên 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 689b, tờ bản đồ số 10 bản đồ giải thửa, thôn An Cầu, xã Vĩnh Thuận, Thành phố Hải Phòng.

+ Cách UBND xã khoảng 1.160 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Thuận (cơ sở chính) khoảng 1.270 m; cách trường Tiểu học Vĩnh An khoảng 1.370 m; cách chợ An Cầu khoảng 1.700 m.

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

- Về giao thông:

+ Độ rộng đường: TĐĐG giáp đường có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 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 155,1 m² nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 1%; 1%; 1%.

+ Mặt tiền: Thửa đất có mặt tiền rộng 4,80 m nên giống TĐSS2, TĐSS3 và kém TĐSS1 là 1%.

+ Chiều sâu: Thửa đất có chiều sâu 32,65 m nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là: 3%; 2%; 2%.

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

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

- Về hiện trạng môi trường, an ninh:

+ 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%.

- Về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

+ Chùa, đình, đền, miếu, công trình tín ngưỡng khác: TĐĐG cách chùa Đồng Linh khoảng 50 m nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 5%; 5%; 5%.

+ Đường giao thông một chiều, hai chiều: TĐĐG giáp đường một chiều 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 10 yếu tố (vị trí, địa điểm; độ rộng đường; diện tích; mặt tiền; chiều sâu; hình thể; hiện trạng môi trường; mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực; chùa, đình, đền, miếu, công trình tín ngưỡng khác; đường giao thông một chiều, hai chiều).

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

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

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

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

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

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

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 mặt tiền*

TĐĐG kém TĐSS1 là 1%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 101%

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

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

TĐĐG kém TĐSS1 là 3%; kém TĐSS2 là 2%; kém TĐSS3 là 2%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 103%; TĐSS2 là 102%; TĐSS3 là 102%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là: $(100\% - 103\%)/103\% = -2,91\%$.

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: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về chùa, đình, đền, miếu, công

trình tín ngưỡng khác

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: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$.

*** 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)	155,1	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	- Địa chỉ: thửa 689b tờ 10 bản đồ giải thửa, xã Vĩnh Thuận, Thành phố Hải Phòng. - Cách UBND xã Vĩnh Bảo khoảng 1.160 m; cách trạm y tế xã Vĩnh Thuận (cơ sở chính) khoảng 1.270 m; cách trường Tiểu học Vĩnh An khoảng 1.370 m; cách chợ An Cầu khoảng 1.700 m	- 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 Hoà khoảng 495 m; cách chợ Nhân Hoà khoảng 1.035 m.	- 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 Hoà khoảng 520 m; cách chợ Nhân Hoà khoảng 1.060 m.	- 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 Hoà khoảng 490 m; cách chợ Nhân Hoà khoảng 1.030 m.
	Tỷ lệ	100%	101%	101%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0,99%	-0,99%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-255.693	-264.228	-260.089
6.2	Giao thông				
6.2.1	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
	Tỷ lệ	100%	95,0%	95,0%	95,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		5,26%	5,26%	5,26%
6.2.2	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.359.211	1.404.579	1.382.579
	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	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
	Diện tích (m ²)	TĐĐG có tổng diện tích là 155,1 m ²	120,00	115,00	115,00
6.3	Tỷ lệ	100%	101,0%	101,0%	101,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0,99%	-0,99%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-255.693	-264.228	-260.089
	Mật tiền (m)	4,80	6,00	5,00	5,00
6.4	Tỷ lệ	100%	101,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0,99%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-255.693	0	0
	Chiều sâu (m)	32,65	20,00	23,00	23,00
6.5	Tỷ lệ	100%	103,0%	102,0%	102,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-2,91%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-752.184	-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
	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
6.7	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	Hiện trạng môi trường, an ninh				
	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
6.8.1	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
6.8.2	Mật độ dân cư, tình trạng an	Hiện trạng an ninh tốt. Mật độ	Hiện trạng an ninh tốt. Mật	Hiện trạng an ninh tốt. Mật	Hiện trạng an ninh tốt. Mật

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
	ninh khu vực	dân cư thưa	độ dân cư đông, trung tâm xã Vĩnh Hưng cũ	độ dân cư đông, trung tâm xã Vĩnh Hưng cũ	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%
	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				
	Chùa, đình, đền, miếu, công trình tín ngưỡng khác	Cách chùa Đổng Linh khoảng 50 m	Cách cách chùa Am khoảng 185 m	Cách chùa Am khoảng 210 m	Cách chùa Am khoảng 180 m
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
	Đường giao thông một chiều, hai chiều	Đường một chiều	Đường hai chiều	Đường hai chiều	Đường hai chiều
6.9.2	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
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		19.516.137	20.685.801	20.361.798
8	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		3,50	-2,35	-0,79
9	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	20.187.912			
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:

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS1}} = \frac{20.200.000 - 19.516.137}{19.516.137} \times 100\% = 3,50\%$$

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

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS2}} = \frac{20.200.000 - 20.685.801}{20.685.801} \times 100\% = -2,35\%$$

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

$$\frac{\text{Tỷ lệ chênh lệch}}{\text{TĐĐG/TĐSS3}} = \frac{20.200.000 - 20.361.798}{20.361.798} \times 100\% = -0,79\%$$

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 Thuận tại vị trí *Khu vực 1 - Đường Quốc lộ 10: Công ty đường bộ 234 đến giáp địa phận thôn 1 Tầm Thượng, xã Vĩnh Thịnh - 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 Thuận (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 Thuận 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.

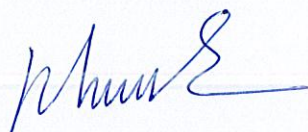
- Giá trị định giá phục vụ đúng mục đích định giá mà khách hàng đã đề nghị và có ghi rõ trên hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Phương Bắc chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành, các văn bản sao không có xác nhận của Công ty đều không có giá trị.

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

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Số: 33 /NQ-HĐND

Hải Phòng, ngày 26 tháng 6 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

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

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG KHÓA XVI, KỲ HỌP THỨ 27

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước ngày 25 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

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

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công;

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 2872-TB/TU ngày 25 tháng 6 năm 2025 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;

Xét Tờ trình số 111/TTr-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố 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; Báo cáo thẩm tra số 19/BC-BĐT ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Ban Đô thị Hội đồng nhân dân thành phố; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Quyết định 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 với các nội dung chính sau:

1. Mục tiêu đầu tư:

- 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 và từng bước hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng giao thông theo các quy hoạch và định hướng phát triển giao thông của thành phố và khu vực; 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.

2. Quy mô đầu tư:

- Xây dựng mới tuyến đường nối Quốc lộ 5 - Quốc lộ 10 đoạn tránh thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo với chiều dài khoảng 8km. Chiều rộng mặt cắt

ngang nền đường $B_{\text{nền}} = 50,5\text{m}$, gồm: mỗi chiều 03 làn xe ô tô và 01 dải đường bên; chiều rộng mặt đường $B_{\text{mặt}}: 2 \times (3 \times 3,75\text{m}) = 22,5\text{m}$, dải an toàn $B_{\text{dat}}: 4 \times 0,5\text{m} = 2,0\text{m}$, dải phân cách giữa $B_{\text{dpc}} = 2,0\text{m}$, dải phân cách bên $B_{\text{dpcb}}: 2 \times 1,0\text{m} = 2,0\text{m}$, mặt đường bên $B_{\text{đg}}: 2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$ và chiều rộng hè đường hai bên $B_{\text{hè}}: 2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- Xây dựng 2 nút giao khác mức giữa tuyến chính với Quốc lộ 10 tại đầu và cuối tuyến có cầu vượt trục thông theo tuyến chính có chiều rộng $B_{\text{cầu}} = 25,5\text{m}$. Các nút giao khác giao cùng mức.

- Xây dựng 8 cầu bắc qua kênh Chanh Dương, Chanh Diếc và các kênh khác trên tuyến, tổng chiều dài cầu khoảng 321,8m.

- Các hạng mục khác: Xây dựng hệ thống hè đường, hệ thống chiếu sáng, cây xanh, hệ thống báo hiệu, hạ tầng khác có liên quan và tổ chức an toàn giao thông phù hợp với quy mô xây dựng.

3. Nhóm dự án: Nhóm A.

4. Tổng mức đầu tư dự án: **3.799,88 tỷ đồng** (*Ba nghìn bảy trăm chín mươi chín tỷ, tám trăm tám mươi triệu đồng*).

5. Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách thành phố.

6. Địa điểm thực hiện dự án: Huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.

7. Thời gian thực hiện dự án: 2024-2029.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: 2024-2025.

- Giai đoạn thực hiện dự án: 2025-2029.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Ủy ban nhân dân thành phố:

- Chỉ đạo tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án đảm bảo quy định của Luật Đầu tư công, Luật Xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan.

- Chỉ đạo các sở, ban, ngành thành phố và các cơ quan, đơn vị liên quan hoàn thành Dự án theo đúng chủ trương đầu tư được phê duyệt.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Giao Ủy ban nhân dân thành phố và các cơ quan liên quan khác chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân thành phố, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố và đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết đã được Hội đồng nhân dân thành phố khóa XVI, kỳ họp thứ 27 thông qua ngày 26 tháng 6 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban TVQH, Chính phủ;
- Ủy ban Công tác đại biểu;
- VP: Quốc hội, Chính phủ;
- Các bộ: XD, TC, NNMT;
- TTTU, TTHĐND, UBND TP;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội HP;
- Ủy ban MTTQVN TP;
- Các Ban HĐND TP;
- Các đại biểu HĐND TP khóa XVI;
- Các VP: TU, Đoàn ĐBQH HP, UBND TP;
- Các sở: TC, XD, NNMT;
- TTHU, TTHĐND, UBND huyện Vĩnh Bảo;
- CVP, các PCVP HĐND TP;
- TT BC&TT TP, Công TTĐTTP;
- Các CV VP Đoàn ĐBQH và HĐND TP;
- Lưu: VP, HSKH.



CHỦ TỊCH

Phạm Văn Lập

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Số: 4933 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 04 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

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

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 29/11/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng số ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022; số 165/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 về việc quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đường bộ và Điều 77 Luật Trật tự, an toàn giao thông đường bộ; số 85/2025/NĐ-CP ngày 08/4/2025 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công; số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 phê duyệt Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 152/2025/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình, quản lý chi phí đầu tư xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Nghị quyết số 33/NQ-HĐND ngày 26/6/2025 của Hội đồng nhân dân 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;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 391/TTr-SXD ngày 02/12/2025 và Công văn số 10472/SXD-KTQLĐTXD ngày 02/12/2025; của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông và nông nghiệp Hải Phòng tại Tờ trình số 187/TTr-BQL ngày 01/12/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: 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. Địa điểm xây dựng và diện tích sử dụng đất:

- Địa điểm xây dựng: Tại các xã Vĩnh Thuận, Vĩnh Thịnh, Vĩnh Hòa, Vĩnh Bảo, Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng.

- Hướng tuyến xây dựng công trình: Dự án có điểm đầu tại Km48+878 Quốc lộ 10, thuộc xã Vĩnh Thuận, nối với điểm cuối Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường từ đường tỉnh 354, huyện Tiên Lãng đến Quốc lộ 10 huyện Vĩnh Bảo; điểm cuối tại Km56+600 Quốc lộ 10, thuộc xã Vĩnh Hải, nối với điểm đầu Dự án đầu tư xây dựng cầu vượt sông Hóa và đoạn tuyến qua Hải Phòng của tuyến đường bộ từ thành phố Thái Bình đi cầu Nghìn; hướng tuyến dự án đi bám theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023.

- Diện tích sử dụng đất: Khoảng 54,42 ha.

3. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố.

4. Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông và nông nghiệp Hải Phòng.

5. Tổ chức tư vấn khảo sát, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Liên danh Công ty tư vấn công trình Châu Á Thái Bình Dương và Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng công trình giao thông 1.

6. Loại, nhóm dự án; loại, cấp công trình chính; thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính:

- Nhóm dự án: Dự án nhóm A;

- Loại và cấp công trình: Công trình giao thông cấp I;

- Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính:

+ Công trình cầu: 100 năm;

+ Kết cấu áo đường: 15 năm.

7. Mục tiêu 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 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.

8. Quy mô đầu tư xây dựng:

- Xây dựng mới tuyến đường tránh thị trấn Vĩnh Bảo chiều dài khoảng 7,958km, chiều rộng nền đường $B_{nền} = 43,5 \div 50,5m$; gồm: mỗi chiều 03 làn xe ô tô và 01 dải đường bên; chiều rộng mặt đường $B_{mặt} = 2 \times (3 \times 3,75m) = 22,5m$, dải an toàn $B_{dat} = 4 \times 0,5m = 2,0m$, dải phân cách giữa $B_{dpc} = 2,0m$, dải phân cách bên $B_{pcb} = 2 \times 1,0m = 2,0m$, mặt đường bên $B_{dgb} = 2 \times 6,0m = 12,0m$ và chiều rộng hè đường hai bên: $B_{hè} = 2 \times 5,0m = 10,0m$ (đối với đoạn qua khu dân cư), $B_{lê} = 2 \times 1,5m = 3,0m$ và taluy (đối với đoạn qua ruộng).

- Xây dựng 03 cầu qua các kênh Ba Đồng và kênh Diéc với quy mô vĩnh cửu, tải trọng thiết kế HL-93:

+ Cầu tại Km2+111,23 (qua kênh Ba Đồng tại khu vực ngã ba kênh): Bằng bê tông cốt thép và bê tông cốt thép DƯL, chiều dài $L_{cầu} = 126,21m$, chiều rộng $B_{cầu} = 43,0m$ (gồm 02 đơn nguyên rộng 21m, cách nhau 1,0m). Cầu gồm 02 nhịp dầm Super T bằng bê tông cốt thép DƯL và 01 nhịp dầm bản bê tông cốt thép DƯL đỡ tại chỗ, sơ đồ nhịp (38,25+33,671+41,92)m. Mố, trụ cầu bằng bê tông cốt thép đặt trên móng cọc khoan nhồi.

+ Cầu tại Km5+750 (qua kênh Diéc): Bằng bê tông cốt thép và bê tông cốt thép DƯL, chiều dài cầu $L_{cầu} = 60,15m$, chiều rộng cầu $B_{cầu} = 43,0m$ (gồm 02 đơn nguyên rộng 21m, cách nhau 1,0m). Cầu gồm 02 nhịp dầm bản rỗng bê tông cốt thép DƯL, chiều dài mỗi nhịp 24,0m. Mố, trụ cầu bằng bê tông cốt thép đặt trên móng cọc khoan nhồi.

+ Cầu tại Km7+620 (qua kênh Diéc): Bằng bê tông cốt thép và bê tông cốt thép DUL, chiều dài $L_{\text{cầu}} = 36,1\text{m}$, chiều rộng $B_{\text{cầu}} = 52,0\text{m}$. Cầu gồm 01 nhịp dầm bản rộng bê tông cốt thép DUL chiều dài nhịp 24,0m. Mố, trụ cầu bằng bê tông cốt thép đặt trên móng cọc khoan nhồi.

- Nút giao trên tuyến:

+ Nút giao đầu tuyến: Giao với Quốc lộ 10 tại Km48+878, thiết kế nút khác mức có cầu vượt trực thông qua Quốc lộ 10 theo tuyến chính, phía dưới tổ chức giao thông bằng đèn tín hiệu. Cầu gồm 07 nhịp dầm giản đơn Super T bằng bê tông cốt thép DUL theo sơ đồ nhịp (39,1+5x40,0+39,1)m. Chiều dài toàn cầu $L_{\text{cầu}} = 284,2\text{m}$, chiều rộng $B_{\text{cầu}} = 25,5\text{m}$ (gồm 06 làn xe). Mố, trụ cầu bằng bê tông cốt thép đổ tại chỗ đặt trên nền móng cọc khoan nhồi.

+ Nút giao cuối tuyến: Giao với Quốc lộ 10 tại Km56+600, thiết kế nút khác mức có cầu vượt qua Quốc lộ 10, phía dưới tổ chức giao thông bằng đèn tín hiệu. Cầu gồm 07 nhịp dầm giản đơn Super T bằng bê tông cốt thép DUL theo sơ đồ nhịp (40,5+43,0+42,95+42,95+2x43,0+40,5)m; chiều dài toàn cầu $L_{\text{cầu}} = 302,2\text{m}$, chiều rộng $B_{\text{cầu}} = 25,5\text{m}$ (gồm 06 làn xe). Mố, trụ cầu bằng bê tông cốt thép đổ tại chỗ đặt trên nền móng cọc khoan nhồi.

+ Các nút giao khác thiết kế cùng mức có đèn tín hiệu điều khiển.

- Các hạng mục khác: Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trên tuyến, gồm: thoát nước mặt, điện chiếu sáng, cây xanh, báo hiệu, hạ tầng khác có liên quan và an toàn giao thông, ...

9. Số bước thiết kế, danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

- Số bước thiết kế: 02 bước (bao gồm: Thiết kế cơ sở và Thiết kế bản vẽ thi công).

- Danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn chủ yếu áp dụng: Theo phụ lục đính kèm.

10. Tổng mức đầu tư xây dựng: **3.757.342.802.000 đồng** (Ba nghìn, bảy trăm năm mươi bảy tỷ, ba trăm bốn mươi hai triệu, tám trăm lẻ hai nghìn đồng).

Cụ thể:

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:	546.149.835.000 đồng
- Chi phí xây dựng và thiết bị:	2.526.374.262.000 đồng
- Chi phí quản lý dự án:	22.137.653.000 đồng
- Chi phí tư vấn ĐTXD:	129.779.154.000 đồng
- Chi phí khác:	41.592.494.000 đồng
- Chi phí dự phòng:	491.309.404.000 đồng

11. Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2025-2029.

12. Nguồn vốn đầu tư và dự kiến bố trí kế hoạch vốn theo tiến độ thực hiện dự án:

- Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách thành phố.
- Kế hoạch vốn theo tiến độ thực hiện dự án: Theo tiến độ thực hiện dự án và khả năng cân đối vốn của thành phố.

13. Hình thức tổ chức quản lý dự án: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành.

14. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Ủy ban nhân dân các xã: Vĩnh Thuận, Vĩnh Thịnh, Vĩnh Hòa, Vĩnh Bảo, Vĩnh Hải thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất thu hồi theo quy định của pháp luật, bảo đảm bàn giao mặt bằng để thi công xây dựng công trình đúng tiến độ được phê duyệt.

15. Đối tượng tiếp nhận tài sản sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng:

- Đối với hạng mục hầm chui, cầu vượt, đường giao thông, nút giao và các công trình hạ tầng kỹ thuật: Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng.

- Đối với hạng mục hoàn trả kênh mương và các công trình thủy lợi: Sở Nông nghiệp và Môi trường; Ủy ban nhân dân các xã: Vĩnh Thuận, Vĩnh Thịnh, Vĩnh Hòa, Vĩnh Bảo, Vĩnh Hải.

- Đối với hệ thống đường dây cấp điện đến trạm biến áp, hoàn trả điện: Chủ đầu tư phối hợp với Công ty Điện lực Hải Phòng tổ chức thực hiện các thủ tục chuyển giao công trình điện là tài sản công sang Tập đoàn Điện lực Việt Nam quản lý theo quy định của Luật Điện lực năm 2024; Nghị định số 02/2024/NĐ-CP ngày 10/01/2024 của Chính phủ về việc chuyển giao công trình điện là tài sản công sang Tập đoàn Điện lực Việt Nam.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông và nông nghiệp Hải Phòng:

- Tổ chức thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.
- Quản lý, sử dụng vốn đầu tư đúng mục đích, đảm bảo hiệu quả vốn đầu tư theo quy định.

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng các quy định của Nhà nước về quản lý quy hoạch, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, quản lý chi phí, quản lý chất lượng công trình xây dựng. Tuân thủ các quy định về thiết kế, giám sát, thi công, nghiệm thu, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan. Tổ chức bàn giao các hạng mục công trình cho các cơ quan để quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng theo quy định.

2. Giao các Sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương và các cơ quan, đơn vị có liên quan kiểm tra, giám sát và hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện theo đúng quy định.

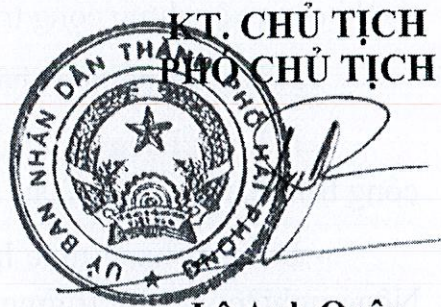
Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Khu vực III; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã Vĩnh Thuận, Vĩnh Thịnh, Vĩnh Hòa, Vĩnh Bảo, Vĩnh Hải; Tổng Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông và nông nghiệp Hải Phòng và Thủ trưởng các Sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

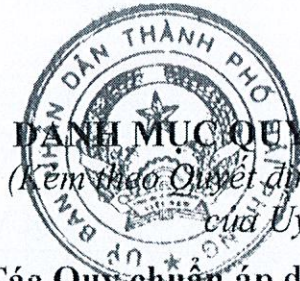
Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Phòng: XD&CT, TC, NNMT, NV&KTGS;
- Lưu: VT, H.Hà.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Anh Quân



PHỤ LỤC
DANH MỤC QUY CHUẨN, TIÊU CHUẨN ÁP DỤNG
(Kèm theo Quyết định số 4333/QĐ-UBND ngày 04/12/2025
của Ủy ban nhân dân thành phố)

1. Các Quy chuẩn áp dụng

TT	Tên quy chuẩn	Mã hiệu
I	Quy chuẩn khảo sát	
1	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng	QCVN 01:2021/BXD
2	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng	QCVN 02:2022/BXD
3	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng	QCVN 03:2022/BXD
4	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình	QCVN 06:2022/BXD Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD
5	Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật	QCVN 07:2023/BXD
6	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng	QCVN 10:2024/BXD
7	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về sản phẩm, hàng hoá vật liệu xây dựng	QCVN 16:2023/BXD
8	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn trong thi công xây dựng	QCVN 18:2021/BXD
9	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường thủy nội địa	QCVN 39:2020/BGTVT
10	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ	QCVN 41:2024/BGTVT
11	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về vật liệu và hàn thiết bị áp lực trong giao thông vận tải	QCVN 71:2014/BGTVT
12	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về đường bộ cao tốc	QCVN 117:2024/BGTVT
13	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về thép làm cốt bê tông	QCVN 07:2019/BKHCN
14	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về sản phẩm chiếu sáng bằng công nghệ LED	QCVN 19:2019/BKHCN
15	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng đất	QCVN 03:2023/BTNMT
16	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng lưới tọa độ	QCVN 04:2009/BTNMT
17	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí	QCVN 05:2023/BTNMT
18	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt	QCVN 08:2023/BTNMT
19	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất	QCVN 09:2023/BTNMT
20	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng lưới độ cao	QCVN 11:2008/BTNMT

TT	Tên quy chuẩn	Mã hiệu
21	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về dự báo, cảnh báo lũ	QCVN 18:2019/BTNMT
22	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn	QCVN 26:2010/BTNMT
23	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung	QCVN 27:2010/BTNMT
24	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về đánh giá chất lượng dự báo, cảnh báo khí tượng thủy văn	QCVN 84:2024/BTNMT
25	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quan trắc thủy văn	QCVN 47:2022/BTNMT
26	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện (tập 5, 6, 7, 8)	QCVN QTD-5÷7:2009/BCT QCVN QTD-8:2010/BCT
27	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện	QCVN 25:2025/BCT
28	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về rà phá bom mìn vật nổ	QCVN 01:2022/BQP

2. Các tiêu chuẩn áp dụng

TT	Tên tiêu chuẩn	Mã hiệu
I	Tiêu chuẩn khảo sát	
1	Khảo sát cho xây dựng - Nguyên tắc cơ bản	TCVN 4419:1987
2	Quy định kỹ thuật đo đạc trực tiếp địa hình phục vụ thành lập bản đồ địa hình và cơ sở dữ liệu nền địa lý tỷ lệ 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000.	Thông tư số 68/2015/TT-BTNMT ngày 22/12/2015
3	Công tác trắc địa trong xây dựng công trình - Yêu cầu chung	TCVN 9398:2012
4	Kỹ thuật đo và xử lý số liệu GNSS trong trắc địa công trình	TCVN 9401:2024
5	Đường ô tô - Tiêu chuẩn khảo sát	TCCS 31: 2020/TCĐBVN
6	Tiêu chuẩn khảo sát, thiết kế nền đường ô tô đắp trên nền đất yếu	TCCS 41:2022/TCĐBVN
7	Khoan thăm dò địa chất công trình	TCVN 9437:2012
8	Công trình phòng chống đất sụt trên đường ô tô - Yêu cầu khảo sát và thiết kế	TCVN 13346:2021
9	Chỉ dẫn kỹ thuật công tác khảo sát địa chất công trình cho xây dựng vùng Các-tơ	TCVN 9402:2012
10	Kỹ thuật quan trắc môi trường và quản lý thông tin, dữ liệu quan trắc chất lượng môi trường	Thông tư số 10/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021
11	Áo đường mềm - Xác định độ võng đàn hồi bằng phương pháp cần Benkelman	TCVN 8867:2025
12	Đất, đá xây dựng - Phân loại	TCVN 5746:2024
13	Chất lượng đất - Lấy mẫu	TCVN 7538-1:2006

TT	Tên tiêu chuẩn	Mã hiệu
		TCVN 7538-2,3:2005 TCVN 7538-4,5:2007 TCVN 7538-6:2010
14	Đất xây dựng - Phương pháp lấy, bao gói, vận chuyển và bảo quản mẫu	TCVN 2683:2012
15	Đất xây dựng - Phương pháp xác định khối lượng riêng trong phòng thí nghiệm	TCVN 4195:2012
16	Đất xây dựng - Phương pháp xác định độ ẩm và độ hút ẩm trong phòng thí nghiệm	TCVN 4196:2012
17	Đất xây dựng - Phương pháp xác định giới hạn dẻo và giới hạn chảy trong phòng thí nghiệm	TCVN 4197:2012
18	Đất xây dựng - Phương pháp xác định thành phần hạt trong phòng thí nghiệm	TCVN 4198:2014
19	Đất xây dựng - Phương pháp xác định sức chống cắt trên máy cắt phẳng trong phòng thí nghiệm	TCVN 4199:1995
20	Đất xây dựng - Phương pháp xác định tính nén lún trong phòng thí nghiệm	TCVN 4200:2012
21	Đất xây dựng - Phương pháp xác định độ chặt tiêu chuẩn trong phòng thí nghiệm	TCVN 4201:2012
22	Đất xây dựng - Phương pháp xác định khối lượng thể tích trong phòng thí nghiệm	TCVN 4202:2012
23	Đất, chất thải sinh học đã xử lý và bùn - Xác định pH	TCVN 5979:2021
24	Thí nghiệm xác định sức kháng cắt không cố kết - Không thoát nước và cố kết - Thoát nước của đất dính trên thiết bị nén ba trục	TCVN 8868:2011
25	Quy trình đo áp lực nước lỗ rỗng trong đất	TCVN 8869:2011
26	Đất xây dựng - Phương pháp xác định độ bền nén một trục nở hông	TCVN 9438:2012
27	Đất xây dựng - Phương pháp phóng xạ xác định độ ẩm và độ chặt của đất tại hiện trường	TCVN 9350:2012
28	Đất xây dựng - Phương pháp thí nghiệm hiện trường - Thí nghiệm xuyên tiêu chuẩn (SPT)	TCVN 9351:2012
29	Đất xây dựng - Phương pháp thí nghiệm xuyên tĩnh	TCVN 9352:2012
30	Đất xây dựng - Phương pháp xác định môđun biến dạng tại hiện trường bằng tấm nén phẳng	TCVN 9354:2012
31	Đất xây dựng - Thí nghiệm cắt cánh hiện trường cho đất dính	TCVN 10184:2021
32	Đá xây dựng - Phương pháp xác định độ bền nén một trục trong phòng thí nghiệm	TCVN 10324:2014
33	Tính toán các đặc trưng dòng chảy lũ	TCVN 9845:2013

TT	Tên tiêu chuẩn	Mã hiệu
34	Quan trắc khí tượng thủy văn	TCVN 12636-1÷3:2019 TCVN 12636-4÷9:2020 TCVN 12636-10÷13:2021 TCVN 12636-14÷15:2023 TCVN 12636-16÷17:2024 TCVN 12636-18:2025
35	Tính toán các đặc trưng thủy văn thiết kế	TCVN 13615:2022
II	Tiêu chuẩn thiết kế đường	
1	Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế	TCVN 13592:2022
2	Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế	TCVN 4054:2005
3	Đường ô tô cao tốc - Yêu cầu thiết kế	TCVN 5729:2012
4	Đường giao thông nông thôn - Yêu cầu thiết kế	TCVN 10380:2014
5	Tiêu chuẩn khảo sát, thiết kế nền đường ô tô đắp trên đất yếu	TCCS 41:2022/TCĐBVN Sửa đổi 1:2022 TCCS 41:2022/TCĐBVN
6	Yêu cầu thiết kế, thi công, nghiệm thu vải địa kỹ thuật trong xây dựng nền đắp trên đất yếu	TCVN 9844:2013
7	Gia cố nền đất yếu - Phương pháp trụ đất xi măng	TCVN 9403:2012
8	Công trình thủy lợi - Cọc xi măng đất thi công theo phương pháp Jet-grouting - Yêu cầu thiết kế thi công và nghiệm thu cho xử lý nền đất yếu	TCVN 9906:2014
9	Áo đường mềm - Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế	TCCS 38:2022/TCĐBVN
10	Thiết kế mặt đường bê tông xi măng thông thường có khe nổi trong xây dựng công trình giao thông	TCCS 39:2022/TCĐBVN
11	Lớp vật liệu tái chế nguội tại chỗ dùng cho kết cấu áo đường ô tô - Thi công và nghiệm thu	TCVN 13150-1,2:2020 TCVN 13150-3:2024
12	Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế	TCVN 7957:2023
13	Gờ giảm tốc, gờ giảm tốc trên đường bộ - Yêu cầu thiết kế	TCCS 34:2020/TCĐBVN
14	Ống bê tông cốt thép thoát nước	TCVN 9113:2012
15	Cống hộp bê tông cốt thép	TCVN 9116:2012

TT	Tên tiêu chuẩn	Mã hiệu
16	Gói công bê tông đúc sẵn	TCVN 10799:2015
III	Tiêu chuẩn thiết kế cầu, hầm	
1	Tiêu chuẩn thiết kế cầu đường bộ	TCVN 11823:2017
2	Hầm đường sắt và hầm đường ô tô - Tiêu chuẩn thiết kế (tham khảo)	TCVN 4527:1988
3	Thiết kế công trình chịu động đất	TCVN 9386:2012
4	Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế	TCVN 2737:2023
5	Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Yêu cầu bảo vệ chống ăn mòn trong môi trường biển	TCVN 9346 :2012
6	Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Yêu cầu chung về thiết kế độ bền lâu và tuổi thọ trong môi trường xâm thực	TCVN 12041:2017
7	Bảo vệ chống ăn mòn cho kết cấu xây dựng	TCVN 12251:2020
8	Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế	TCVN 10304:2025
9	Móng cọc ống thép dạng cọc đơn dùng cho công trình cầu - Tiêu chuẩn thiết kế	TCVN 10834:2015
10	Thiết kế công trình phụ trợ trong thi công cầu	TCVN 11815:2017
11	Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế	TCVN 5573:2011
12	Thiết kế kết cấu bê tông và bê tông cốt thép	TCVN 5574:2018
13	Thiết kế kết cấu thép	TCVN 5575:2024
14	Co ngót từ biển bê tông	CEB-FIB 2010
IV	Tiêu chuẩn thiết kế điện	
1	Tiêu chuẩn chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng	TCVN 13608:2023
2	Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế	TCVN 9206:2012
3	Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế	TCVN 9207:2012
4	Đèn điện - Phần 2-3: Yêu cầu cụ thể - Đèn điện dùng cho chiếu sáng đường và phố	TCVN 7722-2-3:2019
5	Tiêu chuẩn thiết kế điều khiển giao thông đường bộ bằng đèn tín hiệu	TCCS 24:2018/TCDBVN
6	Chống sét cho công trình xây dựng - Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống	TCVN 9385:2012
V	Tiêu chuẩn thiết kế cây xanh, hạ tầng kỹ thuật	
1	Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế	TCVN 9257:2012

TT	Tên tiêu chuẩn	Mã hiệu
2	Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị được sửa đổi, bổ sung một số điều tại thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 và bãi bỏ một số điều tại thông tư số 05/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021.	20/2005/TT-BXD 20/2009/TT-BXD 05/2021/TT-BXD
3	Cống, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật.	TCVN 8700:2011
4	Công trình thủy lợi - Đường ống áp lực bằng thép - Yêu cầu kỹ thuật trong thiết kế, chế tạo và lắp đặt.	TCVN 8636:2011
5	Công trình thủy lợi - Trạm bơm cấp, thoát nước - Yêu cầu thiết kế	TCVN 13505:2022
6	Cấp nước - Thuật ngữ và định nghĩa	TCVN 4037: 2012
7	Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế	TCVN 4513:1988
8	Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế	TCVN 13606:2023
9	Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế	TCVN 2622:1995
10	Phòng cháy chữa cháy - Hệ thống chữa cháy tự động bằng nước, bọt - Yêu cầu thiết kế và lắp đặt	TCVN 7336:2021
11	Phòng cháy chữa cháy - Phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn - Yêu cầu thiết kế	TCVN 13456:2022
12	Phòng cháy chữa cháy - Hầm đường bộ - Yêu cầu thiết kế	TCVN 13878:2023
VI	Tiêu chuẩn thi công và nghiệm thu	
1	Quy trình lập thiết kế tổ chức xây dựng và thiết kế thi công	TCVN 4252:2012
2	Tổ chức thi công	TCVN 4055: 2012
3	Nền đường ô tô - Thi công và nghiệm thu	TCVN 9436:2012
4	Thi công cầu đường bộ	TCVN 12885:2020
5	Công trình xây dựng - Phân cấp đá trong thi công	TCVN 11676:2016
6	Công tác đất - Thi công và nghiệm thu	TCVN 4447:2012
7	Phương pháp xác định chỉ số CBR của nền đất và các lớp móng đường bằng vật liệu rời tại hiện trường	TCVN 8821:2011
8	Đất, đá dăm dùng trong công trình giao thông - Đầm nén Proctor	TCVN 12790:2020
9	Xác định độ chặt của đất tại hiện trường bằng phương pháp dao dai	TCVN 12791:2020
10	Vật liệu nền, móng mặt đường - Phương pháp xác định tỷ số CBR trong phòng thí nghiệm	TCVN 12792:2020
11	Vải địa kỹ thuật - Phương pháp thử	TCVN 8871:2011

TT	Tên tiêu chuẩn	Mã hiệu
12	Gia cố nền đất yếu bằng giồng cát - Thi công và nghiệm thu	TCVN 11713:2017
13	Gia cố nền đất yếu bằng bác thấm - Thiết kế, thi công và nghiệm thu	TCVN 9355:2013
14	Lớp kết cấu áo đường ô tô bằng cấp phối thiên nhiên - Vật liệu, thi công và nghiệm thu	TCVN 8857:2011
15	Móng cấp phối đá dăm và cấp phối thiên nhiên gia cố xi măng trong kết cấu áo đường ô tô - Thi công và nghiệm thu	TCVN 8858:2023
16	Lớp móng cấp phối đá dăm trong kết cấu áo đường ô tô - Vật liệu, thi công và nghiệm thu	TCVN 8859:2023
17	Bê tông nhựa - Phương pháp thử	TCVN 8860:2011
18	Áo đường mềm- Xác định mô đun đàn hồi của nền đất và các lớp kết cấu áo đường bằng phương pháp sử dụng tấm ép cứng	TCVN 8861:2011
19	Quy trình thí nghiệm xác định cường độ kéo khi ép chẻ của vật liệu hạt liên kết bằng các chất kết dính	TCVN 8862:2011
20	Mặt đường láng nhựa nóng - Thi công và nghiệm thu	TCVN 8863:2025
21	Mặt đường ô tô - Xác định độ bằng phẳng bằng thước dài 3,0 mét	TCVN 8864:2011
22	Mặt đường ô tô - Phương pháp đo và đánh giá xác định độ bằng phẳng theo chỉ số độ gồ ghề quốc tế IRI	TCVN 8865:2011
23	Mặt đường ô tô - Xác định độ nhám mặt đường bằng phương pháp rắc cát - Thử nghiệm	TCVN 8866:2011
24	Áo đường mềm - Xác định độ võng đàn hồi bằng phương pháp cần Benkelman	TCVN 8867:2025
25	Lớp mặt bê tông nhựa rỗng thoát nước - Yêu cầu thi công và nghiệm thu	TCVN 13048:2024
26	Bitum - Yêu cầu kỹ thuật	TCVN 7493:2005
27	Bitum - Phương pháp lấy mẫu	TCVN 7494:2005
28	Bitum - Các phương pháp thử	TCVN 7495÷7499:2005 TCVN 7500:2023 TCVN 7501÷7504:2005
29	Nhũ tương nhựa đường polime gốc axit	TCVN 8816:2011
30	Nhũ tương nhựa đường axit - Yêu cầu kỹ thuật và phương pháp thử	TCVN 8817:2011
31	Nhựa đường lỏng	TCVN 8818-1:2025 TCVN 8818-2÷5:2011
32	Hỗn hợp bê tông nhựa nóng - Thiết kế theo phương pháp Marshall	TCVN 8820:2011

TT	Tên tiêu chuẩn	Mã hiệu
33	Lớp mặt đường bằng hỗn hợp nhựa nóng - Thi công và nghiệm thu	TCVN 13567-1÷3:2022 TCVN 13567-4÷5:2024 TCVN 13567-6÷7:2025
34	Nhựa đường phân cấp theo đặc tính làm việc - Yêu cầu kỹ thuật	TCVN 13049:2020
35	Nhũ tương nhựa đường axit thắm bám (EAP)- Yêu cầu kỹ thuật, thi công và nghiệm thu	TCVN 14270:2024
36	Lớp mặt đường bằng hỗn hợp đá vữa nhựa (SMA) - Thi công và nghiệm thu.	TCCS 36:2021/TCĐBVN
37	Lớp mặt đường bê tông nhựa chặt sử dụng nhựa đường thông thường có thêm phụ gia SBS theo phương án trộn khô tại trạm trộn - Thi công và nghiệm thu	TCCS 43:2022/TCĐBVN
38	Hỗn hợp nhựa - Phương pháp thử vệt hằn bánh xe	TCVN 13899:2023
39	Thi công và nghiệm thu mặt đường bê tông xi măng trong xây dựng công trình giao thông	TCCS 40:2022/TCĐBVN
40	Kiểm tra hệ số ma sát trượt	ASTM D1894-24
41	Bê tông cường độ cao - Thiết kế thành phần mẫu hình trụ	TCVN 10306 :2014
42	Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép toàn khối - Quy phạm thi công và nghiệm thu	TCVN 4453:1995
43	Nước cho bê tông và vữa - Yêu cầu kỹ thuật	TCVN 4506:2012
44	Xi măng poóc lăng	TCVN 2682:2020
45	Xi măng pooclăng pudolan - Yêu cầu kỹ thuật	TCVN 4033:1995
46	Xi măng poóc lăng bền sulfat	TCVN 6067:2018
47	Xi măng poóc lăng hỗn hợp	TCVN 6260:2020
48	Xi măng - Các phương pháp thử	TCVN 4029,4031,4032:1985 TCVN 6016:2011 TCVN 6017:2015 TCVN 13605:2023
49	Cốt liệu cho bê tông và vữa - Yêu cầu kỹ thuật	TCVN 7570:2006
50	Cốt liệu cho bê tông và vữa - Phương pháp thử	TCVN 7572- (1÷20):2006 TCVN 7572- 21÷22:2018
51	Xi măng xây trát	TCVN 9202:2012

TT	Tên tiêu chuẩn	Mã hiệu
52	Xi măng pooc lăng hỗn hợp - Phương pháp xác định hàm lượng phụ gia khoáng	TCVN 9203:2012
53	Vữa xi măng khô trộn sẵn không co	TCVN 9204:2012
54	Cát nghiền cho bê tông và vữa	TCVN 9205:2012
55	Phụ gia hóa học cho bê tông	TCVN 8826:2024
56	Phụ gia khoáng hoạt tính cao dùng cho bê tông và vữa - Silicafume và tro trấu nghiền mịn	TCVN 8827:2011
57	Hỗn hợp bê tông và bê tông - Lấy mẫu, chế tạo và bảo dưỡng mẫu thử	TCVN 3105:2022
58	Hỗn hợp bê tông nặng - Phương pháp xác định các chỉ tiêu	TCVN 3108:1993 TCVN 3110:1993
59	Hỗn hợp bê tông - Phương pháp xác định các chỉ tiêu	TCVN 3106, 3107, 3109, 3111:2022
60	Bê tông - Phương pháp xác định các chỉ tiêu	TCVN 3112÷3120:2022
61	Vữa xây dựng - Phương pháp thử	TCVN 3121:2022
62	Bê tông - Yêu cầu bảo dưỡng ẩm tự nhiên	TCVN 8828:2011
63	Bê tông khối lớn - Thi công và nghiệm thu	TCVN 14334:2025
64	Bê tông - Phương pháp xác định cường độ lăng trụ, môđun đàn hồi và hệ số Poisson	TCVN 5726:2022
65	Sản phẩm bê tông cốt thép ứng lực trước - Yêu cầu kỹ thuật và kiểm tra chấp nhận	TCVN 9114:2019
66	Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép lắp ghép - Thi công và nghiệm thu	TCVN 9115:2019
67	Bê tông nặng - Phương pháp xác định cường độ nén bằng súng bật nảy	TCVN 9334:2012
68	Bê tông nặng - Phương pháp thử không phá hủy - Xác định cường độ nén sử dụng kết hợp máy đo siêu âm và súng bật nảy	TCVN 9335:2012
69	Bê tông nặng - Phương pháp xác định hàm lượng sunfat	TCVN 9336:2012
70	Bê tông nặng - Xác định độ thấm ion bằng phương pháp đo điện lượng	TCVN 9337:2012
71	Hỗn hợp bê tông nặng - Phương pháp xác định thời gian đông kết	TCVN 9338:2012
72	Bê tông và vữa xây dựng - Phương pháp xác định pH bằng máy đo pH	TCVN 9339:2012
73	Hỗn hợp bê tông trộn sẵn - Yêu cầu cơ bản đánh giá chất lượng và nghiệm thu	TCVN 9340:2012

TT	Tên tiêu chuẩn	Mã hiệu
74	Công trình bê tông cốt thép toàn khối xây dựng bằng cốt pha trượt - Thi công và nghiệm thu	TCVN 9342:2012
75	Kết cấu bê tông cốt thép - Đánh giá độ bền của các bộ phận kết cấu chịu uốn trên công trình bằng phương pháp thí nghiệm chất tải tĩnh	TCVN 9344:2012
76	Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Hướng dẫn kỹ thuật phòng chống nứt dưới tác động của khí hậu nóng ẩm	TCVN 9345:2012
77	Cấu kiện bê tông và bê tông cốt thép đúc sẵn - Phương pháp thí nghiệm gia tải để đánh giá độ bền, độ cứng và khả năng chống nứt	TCVN 9347:2012
78	Bê tông cốt thép - Kiểm tra khả năng cốt thép bị ăn mòn - Phương pháp điện thế	TCVN 9348:2012
79	Lớp phủ mặt kết cấu xây dựng - Phương pháp kéo đứt thử độ bám dính nền	TCVN 9349:2012
80	Kết cấu bê tông cốt thép - Phương pháp điện từ xác định chiều dày bê tông bảo vệ, vị trí và đường kính cốt thép trong bê tông	TCVN 9356:2012
81	Bê tông - Phương pháp siêu âm xác định cường độ chịu nén	TCVN 13536:2022
82	Bê tông - Phương pháp xác định cường độ bê tông trên mẫu lấy từ kết cấu	TCVN 12252:2020
83	Vữa xây dựng - Yêu cầu kỹ thuật	TCVN 4314:2022
84	Thép cốt bê tông	TCVN 1651-1,2:2018 TCVN 1651-3:2008
85	Thép cốt bê tông cốt thép dự ứng lực	TCVN 6284:1997
86	Tiêu chuẩn kỹ thuật của tao cáp 7 sợi đùng cho bê tông dự ứng lực	ASTM A416
87	Thanh thép cường độ cao	JIS G3137/ ASTM A722
88	Thép cốt bê tông - Mối nối bằng ống ren	TCVN 13711:2023
89	Lưới thép hàn dùng trong kết cấu bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế, thi công lắp đặt và nghiệm thu	TCVN 9391:2012
90	Thép cốt bê tông - Hàn hồ quang	TCVN 9392:2012
91	Tao cáp dự ứng lực - Phương pháp xác định độ tự chùng ứng suất khi kéo	TCVN 10270 :2014
92	Thép thanh dự ứng lực - Phương pháp thử kéo đồng bộ	TCVN 11243:2016
93	Bộ neo cáp cường độ cao - neo tròn T13, T15 và neo dẹt D13, D15	TCVN 10568:2017
94	Thép tấm kết cấu cán nóng chất lượng kết cấu	TCVN 6522:2018

TT	Tên tiêu chuẩn	Mã hiệu
95	Thép tấm mỏng cán nóng chất lượng kết cấu có giới hạn chảy cao	TCVN 6523:2018
96	Thép cacbon tấm mỏng cán nguội chất lượng kết cấu	TCVN 6524:2018
97	Thép cacbon tấm mỏng chất lượng kết cấu được mạ kẽm và hợp kim Kẽm - Sắt nhúng nóng liên tục	TCVN 6525:2018
98	Thép cacbon cán nóng dùng làm kết cấu trong xây dựng - Yêu cầu kỹ thuật	TCVN 5709:2009
99	Thép hình cán nóng	TCVN 7571-1,2,11,15,16,21:2019 TCVN 7571-5:2006 TCVN 7571-16:2017
100	Kết cấu thép - Yêu cầu kỹ thuật chung về chế tạo, lắp ráp và nghiệm thu	TCVN 10307 :2014
101	Dầm cầu thép - Liên kết bằng bu lông cường độ cao - thi công và nghiệm thu	TCVN 10567:2017
102	Tiêu chuẩn kỹ thuật thép kết cấu	ASTM A709M
103	Thép hợp kim thấp	ASTM A242
104	Đinh neo chịu cắt	ASTM A108
105	Bu lông và đinh tán thép cacbon	ASTM A307
106	Bu lông cường độ cao dùng cho các liên kết	ASTM A325M
107	Đai ốc thép cacbon và hợp kim - Tiêu chuẩn kỹ thuật	AASHTO M291M (ASTM A563M) hoặc AASHTO M292M (ASTM A194M)
108	Vòng đệm thép tôi - Tiêu chuẩn kỹ thuật	ASTM F43 GM
109	Tiêu chuẩn kỹ thuật thép ống hàn đúc	AASHTO A53M-07
110	Quy trình hàn cầu thép	ANSI/AASHTO/AWS D1.5-2002
111	Nhôm và hợp kim nhôm gia công áp lực - Que/thanh, ống và sản phẩm định hình ép đùn	TCVN 12513:2018
112	Tiêu chuẩn kỹ thuật mạ kẽm nhúng nóng cho kim loại thành phẩm và bán thành phẩm	ASTM A123M- 08
113	Lớp phủ kim loại - Chiều dày lớp phủ - Phương pháp phổ tia X	TCVN 10310:2014
114	Cọc - Phương pháp thử nghiệm hiện trường bằng tải trọng tĩnh ép dọc trục	TCVN 9393:2012
115	Đóng và ép cọc- Thi công và nghiệm thu	TCVN 9394:2012
116	Cọc khoan nhồi - Tiêu chuẩn thi công và nghiệm thu	TCVN 9395:2012

TT	Tên tiêu chuẩn	Mã hiệu
117	Cọc khoan nhồi - Xác định tính đồng nhất của bê tông - Phương pháp xung siêu âm	TCVN 9396:2012
118	Cọc - Kiểm tra khuyết tật bằng phương pháp động biến dạng nhỏ	TCVN 9397:2012
119	Cọc - Phương pháp thử động biến dạng lớn	TCVN 11321:2016
120	Vật liệu Bentonite - Phương pháp thử	TCVN 11893:2017
121	Dung dịch Bentonite Polyme - yêu cầu kỹ thuật và phương pháp thử	TCVN 13068:2020
122	Cọc bê tông ly tâm ứng lực trước	TCVN 7888:2014
123	Cọc ống thép	TCVN 9245:2024
124	Cọc ống ván thép	TCVN 9246:2024
125	Cọc ván thép cán nóng	TCVN 9685:2013
126	Cọc ván thép cán nóng hàn được	TCVN 9686:2013
127	Cọc ống thép và cọc ván ống thép sử dụng trong xây dựng công trình cầu - thi công và nghiệm thu	TCVN 10317:2014
128	Que hàn điện dùng cho thép các bon thấp và thép hợp kim thấp - Phương pháp thử	TCVN 3909:2000
129	Gối cầu cao su cốt bản thép không có tấm trượt trong cầu đường bộ - Yêu cầu kỹ thuật và phương pháp thử	TCVN 10308:2014
130	Gối cầu kiểu chậu - Yêu cầu kỹ thuật	TCVN 10268:2014
131	Gối cầu kiểu chậu - Phương pháp thử	TCVN 10269:2014
132	Tiêu chuẩn kỹ thuật gối cầu	AASHTO D5977-03
133	Khe co giãn thép dạng răng lược - Yêu cầu kỹ thuật và phương pháp thử	TCVN 13067:2020
134	Khe co giãn chèn Asphalt - Yêu cầu kỹ thuật và thi công	TCCS 25:2019/TCĐBVN
135	Tiêu chuẩn kỹ thuật khe co giãn	AASHTO M297-2006
136	Lớp phủ trên nền bê tông xi măng và nền vữa xây - Hướng dẫn giám sát thi công	TCVN 11475:2016
137	Hệ bảo vệ bề mặt bê tông - Yêu cầu kỹ thuật và phương pháp thử	TCVN 11839:2017
138	Băng chắn nước dùng trong mọi nối công trình xây dựng - Yêu cầu sử dụng	TCVN 9384:2012
139	Vật liệu chống thấm - Băng chặn nước PVC	TCVN 9407:2014
140	Công trình thủy lợi - Màng chống thấm HDPE - Thiết kế, thi công, nghiệm thu	TCVN 11322:2018
141	Sơn xây dựng - Phân loại	TCVN 9404:2012

TT	Tên tiêu chuẩn	Mã hiệu
142	Sơn tường. Sơn nhũ tương - Phương pháp xác định độ bền nhiệt ẩm của màng sơn	TCVN 9405:2012
143	Sơn - Phương pháp không phá hủy xác định chiều dày màng sơn khô	TCVN 9406:2012
144	Sơn tín hiệu giao thông - Yêu cầu kỹ thuật và phương pháp thử	TCVN 8786:2011 TCVN 8787:2011 TCVN 8791:2011
145	Sơn tín hiệu giao thông - Sơn vạch đường hệ dung môi và hệ nước - Quy trình thi công và nghiệm thu	TCVN 8788:2011
146	Sơn tín hiệu giao thông - Xóa vạch kẻ - Tiêu chuẩn thi công và nghiệm thu	TCCS 30:2020/TCĐBVN
147	Lựa chọn hệ sơn	ISO 12944-5
148	Chuẩn bị bề mặt thép trước khi sơn	ISO 8501-1
149	Sơn và lớp phủ bảo vệ kim loại- Phương pháp thử trong điều kiện tự nhiên	TCVN 8785:2011
150	Sơn và vecni - Bảo vệ chống ăn mòn kết cấu thép bằng các hệ sơn bảo vệ	TCVN 12705-1÷4, 7÷9 :2021 TCVN 12705- 5÷6:2019
151	Sơn bảo vệ kết cấu thép - Quy trình thi công và nghiệm thu	TCVN 8790:2011
152	Sơn và lớp phủ bảo vệ kim loại - Phương pháp thử mù muối	TCVN 8792:2011
153	Sơn phủ bảo vệ kết cấu thép - Hướng dẫn kiểm tra, giám sát quá trình thi công	TCVN 9276:2012
154	Sơn và vecni - Phương pháp thử thời tiết nhân tạo - Thử nghiệm dưới đèn huỳnh quang tử ngoại và nước	TCVN 9277:2012
155	Màn phản quang dùng cho biển báo hiệu đường bộ	TCVN 7887:2018
156	Vật liệu kẻ đường phản quang - Màu sắc - Yêu cầu kỹ thuật và phương pháp thử	TCVN 10832:2015
157	An toàn thi công cầu	TCVN 8774:2012
158	Tiêu chuẩn về tổ chức giao thông và bố trí phòng hộ khi thi công trên đường bộ đang khai thác	TCCS 14:2016/TCĐBVN
159	Trang thiết bị an toàn giao thông đường bộ - Đèn cảnh báo an toàn	TCVN 12680:2019
160	Trang thiết bị an toàn giao thông đường bộ - Giải phân cách và lan can phòng hộ - Kích thước và hình dạng	TCVN 12681:2019
161	Trang thiết bị an toàn giao thông đường bộ - Đinh phản quang - Yêu cầu kỹ thuật và phương pháp thử	TCVN 12584:2019

TT	Tên tiêu chuẩn	Mã hiệu
162	Trang thiết bị an toàn giao thông đường bộ - Thiết bị dẫn hướng và tấm phản quang - Yêu cầu kỹ thuật và phương pháp thử	TCVN 12585:2019
163	Trang thiết bị an toàn giao thông đường bộ - Tấm chống chói - Yêu cầu kỹ thuật và phương pháp thử	TCVN 12586:2019
164	Trang thiết bị an toàn giao thông đường bộ - Trụ tiêu dèo phân làn - Yêu cầu kỹ thuật và phương pháp thử	TCVN 12587:2019
165	Hệ thống cấp thoát nước bên trong nhà và công trình - Quy phạm thi công và nghiệm thu	TCVN 4519:1988
166	Hệ thống cấp thoát nước - Quy phạm quản lý kỹ thuật	TCVN 5576:1991
167	Ống polyvinyl clorua cứng (PVC-U) dùng để cấp nước - Hướng dẫn thực hành lắp đặt	TCVN 6250:1997
168	Ống thép cho đường nước và đường nước thải	TCVN 11221:2015
169	Hệ thống ống chất dẻo thoát nước và nước thải chôn ngầm không chịu áp	TCVN 11821:2017
170	Công trình thủy lợi - Máy bơm nước - Yêu cầu kỹ thuật lắp đặt và nghiệm thu	TCVN 8637:2021
171	Công trình thủy lợi - Máy bơm nước - Yêu cầu kỹ thuật lắp đặt, vận hành, bảo dưỡng và sửa chữa máy bơm chìm.	TCVN 8638:2011
172	Công trình thủy lợi - Máy bơm nước - Phương pháp thử nghiệm	TCVN 8639:2023
173	Phòng cháy, chữa cháy - Vòi đẩy chữa cháy	TCVN 5740:2023
174	Thiết bị chữa cháy - Trụ nước chữa cháy	TCVN 6379:2024
175	Phòng cháy, chữa cháy - Bình chữa cháy xách tay và xe đẩy chữa cháy	TCVN 7435:2004
176	An toàn điện - Thuật ngữ và định nghĩa	TCVN 3256:1979
177	Bộ điều khiển bóng đèn	TCVN 7590-2-1:2007 TCVN 7590-2-7:2013 TCVN 7590-2-9:2007 TCVN 7590-2-13:2013
178	Phụ kiện dùng cho bóng đèn - Ba lát dùng cho bóng đèn phóng điện (không kể bóng đèn huỳnh quang dạng ống) - Yêu cầu về tính năng	TCVN 7684:2007
179	Môđun LED dùng cho chiếu sáng thông dụng - Quy định về an toàn	TCVN 8781:2015
180	Bóng đèn LED có balát lắp liền dùng cho chiếu sáng thông dụng làm việc ở điện áp lớn hơn 50 V - Quy định về an toàn	TCVN 8782:2017

TT	Tên tiêu chuẩn	Mã hiệu
181	Bóng đèn led có balát lắp liền dùng cho chiếu sáng thông dụng làm việc ở điện áp lớn hơn 50v - Yêu cầu về tính năng	TCVN 8783:2015
182	Tính năng đèn điện	TCVN 10885:2015
183	Cáp điện có cách điện dạng đùn và phụ kiện cáp điện dùng cho điện áp danh định từ 1kV ($U_m=1,2kV$) đến 30kV ($U_m=36kV$)	TCVN 5935:2013
184	Cáp và dây dẫn điện - Phương pháp thử cách điện và vỏ bọc (Hợp chất dẻo và nhựa chịu nhiệt)	TCVN 5936:1995
185	Ruột dẫn của cáp cách điện	TCVN 6612:2007
186	Thử nghiệm cáp điện và cáp quang trong điều kiện cháy	TCVN 6613:2010
187	Phương pháp thử nghiệm chung đối với vật liệu cách điện và vật liệu làm vỏ bọc của cáp điện và cáp quang	TCVN 6614:2008
188	Hệ thống ống dùng cho lắp đặt cáp	TCVN 7417-1:2010 TCVN 7417-21÷22, 24÷25:2004 TCVN 7417-23:2004
189	Hệ thống lắp đặt điện hạ áp	TCVN 7447-1:2010 TCVN 7447-4:2010 TCVN 7447-7:2011
190	Cáp điện lực đi ngầm trong đất - Phương pháp lắp đặt	TCVN 7997:2009
191	Lắp đặt cáp và dây dẫn điện trong các công trình công nghiệp	TCVN 9208:2012
192	Lắp đặt hệ thống nối đất thiết bị cho các công trình công nghiệp - Yêu cầu chung.	TCVN 9358:2012
193	Tiêu chuẩn kỹ thuật máy biến áp phân phối điện áp đến 35kV áp dụng trong Tập đoàn Điện lực Quốc gia Việt Nam	TCCS 01:2023/EVN
194	Tiêu chuẩn kỹ thuật máy biến áp phân phối tổn hao thấp áp dụng trong Tập đoàn Điện lực Quốc gia Việt Nam	TCCS 10:2021/EVN
195	Tiêu chuẩn kỹ thuật máy cắt hạ áp áp dụng trong Tập đoàn Điện lực Quốc gia Việt Nam	TCCS 11:2023/EVN
196	Tiêu chuẩn kỹ thuật chống sét van 22, 35 và 110 kV	TCCS 13:2021/EVN
197	Tiêu chuẩn kỹ thuật cách điện đường dây điện áp 22, 35 và 110 kV	TCCS 15:2021/EVN
198	Tiêu chuẩn kỹ thuật máy phát điện dự phòng hạ áp	TCCS 16:2021/EVN
199	Tiêu chuẩn kỹ thuật cáp ngầm trung áp và phụ kiện	TCCS 17:2021/EVN
200	Tiêu chuẩn kỹ thuật cáp ngầm 110kV và phụ kiện áp dụng trong Tập đoàn Điện lực Quốc gia Việt Nam	TCCS 19:2023/EVN
201	Công tác hoàn thiện trong xây dựng - Thi công và nghiệm thu	TCVN 9377:2012

TT	Tên tiêu chuẩn	Mã hiệu
202	Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Hướng dẫn công tác bảo trì	TCVN 9343:2012
203	Bảo dưỡng thường xuyên đường bộ - Yêu cầu kỹ thuật	TCVN 14182 :2024
204	Đánh giá tải trọng khai thác cầu đường bộ	TCVN 12882:2020
205	Công trình dân dụng và quy trình kỹ thuật xác định độ lún công trình dân dụng và công nghiệp bằng phương pháp đo cao hình học	TCVN 9360:2024
206	Sửa chữa mặt đường bê tông xi măng thông thường có khe nối - Tiêu chuẩn thi công và nghiệm thu	TCCS 12:2016/TCĐBVN

Và một số tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan

XÃ VĨNH THUẬN

TRÍCH ĐO BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH: SỐ-2025
HỆ TOẠ ĐỘ VN-2000, THỜI AN CẦU+THỜI AN NINH

PHỤC VỤ: DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TUYẾN ĐƯỜNG NỐI QL.5 VỚI QL.10 ĐOẠN TRÁNH THỊ TRẤN VĨNH BẢO, HUYỆN VĨNH BẢO
TỔNG DIỆN TÍCH: 38 538.1m²

THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

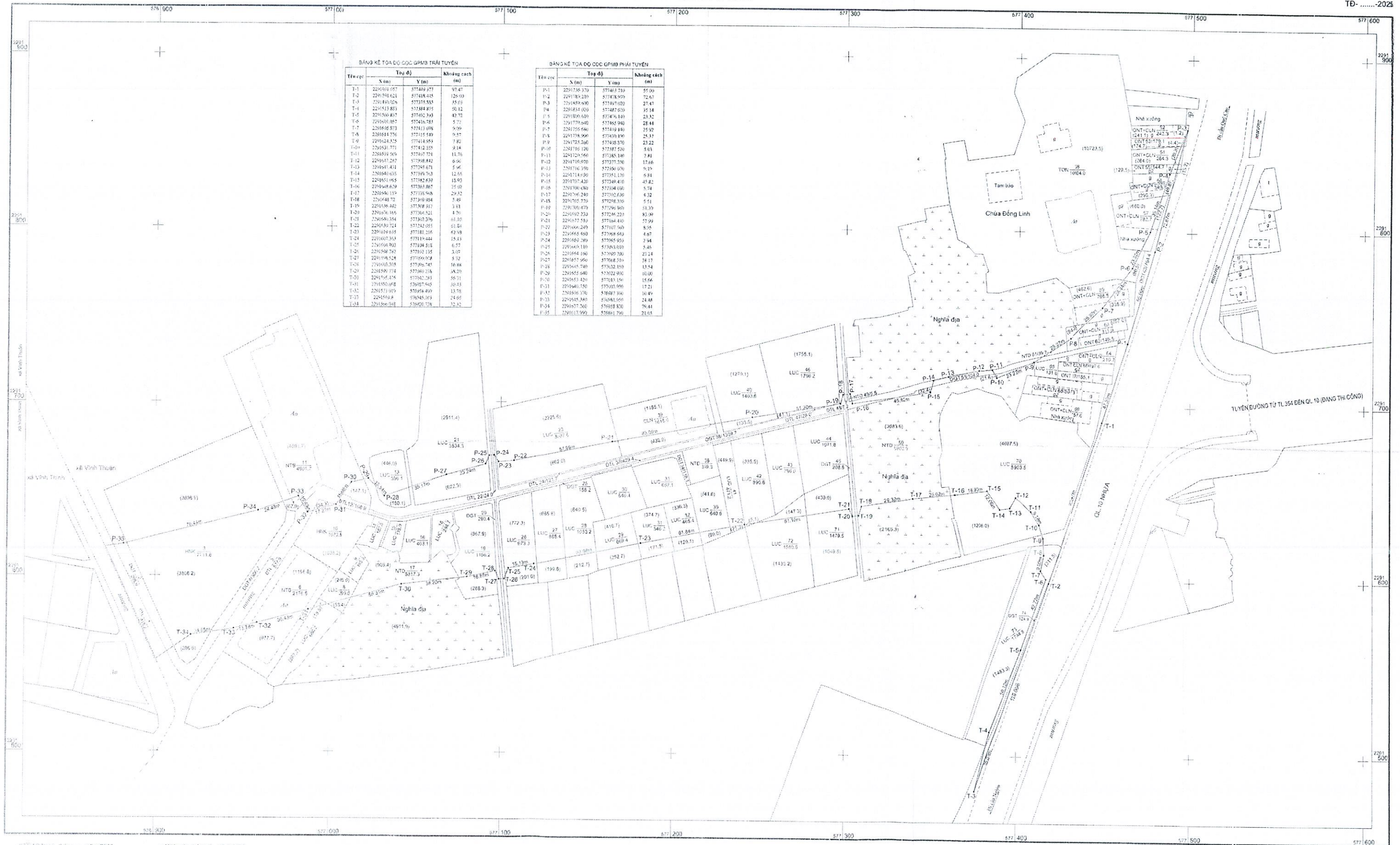
TĐ:-2025

BẢNG KÊ TOẠ ĐỘ ĐÓNG GPM3 TRÁI TUYẾN

Tên cọc	Tọa độ		Khối lượng (m)
	X (m)	Y (m)	
T-1	2291501.997	577419.377	97.47
T-2	2291508.021	577418.415	28.90
T-3	2291510.026	577375.535	15.01
T-4	2291513.883	577384.875	50.12
T-5	2291560.837	577402.343	42.72
T-6	2291620.987	577416.783	5.72
T-7	2291662.513	577413.078	9.59
T-8	2291614.376	577315.549	9.87
T-9	2291624.825	577414.953	7.82
T-10	2291631.771	577412.355	9.14
T-11	2291651.966	577407.721	11.76
T-12	2291661.287	577398.442	8.88
T-13	2291661.431	577394.671	5.96
T-14	2291661.635	577395.763	12.65
T-15	2291651.965	577382.639	15.93
T-16	2291648.659	577363.867	25.02
T-17	2291636.159	577335.968	29.32
T-18	2291641.72	577319.884	3.49
T-19	2291636.492	577308.317	3.31
T-20	2291616.165	577304.521	4.70
T-21	2291616.344	577303.276	61.30
T-22	2291616.724	577312.051	61.54
T-23	2291616.645	577311.215	62.98
T-24	2291607.353	577319.444	15.43
T-25	2291604.903	577314.315	6.57
T-26	2291598.747	577310.135	3.07
T-27	2291598.524	577309.974	5.32
T-28	2291602.205	577306.745	16.88
T-29	2291591.774	577300.238	18.20
T-30	2291584.316	577302.283	35.31
T-31	2291580.978	57697.945	30.43
T-32	2291511.919	57694.819	13.58
T-33	2291516.8	576945.303	24.65
T-34	2291506.748	576920.728	12.42

BẢNG KÊ TOẠ ĐỘ ĐÓNG GPM3 PHẢI TUYẾN

Tên cọc	Tọa độ		Khối lượng (m)
	X (m)	Y (m)	
P-1	2291736.379	577463.719	55.00
P-2	2291736.219	577438.959	72.67
P-3	2291849.900	577461.020	23.47
P-4	2291834.009	577467.030	35.14
P-5	2291809.619	577476.189	23.32
P-6	2291779.040	577465.940	28.44
P-7	2291755.686	577419.440	25.92
P-8	2291738.960	577439.190	24.33
P-9	2291725.260	577428.570	23.22
P-10	2291716.120	577387.520	5.63
P-11	2291720.560	577385.140	7.41
P-12	2291716.970	577377.540	17.66
P-13	2291716.390	577356.070	5.19
P-14	2291714.830	577341.130	6.81
P-15	2291707.420	577349.410	45.82
P-16	2291700.080	577340.080	5.74
P-17	2291706.240	577302.630	4.32
P-18	2291705.750	577298.330	5.51
P-19	2291706.470	577296.900	53.39
P-20	2291692.230	577246.220	83.90
P-21	2291677.510	577164.410	57.99
P-22	2291666.249	577107.560	8.05
P-23	2291665.660	577066.660	4.67
P-24	2291660.389	577065.950	2.94
P-25	2291665.110	577063.010	5.48
P-26	2291664.100	577060.700	23.24
P-27	2291657.960	577068.310	34.17
P-28	2291655.740	577023.140	13.44
P-29	2291655.640	577022.930	10.00
P-30	2291653.420	577011.150	16.66
P-31	2291646.720	577020.960	17.21
P-32	2291616.370	576997.310	10.49
P-33	2291615.340	576994.560	24.48
P-34	2291617.240	576983.820	76.41
P-35	2291617.990	576981.790	21.05



Ngày 15 tháng 11 năm 2025
Đơn vị đo đạc

Ngày 15 tháng 11 năm 2025
Đơn vị kiểm tra

CHIEU
ĐINH PHU HIỂN



Ngày 15 tháng 11 năm 2025
Xác nhận đo vẽ đúng hiện trạng
UBND xã Vĩnh Thuận

Ngày 15 tháng 11 năm 2025
Sở Nông nghiệp và Môi trường

CHIEU
ĐINH PHU HIỂN

PHÓ GIÁM ĐỐC
Phạm Minh Sĩ