

Thanh Hóa, ngày 23 tháng 4 năm 2026

DỰ THẢO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: UBND xã Vân Du

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực thi hành từ 01/8/2024); Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/9/2024 của Chính phủ về quy định về định giá đất;

Căn cứ Hợp đồng số 11/HĐTV-ĐGD ngày 21 tháng 4 năm 2026 giữa phòng Kinh tế xã Vân Du và Công ty cổ phần Tập đoàn Tùng Sơn về việc Tư vấn xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành (nay là xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa).

1. Mục đích xác định giá đất

Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành (nay là xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa).

2. Thời điểm xác định giá đất: Tháng 4 năm 2026

3. Cở sở xác định giá đất:

3.1. Các căn cứ pháp lý:

- 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 60/2020/QH14 ngày 17/16/2020;

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

- Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực thi hành từ 1/8/2024);

- Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/9/2024 của Chính phủ về quy định về định giá đất;
- Nghị định số [103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024](#) quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 13/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Luật Giá số 16/2023/QH15 được Quốc hội khóa XV, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19/6/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/07/2024 của Chính phủ về quy định hướng dẫn chi tiết một số điều của Luật Giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
- Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hoá về việc quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;
- Quyết định số 155/2025/QĐ-UBND ngày 27/12/2025 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc ban hành Quy định về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

3.2. Các tài liệu pháp lý khác do khách hàng cung cấp:

- Quyết định số 872/QĐ-UBND ngày 13/3/2022 của Chủ tịch UBND huyện Thạch Thành về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 khu dân cư thôn Phù Bản xã Thành Tân, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 2645/QĐ-UBND ngày 26/7/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021- 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Thạch Thành;

- Căn cứ Quyết định số 2048/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của UBND huyện Thạch Thành về việc phê duyệt dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành;

- Nghị quyết số 23/NQ-HĐND ngày 27/12/2025 của Hội đồng nhân dân xã Vân Du về phê duyệt chủ trương tiếp tục thực hiện đầu tư dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành;

- Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 17/3/2025 của Chủ tịch UBND xã Vân Du về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành (nay là xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa);

- Thông báo số 68/TB-UBND ngày 19/3/2026 của UBND xã Vân Du về việc thu hồi đất để tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành (nay là xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa);

- Quyết định số 314/QĐ-UBND ngày 14/4/2026 của UBND xã Vân Du về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa);

- Thông báo số 93/TB-UBND ngày 16/4/2026 của UBND xã Vân Du về việc Điều chỉnh Thông báo số 68/TB-UBND ngày 19/3/2026 của UBND xã Vân Du về việc thu hồi đất để tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành (nay là xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa);

- Quyết định số 347/QĐ-UBND ngày 21/4/2026 của UBND xã Vân Du về việc phê duyệt đề cương, nhiệm vụ và dự toán xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường GPMB khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành (nay là xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa);

- Theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 187/TLBĐ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thạch Thành lập ngày 20/01/2026.

4. Thông tin thực trạng đất:

Vị trí khu đất: Xã Vân Du, tỉnh Thanh Hoá.

Theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 187/TLBĐ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thạch Thành lập ngày 20/01/2026. Khu đất cần định giá gồm 21 thửa đất nông nghiệp (LUC, LUK, BHK) với tổng diện tích nguyên thửa là 33.636,6 m².

5. Phương pháp định giá đất: Sử dụng phương pháp thu nhập đối với đất nông nghiệp.

6. Kết quả xác định giá đất:

STT	Loại đất	Vị trí / Tên đường	Giá đất theo bảng giá (đ/m ²)	Giá đất cụ thể (đ/m ²)	Ghi chú
1	Đất trồng cây hàng năm	Vị trí 1	40.000	40.000	

7. Những lưu ý về kết quả định giá:

- Kết quả định giá chỉ sử dụng cho mục đích được đề cập tại mục 1 của chứng thư.

- Kết quả định giá trên được xác nhận tại thời điểm định giá, với các chính sách quản lý hiện tại có liên quan của Nhà nước. Trường hợp các chính sách quản lý của Nhà nước thay đổi có thể làm cho giá trị của tài sản thay đổi. Dữ liệu Công ty cổ phần Tập đoàn Tùng Sơn sử dụng là các thông tin khảo sát trên thị trường tại thời điểm định giá. Tuy nhiên, giá đất trong giao dịch cụ thể có thể thay đổi theo sự biến động của thị trường và các chính sách liên quan của Nhà nước.

- Kết quả định giá bị giới hạn bởi thông tin giao dịch mua bán trên thị trường tại thời điểm khảo sát khu vực có tài sản thẩm định giá bị hạn chế có thể không phản ánh được hết tính cá biệt của tài sản bất động sản mục tiêu.

- Thời hạn có hiệu lực của kết quả định giá: Chứng thư định giá có hiệu lực không quá 6 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành. Trong trường hợp có sự thay đổi nhanh về kinh tế và xã hội thời hạn này có thể ngắn hơn.

- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được định giá đã cung cấp cho Công ty cổ phần Tập đoàn Tùng Sơn trong quá trình định giá tài sản. Công ty cổ phần Tập đoàn Tùng Sơn không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của bản sao những văn bản pháp lý có liên quan đến tài sản định giá do khách hàng và các bên liên quan cung cấp so với bản gốc. Công ty cổ phần Tập đoàn Tùng Sơn chỉ chịu trách nhiệm về số lượng chứng thư (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành.

Công ty cổ phần Tập đoàn Tùng Sơn trả lời phòng Kinh tế xã Vân Du làm cơ sở trình phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành (nay là xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa)/.

NGƯỜI ĐIỀU TRA

ĐỊNH GIÁ VIÊN

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Phương Hoa

Lê Thị Phương Thúy

Trần Thanh Sơn

Nơi nhận

- Như trên (03 bản);
- Lưu: TS.



Thanh Hóa, ngày 23 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 11-2026/CTĐGD-TS ngày 23/4/2026 của Công ty cổ phần Tập đoàn Tùng Sơn)

Thông tin về đơn vị định giá đất

Tên đơn vị: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TÙNG SƠN

Địa chỉ: Lô 33, Nơ 16, đường Nguyễn Thị Anh, Phường Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa.

Thông tin về khách hàng

Khách hàng yêu cầu: PHÒNG KINH TẾ XÃ VÂN DU.

Địa chỉ: Xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa.

Tài sản định giá: Quyền sử dụng nông nghiệp.

Địa điểm định giá: Xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa.

Mục đích sử dụng: Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành (nay là xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa).

Thời điểm định giá đất: Tháng 4 năm 2026.

I. Căn cứ pháp lý:

1. Các văn bản pháp quy về đất đai

- 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 60/2020/QH14 ngày 17/16/2020;

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

- Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực thi hành từ 1/8/2024);

- Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/9/2024 của Chính phủ về quy định về định giá đất;

- Nghị định số [103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024](#) quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 13/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Luật Giá số 16/2023/QH15 được Quốc hội khóa XV, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19/6/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/07/2024 của Chính phủ về quy định hướng dẫn chi tiết một số điều của Luật Giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
- Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hoá về việc quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;
- Quyết định số 155/2025/QĐ-UBND ngày 27/12/2025 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc ban hành Quy định về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

2. Các tài liệu pháp lý khác do khách hàng cung cấp:

- Quyết định số 872/QĐ-UBND ngày 13/3/2022 của Chủ tịch UBND huyện Thạch Thành về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 khu dân cư thôn Phù Bản xã Thành Tân, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 2645/QĐ-UBND ngày 26/7/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021- 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Thạch Thành;

- Căn cứ Quyết định số 2048/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của UBND huyện Thạch Thành về việc phê duyệt dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành;

- Nghị quyết số 23/NQ-HĐND ngày 27/12/2025 của Hội đồng nhân dân xã Vân Du về phê duyệt chủ trương tiếp tục thực hiện đầu tư dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành;

- Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 17/3/2025 của Chủ tịch UBND xã Vân Du về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành (nay là xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa);

- Thông báo số 68/TB-UBND ngày 19/3/2026 của UBND xã Vân Du về việc thu hồi đất để tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành (nay là xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa);

- Quyết định số 314/QĐ-UBND ngày 14/4/2026 của UBND xã Vân Du về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa);

- Thông báo số 93/TB-UBND ngày 16/4/2026 của UBND xã Vân Du về việc Điều chỉnh Thông báo số 68/TB-UBND ngày 19/3/2026 của UBND xã Vân Du về việc thu hồi đất để tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành (nay là xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa);

- Quyết định số 347/QĐ-UBND ngày 21/4/2026 của UBND xã Vân Du về việc phê duyệt đề cương, nhiệm vụ và dự toán xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường GPMB khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành (nay là xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa);

- Theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 187/TLBĐ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thạch Thành lập ngày 20/01/2026.

II. Thông tin về tài sản định giá

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư

thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành (nay là xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa).

2. Thông tin về tài sản định giá

Theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 187/TLBĐ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thạch Thành lập ngày 20/01/2026. Khu đất cần định giá gồm 21 thửa đất nông nghiệp (LUC, LUK, BHK) với tổng diện tích nguyên thửa là 33.636,6 m².

3. Đánh giá điều kiện tự nhiên kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại thị trường

Hiện nay, theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hoá: Giá đất đất trồng cây hàng năm là 40.000 đồng/m².

Để đảm bảo quyền lợi thiết thực cho người dân bị thu hồi đất, an sinh xã hội và đồng thời đảm bảo tiến độ GPMB, bàn giao mặt bằng sạch cho nhà đầu tư thi công dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành (nay là xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa) mang tính cấp thiết về thời gian, do đó cần lưu ý giá đất bồi thường thỏa đáng, phù hợp sát với giá thị trường.

III. Cơ sở giá trị của tài sản định giá

Cơ sở giá thị trường

“Giá thị trường của một tài sản là mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hoạt động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc”.

IV. Phương pháp định giá:

Tài sản định giá là quyền sử dụng đất nông nghiệp. Đối với đất nông nghiệp đơn vị sử dụng phương pháp thu nhập.

V. Kết quả định giá đất nông nghiệp:

Theo khảo sát trực tiếp tại địa phương bị ảnh hưởng bởi dự án đơn vị tư vấn định giá đánh giá tình hình đất nông nghiệp khu vực thực hiện dự án tại thị trấn Kim Tân như sau:

- Thông qua phỏng vấn chính quyền địa phương và người dân tại khu vực bị ảnh hưởng bởi Dự án cho thấy trong 2 năm gần đây trên địa bàn không có giao dịch mua bán đất nông nghiệp nào diễn ra nên việc dùng phương pháp so sánh sẽ không đủ cơ sở dữ liệu để thực hiện. Do đó đơn vị tư vấn định giá đất đã lựa chọn phương pháp thu nhập để định giá giá trị tài sản.

- Tập quán canh tác, sinh hoạt tại địa bàn: Do đời sống của nhân dân tại khu vực triển khai dự án chủ yếu sản xuất nông nghiệp để phục vụ sinh hoạt gia đình và nhu cầu trong khu vực mức sản lượng và chi phí của các thửa đất ở cùng vị trí, cùng khu vực là tương đương nhau.

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

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân 1 năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm}}$$

Trong đó thu nhập ròng bình quân 1 năm được tính theo công thức:

$$\text{Thu nhập ròng bình quân 1 năm} = \text{Thu nhập bình quân 1 năm} - \text{Chi phí bình quân 1 năm}$$

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm là lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (r) trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất (xác định tại thời điểm định giá đất) trên địa bàn cấp tỉnh.

Đối với đất trồng cây hàng năm (LUC):

- Thời điểm xác định giá đất: Tháng 4/2026.

Qua khảo sát hộ dân có diện tích đất trồng cây hàng năm trên địa bàn Xã Vân Du cho thấy các hộ chủ yếu trồng lúa một năm 2 vụ... tạo ra thu nhập chính. Do đó đơn vị tư vấn xác định giá đất trồng cây hàng năm bằng số liệu thu nhập trong 3 năm liên tiếp 2023, 2024, 2025.

a. Tiến hành thu thập thông tin thu nhập, chi phí đất trồng cây hàng năm (LUC) của hộ bà Bùi Thị Sen tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 86 nay là thửa 202, diện tích 2244,3 m², thuộc địa phận thôn Phù Bản, xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa. Thông tin thu thập ước tính cho 500 m² trong 3 năm liên tiếp 2023, 2024, 2025.

Cụ thể:

Kết quả khảo sát thu thập thông tin						
STT	Nội dung	Đơn vị tính	Chăm sóc, thu hoạch, bình quân 1 năm	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Sản lượng thu hoạch	Kg	725	725	725	725
2	Giá sản bình quân các năm	Đồng/Kg	7.700	7.700	7.700	7.700
3	Thu nhập bình quân	Đồng	5.582.500	5.582.500	5.582.500	5.582.500
4	Chi phí sản xuất	Đồng	4.553.333	4.400.000	4.630.000	4.630.000

5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. (Theo số liệu của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Bắc Thanh Hóa cung cấp ngày 28/02/2026).	%/năm	5,16%	5,90%	4,80%	4,77%
6	Thu nhập ròng 1 năm(đ)	đồng/năm	1.029.167	1.182.500	952.500	952.500
7	Giá trị khu đất định giá(đ)=Thu nhập ròng 1 năm(đ)/Lãi suất ngân hàng bình quân	đồng	19.957.983	20.042.373	19.843.750	19.968.553
8	Diện tích khu đất ước lượng thu nhập (m ²)	m ²	500	500	500	500
9	Giá của thửa đất cần định giá(đ)=Giá trị khu đất định giá/Diện tích khu đất ước lượng thu nhập	đồng/m ²	39.916	40.085	39.688	39.937

b. Tiến hành thu thập thông tin thu nhập, chi phí đất trồng cây hàng năm (LUC) của hộ bà Bùi Thị Lý tại thửa đất số 475, tờ bản đồ số 85 nay là thửa 201, diện tích 842,5 m², thuộc địa phận thôn Phù Bản, xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa. Thông tin thu thập ước tính cho 500 m² trong 3 năm liên tiếp 2023, 2024, 2025.

Kết quả khảo sát thu thập thông tin						
STT	Nội dung	Đơn vị tính	Chăm sóc, thu hoạch, bình quân 1 năm	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Sản lượng thu hoạch	Kg	730	730	730	730
2	Giá sản bình quân các năm	Đồng/Kg	7.667	7.650	7.700	7.650
3	Thu nhập bình quân	Đồng	5.596.667	5.584.500	5.621.000	5.584.500
4	Chi phí sản xuất	Đồng	4.560.000	4.400.000	4.650.000	4.630.000

5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi băng 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. (Theo số liệu của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Bắc Thanh Hóa cung cấp ngày 28/02/2026).	%/năm	5,16%	5,90%	4,80%	4,77%
6	Thu nhập ròng 1 năm(đ)	đồng/năm	1.036.667	1.184.500	971.000	954.500
7	Giá trị khu đất định giá(đ)=Thu nhập ròng 1 năm(đ)/Lãi suất ngân hàng bình quân	đồng	20.103.426	20.076.271	20.229.167	20.010.482
8	Diện tích khu đất ước lượng thu nhập (m ²)	m ²	500	500	500	500
9	Giá của thửa đất cần định giá(đ)=Giá trị khu đất định giá/Diện tích khu đất ước lượng thu nhập	đồng/m ²	40.207	40.153	40.458	40.021

c. Tiến hành thu thập thông tin thu nhập, chi phí đất trồng cây hàng năm (LUC) của hộ bà Bùi Thị Lâm tại thửa đất số 452, tờ bản đồ số 85 nay là thửa 201, diện tích 1029,3 m², thuộc địa phận thôn Phù Bản, xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa. Thông tin thu thập ước tính cho 500 m² trong 3 năm liên tiếp 2023, 2024, 2025.

Kết quả khảo sát thu thập thông tin						
STT	Nội dung	Đơn vị tính	Chăm sóc, thu hoạch, bình quân 1 năm	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Sản lượng thu hoạch	Kg	728	725	730	730
2	Giá sản bình quân các năm	ĐỒNG/Kg	7.683	7.700	7.650	7.700
3	Thu nhập bình quân	ĐỒNG	5.596.000	5.582.500	5.584.500	5.621.000
4	Chi phí sản xuất	ĐỒNG	4.563.333	4.400.000	4.620.000	4.670.000

5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. (Theo số liệu của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Bắc Thanh Hóa cung cấp ngày 28/02/2026).	%/năm	5,16%	5,90%	4,80%	4,77%
6	Thu nhập ròng 1 năm(đ)	đồng/năm	1.032.667	1.182.500	964.500	951.000
7	Giá trị khu đất định giá(đ)=Thu nhập ròng 1 năm(đ)/Lãi suất ngân hàng bình quân	đồng	20.025.856	20.042.373	20.093.750	19.937.107
8	Diện tích khu đất ước lượng thu nhập (m2)	m2	500	500	500	500
9	Giá của thửa đất cần định giá(đ)=Giá trị khu đất định giá/Diện tích khu đất ước lượng thu nhập	đồng/m2	40.052	40.085	40.188	39.874

Nhận xét: Các thửa đất trồng cây hàng năm tại khu vực dự án có các điều kiện tương đồng với tài sản định giá, do đó giá đất trồng cây hàng năm được tính bằng bình quân số học của 3 tài sản định giá nêu trên, cụ thể:

$$\text{Giá đất trồng cây hàng năm} = \frac{39.916 + 40.207 + 40.052}{3} = 40.058 \text{ đồng/m}^2$$

Giá trị làm tròn: 40.000 đồng/m²

Kết luận: Các thửa đất trồng cây hàng năm vị trí 1 thuộc xã Vân Du có cùng vị trí, khả năng sinh lợi và chi phí sản xuất tương đương nên có cùng giá trị với tài sản định giá, do đó đề xuất giá đất trồng cây hàng năm vị trí 1 tại phạm vi thực hiện dự án có giá là 40.000 đồng/m².

*** Bảng tổng hợp giá đất cụ thể các lô đất:**

STT	Loại đất	Vị trí / Tên đường	Giá đất theo bảng giá (đ/m ²)	Giá đất cụ thể (đ/m ²)	Ghi chú
1	Đất trồng cây hàng năm	Vị trí 1	40.000	40.000	

VI. Các điều kiện kèm theo mức giá và một số lưu ý đối với kết quả định giá:

- Số liệu về diện tích đất ở căn cứ theo số liệu Phòng Kinh tế xã Vân Du cung cấp (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 tài liệu đã cung cấp cho Công ty.

- Kết quả xác định giá trên chỉ xác nhận 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 cần định giá của khách hàng tại thời điểm và địa điểm định giá.

- Phương pháp so sánh được thực hiện dựa trên các số liệu khảo sát thị trường tại thời điểm định giá, trên cơ sở các giao dịch thực tế trong điều kiện bình thường. Trong điều kiện thị trường bất động sản có biến động lớn về giá thì cần phải có điều chỉnh, cập nhật phù hợp theo quy định hiện hành.

- Phương pháp thu nhập được thực hiện dựa trên các số liệu khảo sát về thu nhập, chi phí bình quân trên năm của 3 năm liên tục gần nhất tính từ thời điểm xác định giá trong điều kiện bình thường.

- Giá trị định giá phục vụ đúng mục đích định giá mà khách hàng đã đề nghị và có ghi rõ trên hợp đồng.

VII. Những hạn chế của kết quả định giá đất

- Giá đất nêu trên chỉ phục vụ mục đích làm cơ sở tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Phù Bản, xã Thành Tân, huyện Thạch Thành (nay là xã Vân Du, tỉnh Thanh Hóa).

- Khách hàng hay chủ tài sản và đơn vị sử dụng kết quả định giá phải ý thức rằng chúng tôi chỉ sử dụng những hồ sơ pháp lý photo và sự hướng dẫn khảo sát thực tế từ đơn vị yêu cầu xác định giá, chúng tôi không có trách nhiệm xác minh hồ sơ cũng như kiểm chứng thông tin này./.

NGƯỜI ĐIỀU TRA

ĐỊNH GIÁ VIÊN

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Phương Hoa

Lê Thị Phương Thúy

Trần Thanh Sơn

Nơi nhận

- Như trên (03 bản);

- Lưu: TS.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường): Xã Văn Du

Tên người được điều tra: Bùi Thị Sen

Địa chỉ ⁽¹⁾ Thôn Phú Bản - Xã Văn Du ...; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:

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

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

Nguồn thông tin: phỏng vấn trực tiếp

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 86 (Ngũ Lạc) thửa đất số: 179, diện tích: 2.244,3 m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Thôn Phú Bản - Xã Văn Du - T. Thanh Hóa
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
- Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ , không tiếp giáp lộ .
- Mục đích sử dụng ⁽³⁾: LUC
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):
- Địa hình:
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
-
- Thông tin khác (nếu có):

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


- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): lúa; Năm trồng (nuôi trồng): 2023, 2024, 2025
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có):

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

Thời gian Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập	5.582.500	5.582.500	5.582.500	1 năm 2 vụ
Chi phí	4.400.000	4.630.000	4.630.000	

....., ngày 21 tháng 4, năm 26.

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Thị Phương Hoa

- Ghi chú: - ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên xứ đồng.
- ⁽³⁾ Ghi rõ loại đất.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường): Xã Văn Du
 Tên người được điều tra: Bà Thị Lý
 Địa chỉ ⁽¹⁾ Thôn Phú Bản - Xã Văn Du...; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:
 Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản
 Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²
 Nguồn thông tin: phỏng vấn trực tiếp

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 85 (Quy hoạch 201), thửa đất số: 475 diện tích: 842,5 m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Thôn Phú Bản - Xã Văn Du - T. Thanh Hóa
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
- Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ , không tiếp giáp lộ .
- Mục đích sử dụng ⁽³⁾: LUC
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):
- Địa hình:
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
-
- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Lúa; Năm trồng (nuôi trồng): 2023; 2024; 2025
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có):

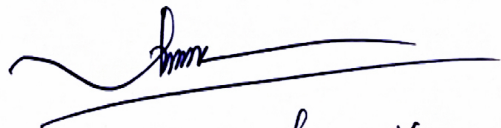
3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian Nội dung	Năm 1/Vụ 1			Năm 2/Vụ 2			Năm 3/Vụ 3			01 Chu kỳ khai thác		
Thu nhập	5.584.500			5.621.000			5.584.500			1 năm 2a		
Chi phí	4.400.000			4.650.000			4.630.000					

....., ngày 21 tháng 4 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


 Nguyễn Thị Phương Hoa

- Ghi chú: - ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
 - ⁽²⁾ Ghi rõ tên xứ đồng.
 - ⁽³⁾ Ghi rõ loại đất.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường): Xã Văn Phú
 Tên người được điều tra: Bà Thị Lâm
 Địa chỉ ⁽¹⁾ Thôn Phú Bào - Xã Văn Phú; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:
 Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản
 Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²
 Nguồn thông tin: phòng sản Đúc lập

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 85 (Nay là 201) thửa đất số: 452, diện tích: 10293 m²
 - Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Thôn Phú Bào - Xã Văn Phú - T. Thanh Hóa
 - Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
 Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ ,
 không tiếp giáp lộ
 - Mục đích sử dụng ⁽³⁾: LUC
 - Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):
 - Địa hình:
 - Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
 - Thông tin khác (nếu có):

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

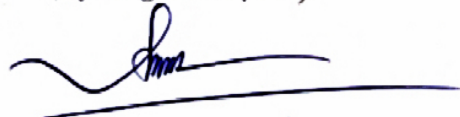
- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Lúa; Năm trồng (nuôi trồng): 2023, 2024, 2025
 - Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.
 - Tài sản khác (nếu có):

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

Thời gian Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập	<u>5.582.500</u>	<u>5.584.500</u>	<u>5.621.000</u>	<u>1 năm 2u</u>
Chi phí	<u>4.400.000</u>	<u>4.620.000</u>	<u>4.670.000</u>	

....., ngày 21 tháng 4 năm 2026

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Thị Phương Hoa

Ghi chú: - ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
 - ⁽²⁾ Ghi rõ tên xứ đồng.
 - ⁽³⁾ Ghi rõ loại đất.

