



Thanh Hóa, ngày 30 tháng 5 năm 2026

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

Thông tin về công ty xác định giá đất (Đơn vị tư vấn)

Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN TÀI NGUYÊN
VÀ MÔI TRƯỜNG NGỌC VIỆT**

Địa chỉ trụ sở : Lô 268 MBQH 6804 Phú Thứ Tây, phường Hạc
Thành, tỉnh Thanh Hoá.

Mã số thuế : 2803215856

Thông tin về Khách hàng

Khách hàng yêu cầu : UBND xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hoá.

Địa chỉ : Thôn Phú Điền, xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

Tài sản xác định giá : Đất ở nông thôn và Đất trồng cây hàng năm.

Địa điểm xác định giá : Thôn Đại Sơn, xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

Mục đích xác định giá : 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: Kiên cố hóa kênh 10 xã, huyện
Hậu Lộc (nay là xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hoá);

Thời điểm xác định giá : Tháng 5 năm 2026.

I. Căn cứ pháp lý

1.1. Các văn bản pháp quy về đất đai và xác định giá đất:

- Luật Giá số 16/2023/QH15 được Quốc hội khóa XV, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19/6/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 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 ngày 29/6/2024;
- Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

- Nghị định 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Nghị định 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật giá;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định 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 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;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 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 16/5/2024 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 16/5/2024 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 33/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ tài chính về việc Quy định về kinh phí đầu tư xây dựng, duy trì, nâng cấp, quản lý, vận hành Cơ sở dữ liệu về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ tài chính về việc Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ tài chính về việc ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- Quyết định số 37/2023/QĐ-UBND ngày 22/9/2023 của UBND tỉnh Thanh Hoá Về việc giá thóc thu thuế sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh



Thanh Hóa năm 2023;

- Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 của UBND tỉnh Thanh Hoá Về giá thóc thu thuế sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2024;

- Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 04/6/2025 của UBND tỉnh Thanh Hoá Về giá thóc thu thuế sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2025;

- Quyết định số 3969/QĐ-BNNMT ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính nội bộ mới ban hành; sửa đổi, bổ sung lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

- Quyết định số 155/2025/QĐ-UBND ngày 27/12/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa 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;

- Nghị Quyết số: 52/2025/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hoá 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.

1.2. Các tài liệu pháp lý khác có liên quan đến dự án:

- Nghị quyết số 91/NQ-HĐND ngày 17/7/2021 của HĐND tỉnh về chủ trương đầu tư dự án kiên cố hóa kênh 10 xã, huyện Hậu Lộc;

- Quyết định số 919/QĐ-UBND ngày 06/3/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá Về việc phê duyệt Dự án kiên cố hóa kênh 10 xã, huyện Hậu Lộc;

- Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 14/01/2026 của Chủ tịch UBND xã Triệu Lộc Về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án: Kiên cố hóa kênh 10 xã, huyện Hậu Lộc;

- Mảnh Trích đo bản đồ địa chính số 02 – 2025 cấp ngày 26/12/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt.

II. Thông tin về tài sản xác định giá:

2.1. Mục đích xác định giá đất:

Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở để tính tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Kiên cố hóa kênh 10 xã, huyện Hậu Lộc (nay là xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hoá).

2.2. Thông tin về tài sản cần xác định giá:

2.2.1. Vị trí và đặc điểm khu đất



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

- Vị trí, ranh giới khu đất cần xác định giá được xác định theo bản Trích đo bản đồ địa chính số 02 – 2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá duyệt ngày 26/12/2025.

2.2.2. Diện tích khu đất cần xác định giá

a. Số thửa đất cần xác định giá là 19 thửa (Trong đó: 02 thửa đất ở nông thôn và 17 thửa đất trồng cây hàng năm).

b. Diện tích nguyên thửa cần xác định giá là 12.123,0 m² (Trong đó: Đất ở nông thôn là 841,9 m²; đất trồng cây hàng năm (LUC) là 11.281,1 m²).

2.3. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin thị trường tại thời điểm xác định giá.

- Phương pháp điều tra, thu thập thông tin giá đất ở: Điều tra các hộ chuyển nhượng và hộ nhận chuyển nhượng thành công trong 24 tháng gần nhất, tính đến thời điểm xác định giá, để thu thập thông tin về giá đất ở chuyển nhượng trên thị trường và thu thập thông tin về kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khu vực có tài sản cần xác định giá.

Kết quả: Qua khảo sát thực tế cho thấy, tính tới thời điểm xác định giá trong 24 tháng gần nhất, trên địa bàn xã Triệu Lộc có các thửa đất đã hoàn thành chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại vị trí tương đồng với các thửa đất cần xác định giá cụ thể. Do đó tiến hành thu thập thông tin của các thửa đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, có các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tương đồng với các thửa đất cần xác định giá để làm cơ sở so sánh, xác định giá đất cụ thể.

Đối với đất nông nghiệp: Qua khảo sát thực tế tại cơ quan thuế và cơ quan thống kê trên địa bàn xã không có số liệu về chi phí và thu nhập từ việc sử dụng đất của từng thửa đất cụ thể. Do đó Phương pháp điều tra, thu thập thông tin giá đất nông nghiệp được căn cứ vào hiện trạng, mục đích sử dụng, thu nhập và chi phí phổ biến của các thửa đất nông nghiệp tại khu vực dự án các hộ đang hoạt động sản xuất diễn ra bình thường. Do vậy, đơn vị tư vấn tiến hành thu thập thông tin về thu nhập, chi phí phổ biến bình quân trong 3 năm liền kề, liên tục tính đến thời điểm xác định giá đất cụ thể đối với đất trồng lúa tại khu vực thực hiện dự án.

III. Cơ sở giá trị của tài sản xác 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 xác 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 xác định giá:

1. Cơ sở lựa chọn phương pháp xác định giá.

Căn cứ quy định tại Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024, quy định:

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;

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.

Qua khảo sát thực tế cho thấy: trên địa bàn xã Triệu Lộc có các thửa đất cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể.

Đối với đất nông nghiệp, hiện tại không có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh. Đơn vị tư vấn khảo sát được các khoản chi phí và thu nhập từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất. Do đó sử dụng phương pháp thu nhập đối với đất nông nghiệp.

2. Phương pháp định giá: Áp dụng phương pháp so sánh đối với đất ở; Phương pháp thu nhập đối với đất nông nghiệp.

2.1 Phương pháp so sánh:

2.1.1 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 hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài



chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.

2.1.2 Trình tự, nội dung thực hiện:

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:

a) Mục đích sử dụng đất;

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này 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; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

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

a) 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; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

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

c) 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, cấp huyện 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.



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

4. 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:

a) 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:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị của tài sản gắn liền với} \\ \text{đất tại thời điểm chuyển} \\ \text{nhượng, trúng đấu giá quyền} \\ \text{sử dụng đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị xây dựng mới} \\ \text{tại thời điểm chuyển} \\ \text{nhượng, trúng đấu giá} \\ \text{quyền sử dụng đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị hao mòn đến} \\ \text{thời điểm chuyển} \\ \text{nhượng, trúng đấu} \\ \text{giá quyền sử dụng} \\ \text{đất} \end{array}$$

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;

b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

Đối với cây lâu năm, 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.

5. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

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

6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị



định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) 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;

b) 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;

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

7. 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 của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

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

8. 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 ngày 27/6/2024 của Chính phủ; 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%.

2.2. Phương pháp thu nhập

2.2.1 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.

2.2.2 Nội dung thực hiện:

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất, khu đất cần xác định giá;

a) Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để so sánh;

Trường hợp không thu thập được thông tin từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng thì thu thập thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

b) Đối với đất nông nghiệp thì khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn, cụ thể như sau:

- Trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác;

- Tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá đối với đất trồng cây lâu năm;

- Trong một chu kỳ khai thác trước thời điểm định giá đối với đất trồng rừng sản xuất theo quy định của pháp luật có liên quan;

Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn thì thu thập thông tin về thu nhập thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

2. Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí của thửa đất, khu đất cần định giá

a) Đối với đất phi nông nghiệp



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là các khoản chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất;

Trường hợp chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất chưa có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin đối với các chi phí nêu trên ghi trong báo cáo tài chính; trường hợp báo cáo tài chính không thể hiện rõ chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thì khảo sát chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường.

b) Đối với đất nông nghiệp

Chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp 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 nông nghiệp và phát triển nông thôn và thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn thì thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

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

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

Trong đó:

a) Thu nhập bình quân năm là trung bình cộng thu nhập quy định tại khoản 1 Điều này trong thời gian 01 năm. Đối với trường hợp thu nhập được xác định từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng của 03 thửa đất thì giá cho thuê đất, cho thuê mặt bằng để tính thu nhập bình quân năm xác định theo trình tự, nội dung như xác định giá đất bằng phương pháp so sánh quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 4 của Nghị định này.

b) Chi phí bình quân năm là trung bình cộng chi phí quy định tại khoản 2 Điều này trong thời gian 01 năm.

4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như 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 (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;

Riêng đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn thì lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\text{Lãi suất điều chỉnh theo thời hạn} = \frac{r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$$

Trong đó: n là thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá (tính theo năm) đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

5. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

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

Đối với trường hợp thửa đất cần định giá đã được đầu tư, xây dựng các công trình gắn liền với đất phục vụ trực tiếp sản xuất, kinh doanh để tạo ra thu nhập thì sau khi xác định giá trị của thửa đất và công trình gắn liền với đất phải trừ đi giá trị của công trình gắn liền với đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 4 của Nghị định này.

6. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, các ngân hàng thương mại nhà nước có trách nhiệm cung cấp bằng văn bản thông tin về lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quy định tại khoản 4 Điều này.

c. Nguyên tắc định giá đất.

* Nguyên tắc định giá đất theo khoản 1 điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.

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

- + Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- + Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

- + Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- + Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- + Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

V. Kết quả xác định giá

1. Giá đất theo bảng giá đất:

Giá đất theo Nghị Quyết số: 52/2025/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hoá 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:

- Đất ở nông thôn: Vị trí 2, Đường Đại Lộc - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc, đoạn Từ giáp Quốc Lộ 1A đến giáp xã Đông Thành (xã Đại Lộc cũ) là: $6.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,8 = 4.800.000 \text{ đồng/m}^2$.

- Đất trồng cây hàng năm xã Triệu Lộc (Vị trí 1) là 45.000 đồng/m².

2. Xác định giá đất ở nông thôn và đề xuất giá đất cụ thể.

Xác định giá đất các thửa: 06, 07, tờ bản đồ trích đo số 01, thuộc vị trí 2, Đường Đại Lộc - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc, đoạn Từ giáp Quốc Lộ 1A đến giáp xã Đông Thành (xã Đại Lộc cũ).

a. Khảo sát thu thập thông tin

- Thời điểm khảo sát giá đất: Tháng 5 năm 2026.
- Tiến hành khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở đã hoàn thành quyền sử dụng đất trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm xác định giá trở về trước, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá và có khoảng cách gần nhất với thửa đất cần định giá.

- Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	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 ở nông thôn	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

TT	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
3	Vị trí, địa điểm	Thửa đất số 06, tờ bản đồ trích đo số 01, được Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt ngày 26/12/2025, thuộc vị trí 2, Đường Đại Lộc - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc, đoạn Từ giáp Quốc Lộ 1A đến giáp xã Đông Thành (xã Đại Lộc cũ)	Thửa đất số 1534, tờ bản đồ số 05 (BĐDC xã Đại Lộc cũ), thuộc vị trí 1, Đường Đại Lộc - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc, đoạn Từ giáp Quốc Lộ 1A đến giáp xã Đông Thành (xã Đại Lộc cũ)	Thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 05 (BĐDC xã Đại Lộc cũ), thuộc vị trí 1, Đường Đại Lộc - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc, đoạn Từ giáp Quốc Lộ 1A đến giáp xã Đông Thành (xã Đại Lộc cũ)	Thửa đất số 1606, tờ bản đồ số 05 (BĐDC xã Đại Lộc cũ), thuộc vị trí 1, Đường Đại Lộc - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc, đoạn Từ giáp Quốc Lộ 1A đến giáp xã Đông Thành (xã Đại Lộc cũ)
4	Thời điểm chuyển nhượng /trúng đấu giá	Thời điểm xác định giá T5/2026	T01/2026	T5/2025	T01/2026
5	Giao thông	Tiếp giáp đường rộng 4,5m (Trong đó: Lòng đường bê tông rộng 3m, lề đường hai bên mỗi bên rộng 0,75m)	Tiếp giáp đường Đại Lộc - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc rộng khoảng 10m (Trong đó: Lòng đường trải nhựa rộng khoảng 7m, lề đường hai bên rộng khoảng 1,5m)	Tiếp giáp đường Đại Lộc - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc rộng khoảng 10m (Trong đó: Lòng đường trải nhựa rộng khoảng 7m, lề đường hai bên rộng khoảng 1,5m)	Tiếp giáp đường Đại Lộc - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc rộng khoảng 10m (Trong đó: Lòng đường trải nhựa rộng khoảng 7m, lề đường hai bên rộng khoảng 1,5m)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)	461,8	100.0	100.0	100.0
	Mặt tiền (m)	18	5	5	5
	Chiều sâu (m)	25,6	20.0	20.0	20.0

Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường Ngọc Việt



TT	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
	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có	Không có
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Hồ sơ pháp lý đầy đủ	Hồ sơ pháp lý đầy đủ	Hồ sơ pháp lý đầy đủ	Hồ sơ pháp lý đầy đủ
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt				
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng khu dân cư đồng bộ	Hạ tầng khu dân cư đồng bộ	Hạ tầng khu dân cư đồng bộ	Hạ tầng khu dân cư đồng bộ
11	Hiện trạng môi trường, an ninh, cấp điện, cấp thoát nước	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất chuyển nhượng hoặc trúng đấu giá (đồng)		800,000,000	600,000,000	700,000,000
			8,000,000	6,000,000	7,000,000
			đồng/m²	đồng/m²	đồng/m²
13	Nguồn thông tin		Hợp đồng chuyển nhượng số 68/2026/CCGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Lý chứng nhận ngày 07/01/2026, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Thực và bà Nguyễn Thị Ngọc	Hợp đồng chuyển nhượng số 1724; Quyền 01/2025 TP/CC-SCC/HĐHD do Văn phòng công chứng Nguyễn Lý chứng nhận ngày 28/5/2025, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ngoan	Hợp đồng chuyển nhượng số 223/2026/CCGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Lý chứng nhận ngày 16/01/2026, bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Trung Hiếu và bà Bùi Thị Huệ



b. Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

TT	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)	461,8	100	100	100
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		800,000,000	600,000,000	700,000,000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng hoặc trúng đấu giá		800,000,000	600,000,000	700,000,000
5	Giá đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng/m ²)		8,000,000	6,000,000	7,000,000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, loại thế kinh doanh	Thửa đất số 06, tờ bản đồ trích đo số 01, được Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt ngày 26/12/2025, thuộc vị trí 2, Đường Đại Lộc - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc, đoạn Từ giáp	Thửa đất số 1534, tờ bản đồ số 05 (BĐDC xã Đại Lộc cũ), thuộc vị trí 1, Đường Đại Lộc - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc, đoạn Từ giáp Quốc Lộ 1A đến giáp xã Đông Thành (xã Đại Lộc	Thửa đất số 1554, tờ bản đồ số 05 (BĐDC xã Đại Lộc cũ), thuộc vị trí 1, Đường Đại Lộc - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc, đoạn Từ giáp Quốc Lộ 1A đến giáp xã Đông Thành (xã Đại Lộc	Thửa đất số 1606, tờ bản đồ số 05 (BĐDC xã Đại Lộc cũ), thuộc vị trí 1, Đường Đại Lộc - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc, đoạn Từ giáp Quốc Lộ 1A đến giáp xã Đông Thành (xã Đại Lộc



TT	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
		Quốc Lộ 1A đến giáp xã Đông Thành (xã Đại Lộc cũ)	cũ)	cũ)	cũ)
	Đánh giá	TSDG cách UBND xã Triệu Lộc khoảng 3,4km, cách trường THPT Hậu Lộc 3 khoảng 400m, cách Công ty May, cây xăng Đại Lộc khoảng 550m, cách QL1A khoảng 500m. TSDG tiếp giáp đường nối ra tỉnh 526B, cách tỉnh loaj 526B khoảng 15m. Lợi thế kinh doanh, buôn bán chưa phát triển.	TSSS cách UBND xã Triệu Lộc khoảng 3,1km, cách trường THPT Hậu Lộc 3 khoảng 600m, cách Công ty May, cây xăng Đại Lộc khoảng 150m, cách QL1A khoảng 80m. TSSS giáp trực đường tỉnh 526, gần khu vực ngã ba giao giữa QL1A và TL 526, Lợi thế kinh doanh, buôn bán phát triển tốt. Lợi thế tốt hơn so với TSDG.	TSSS cách UBND xã Triệu Lộc khoảng 3,3km, cách trường THPT Hậu Lộc 3 khoảng 500m, cách Công ty May, cây xăng Đại Lộc khoảng 350m, cách QL1A khoảng 200m. TSSS giáp trực đường tỉnh 526, Lợi thế kinh doanh, buôn bán phát triển tốt. Lợi thế tốt hơn so với TSDG.	TSSS cách UBND xã Triệu Lộc khoảng 3,4km, cách trường THPT Hậu Lộc 3 khoảng 400m, cách Công ty May, cây xăng Đại Lộc khoảng 600m, cách QL1A khoảng 550m. TSSS giáp trực đường tỉnh 526, Lợi thế kinh doanh, buôn bán phát triển tốt. Lợi thế tốt hơn so với TSDG.
	Tỷ lệ	100%	129.4%	125.0%	125.0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-22.69%	-20.00%	-20.00%
	Mức điều chỉnh		-1,815,230 đồng/m ²	-1,200,000 đồng/m ²	-1,400,000 đồng/m ²
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Tiếp giáp đường rộng 4,5m (Trong đó: Lòng đường bê tông rộng 3m, lề đường hai bên	Tiếp giáp đường Đại Lộc - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc rộng khoảng 10m (Trong đó:	Tiếp giáp đường Đại Lộc - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc rộng khoảng 10m (Trong đó:	Tiếp giáp đường Đại Lộc - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc rộng khoảng 10m (Trong đó:



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

TT	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
		mỗi bên rộng 0,75m)	Lòng đường trải nhựa rộng khoảng 7m, lề ường hai bên rộng khoảng 1,5m)	Lòng đường trải nhựa rộng khoảng 7m, lề ường hai bên rộng khoảng 1,5m)	Lòng đường trải nhựa rộng khoảng 7m, lề ường hai bên rộng khoảng 1,5m)
	Đánh giá		Lợi thế tốt hơn so với TSDG	Lợi thế tốt hơn so với TSDG	Lợi thế tốt hơn so với TSDG
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9.09%	-9.09%	-9.09%
	Mức điều chỉnh		-727,273 đồng/m ²	-545,455 đồng/m ²	-636,364 đồng/m ²
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Lợi thế tốt hơn so với TSDG	Lợi thế tốt hơn so với TSDG	Lợi thế tốt hơn so với TSDG
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4.76%	-4.76%	-4.76%
	Mức điều chỉnh		-380,952 đồng/m ²	-285,714 đồng/m ²	-333,333 đồng/m ²
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.00%	0.00%	0.00%
	Mức điều chỉnh		0 đồng/m ²	0 đồng/m ²	0 đồng/m ²
6.3	Quy mô diện tích (m²)	461,8	100	100	100



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

TT	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
	Đánh giá	Diện tích rộng, thuận lợi trong việc bố trí xây dựng công trình, nhà ở thoáng mát.	Diện tích nhỏ, tính thanh khoản nhanh hơn thửa đất định giá. Nhưng không thuận lợi trong việc bố trí xây dựng và không gian sống. Lợi thế tốt hơn so với thửa đất định giá	Diện tích nhỏ, tính thanh khoản nhanh hơn thửa đất định giá. Nhưng không thuận lợi trong việc bố trí xây dựng và không gian sống. Lợi thế tốt hơn so với thửa đất định giá	Diện tích nhỏ, tính thanh khoản nhanh hơn thửa đất định giá. Nhưng không thuận lợi trong việc bố trí xây dựng và không gian sống. Lợi thế tốt hơn so với thửa đất định giá
	Tỷ lệ	100%	101%	101%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0.99%	-0.99%	-0.99%
	Mức điều chỉnh		-79,208 đồng/m ²	-79,208 đồng/m ²	-79,208 đồng/m ²
6.4	Mặt tiền	18	5	5	5
	Đánh giá		Lợi thế kém hơn so với thửa đất định giá	Lợi thế kém hơn so với thửa đất định giá	Lợi thế kém hơn so với thửa đất định giá
	Tỷ lệ	100%	95.0%	95.0%	95.0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5.26%	5.26%	5.26%
	Mức điều chỉnh		421,053 đồng/m ²	421,053 đồng/m ²	421,053 đồng/m ²
6.5	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		Lợi thế tương đương so với TSDG	Lợi thế tương đương so với TSDG	Lợi thế tương đương so với TSDG
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.00%	0.00%	0.00%
	Mức điều chỉnh		0 đồng/m ²	0 đồng/m ²	0 đồng/m ²
6.6	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng khu dân cư đồng bộ	Hạ tầng khu dân cư đồng bộ	Hạ tầng khu dân cư đồng bộ	Hạ tầng khu dân cư đồng bộ



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

TT	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
	Đánh giá		Lợi thế tương đương so với TSDG	Lợi thế tốt hơn so với TSDG	Lợi thế tương đương so với TSDG
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.00%	0.00%	0.00%
	Mức điều chỉnh		0 đồng/m ²	0 đồng/m ²	0 đồng/m ²
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt				
	Đánh giá		Lợi thế tương đương so với TSDG	Lợi thế tương đương so với TSDG	Lợi thế tương đương so với TSDG
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.00%	0.00%	0.00%
	Mức điều chỉnh		0 đồng/m ²	0 đồng/m ²	0 đồng/m ²
6.8	Hiện trạng môi trường	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Đánh giá		Lợi thế tương đương hơn so với TSDG	Lợi thế tương đương hơn so với TSDG	Lợi thế tương đương hơn so với TSDG
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.00%	0.00%	0.00%
	Mức điều chỉnh		0 đồng/m ²	0 đồng/m ²	0 đồng/m ²
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		5,418,390	4,310,676	4,972,148
			đồng/m²	đồng/m²	đồng/m²
8	Giá đất của thửa đất cần định giá	4,900,404			
		đồng/m²			



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

TT	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	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất cần định giá so với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-9.56%	13.68%	-1.44%

Từ kết quả xác định giá đất nêu trên thì giá đất phổ biến trên thị trường (là mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên thị trường của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng) lần lượt là: 5,418,390 đồng/m²; 4,310,676 đồng/m² và 4,972,148 đồng/m².

Giá đất thị trường là:

$$\text{Giá thửa đất cần định giá} = \frac{5,418,390 + 4,310,676 + 4,972,148}{3} = 4,900,404 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 4.900.000 đồng/m².

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh SS1 là:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐG/SS1 là} = \frac{4,900,404 - 5,418,390}{5,418,390} \times 100\% = -9,56\%$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh SS2 là:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐG/SS2 là} = \frac{4,900,404 - 4,310,676}{4,310,676} \times 100\% = 13,68\%$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh SS3 là:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐG/SS3 là} = \frac{4,900,404 - 4,972,148}{4,972,148} \times 100\% = -1,44\%$$

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



d. Đề xuất:

- Thửa đất số 06, tờ bản đồ trích đo số 01, thuộc vị trí 2, Đường Đại Lộ - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc, đoạn Từ giáp Quốc Lộ 1A đến giáp xã Đông Thành (xã Đại Lộc cũ) có giá là 4.900.000 đồng/m².

- Thửa số: 07, tờ bản đồ trích đo số 01, cùng thuộc vị trí 2, Đường Đại Lộ - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc, đoạn Từ giáp Quốc Lộ 1A đến giáp xã Đông Thành (xã Đại Lộc cũ), đối diện và tương đồng với thửa đất số 06, tờ bản đồ trích đo số 01, nên đề xuất chung một mức giá là 4.900.000 đồng/m².

3. Xác định giá đất trồng cây hàng năm

3.1. Xác định lãi suất tiền gửi bình quân một năm

Căn cứ Nghị định 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. Tham khảo các Thông tư của Ngân hàng Nhà nước tại các thời điểm cần tính toán về việc quy định mức lãi suất tối đa đối với tiền gửi VNĐ, Tổ định giá lập bảng thống kê để xác định mức lãi suất đưa vào tính toán;

Tham khảo các Văn bản của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa tại các thời điểm cần tính toán về việc quy định mức lãi suất, cụ thể như sau:

- Văn bản số 522/THH ngày 05/4/2023 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Thanh Hóa gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa V/v Cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm, lãi suất cho vay trung hạn quý 1 năm 2023 của NHTM nhà nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quý 1 năm 2023 của loại tiền gửi Việt Nam đồng(VND) kỳ hạn 12 tháng của NHTM nhà nước có mức lãi suất cao nhất: 7,5%/năm;

- Văn bản số 867/THH ngày 03/7/2023 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Thanh Hóa gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa V/v Cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm, lãi suất cho vay trung hạn quý 2 năm 2023 của NHTM nhà nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quý 2 năm 2023 của loại tiền gửi Việt Nam đồng(VND) kỳ hạn 12 tháng của NHTM nhà nước có mức lãi suất cao nhất: 7,4%/năm;

- Văn bản số 1276/THH ngày 06/10/2023 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Thanh Hóa gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

V/v Cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm, lãi suất cho vay trung hạn quý 3 năm 2023 của NHTM nhà nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quý 3 năm 2023 của loại tiền gửi Việt Nam đồng(VND) kỳ hạn 12 tháng của NHTM nhà nước có mức lãi suất cao nhất: 5,8%/năm;

- Văn bản số 18/THH-TH, NS&KSNB ngày 02/01/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Thanh Hóa gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa V/v Cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm, lãi suất cho vay trung hạn quý 4 năm 2023 của NHTM nhà nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân quý 4 năm 2023 của loại tiền gửi Việt Nam đồng(VND) kỳ hạn 12 tháng của NHTM nhà nước có mức lãi suất cao nhất: 5,5%/năm;

* Xác định lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung hạn bình quân năm 2023 là 6,55%.

- Văn bản số 166/THH-THKT ngày 14/02/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Thanh Hóa gửi Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn V/v Cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm 2024: Quý I 4,93%/năm, Quý II 4,69%/năm, Quý III 4,15%/năm, Quý IV 4,64%/năm.

* Xác định lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung hạn bình quân năm 2024 là 4,60%.

* Tham khảo thông báo lãi suất huy động vốn tại Ngân hàng thương mại nhà nước: Ngân hàng đầu tư và phát triển - BIDV lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng năm 2025 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa bình quân năm 2025 là 4,70%.

Tổng hợp thông báo lãi suất huy động vốn tại Ngân hàng nhà nước -Chi nhánh Thanh Hoá lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng các năm 2023, 2024, 2025 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ta có bảng sau:

Năm/ tháng	2023	2024	2025
12 tháng	6,55%	4,6%	4,7%
<i>Lãi suất bình quân 1 năm (r) trong 3 năm liên tục tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của NHNN - Chi nhánh Thanh Hoá</i>			5,28%

3.2. Xác định đơn giá nhân công:

Việc xác định đơn giá nhân công qua các năm phải phù hợp với yêu cầu công việc của việc sử dụng nhân công canh tác các loại cây trồng. Do đó căn cứ vào tình hình khảo sát thực tế Đơn vị tư vấn sẽ xác định chi phí nhân công một số công việc dựa trên giá thuê nhân công thực tế tại địa phương, cụ thể như sau:



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

Năm	Nội dung	Ngày công (đồng/ngày)
2023	Đơn giá nhân công năm 2023 lấy theo đơn giá thực tế tại địa phương	230.000
2024	Đơn giá nhân công năm 2024 lấy theo đơn giá thực tế tại địa phương	240.000
2025	Đơn giá nhân công năm 2025 lấy theo đơn giá thực tế tại địa phương	250.000

3.3. Khảo sát thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Qua khảo sát các hộ dân có diện tích đất trồng cây hàng năm tại khu vực dự án, các hộ dân đều chủ yếu là đất trồng lúa. Do đó, đơn vị tư vấn thống nhất xác định giá đất trồng cây hàng năm tại khu vực dự án bằng số liệu thu nhập từ đất trồng lúa trong 3 năm liên kề, liên tục (từ năm 2023-2025) tính đến thời điểm xác định giá.

* **Phiếu số 1:** Khảo sát thu nhập và chi phí đất trồng lúa hộ Bà Đào Thị Tâm, tại thửa đất số 05, tờ bản đồ trích đo số 01, Mảnh Trích đo bản đồ địa chính số 02 – 2025 cấp ngày 26/12/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa đất là 453,6 m², địa chỉ thửa đất tại đồng Bái Xiêm, thôn Đại Sơn, xã Triệu Lộc, khảo sát thu nhập và chi phí bình quân trong 3 năm liên tục từ năm 2023 đến năm 2025 (mỗi năm làm 2 vụ trồng lúa).

a. Năm 2023

- Vụ Xuân Trồng lúa Thái Xuyên

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 320 kg x 7.600 đồng/kg = 2.432.000 đồng.

+ Chi phí:

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	1,0	kg	130.000	130.000
2	Đạm	10	kg	12.000	120.000
3	Kaly	10	kg	10.000	100.000
4	NPK	15	kg	11.000	165.000
5	Vôi	12	kg	2.000	24.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	1	lần	80.000	80.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	1	ngày công	230.000	230.000
8	Gieo cấy	1	ngày công	230.000	230.000



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
9	Thu hoạch	1	ngày công	230.000	230.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	2	ngày công	230.000	460.000
11	Tổng chi phí				1.769.000

- Vụ Hè Thu Trồng lúa Bắc Thịnh

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 255 kg x 7.400 đồng/kg = 1.887.000 đồng.

+ Chi phí

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	2,0	kg	45.000	90.000
2	Đạm	7	kg	16.000	112.000
3	Kaly	7	kg	14.000	98.000
4	NPK	15	kg	11.000	165.000
5	Vôi	15	kg	2.000	30.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	1	lần	80.000	80.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	1	ngày công	230.000	230.000
8	Gieo cấy	1	ngày công	230.000	230.000
9	Thu hoạch	1	ngày công	230.000	230.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	2	ngày công	230.000	460.000
11	Tổng chi phí				1.725.000

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm – Chi phí cả năm =
(2.432.000 + 1.887.000) – (1.769.000 + 1.725.000) = 825.000 đồng.

b. Năm 2024

- Vụ Xuân Trồng lúa Thái Xuyên

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 310 kg x 9.800 đồng/kg = 3.038.000 đồng.

+ Chi phí:

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	1,0	kg	130.000	130.000
2	Đạm	10	kg	16.000	160.000
3	Kaly	10	kg	15.000	150.000
4	NPK	15	kg	13.000	195.000



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
5	Vôi	14	kg	2.000	28.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	1	lần	80.000	80.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	1	ngày công	240.000	240.000
8	Gieo cây	2	ngày công	240.000	480.000
9	Thu hoạch	1	ngày công	240.000	240.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	2	ngày công	240.000	480.000
11	Tổng chi phí				2.183.000

- Vụ Hè Thu Trồng lúa Bắc Thịnh

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 250 kg x 9.800 đồng/kg = 2.450.000 đồng.

+ Chi phí

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	2,0	kg	45.000	90.000
2	Đạm	7	kg	16.000	112.000
3	Kaly	7	kg	15.000	105.000
4	NPK	15	kg	13.000	195.000
5	Vôi	15	kg	2.000	30.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	1	lần	80.000	80.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	1	ngày công	240.000	240.000
8	Gieo cây	2	ngày công	240.000	480.000
9	Thu hoạch	1	ngày công	240.000	240.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	2	ngày công	240.000	480.000
11	Tổng chi phí				2.052.000

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm – Chi phí cả năm =
(3.038.000 + 2.450.000) - (2.183.000 + 2.052.000) = 1.253.000 đồng.

c. Năm 2025

- Vụ Xuân Trồng lúa Thái Xuyên

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 320 kg x 9.800 đồng/kg = 3.136.000 đồng.

+ Chi phí:



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	1,0	kg	140.000	140.000
2	Đạm	10	kg	17.000	170.000
3	Kaly	10	kg	15.000	150.000
4	NPK	15	kg	13.000	195.000
5	Vôi	14	kg	2.000	28.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	1	lần	80.000	80.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	1	ngày công	250.000	250.000
8	Gieo cấy	2	ngày công	250.000	500.000
9	Thu hoạch	1	ngày công	250.000	250.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	2	ngày công	250.000	500.000
11	Tổng chi phí				2.263.000

- Vụ Hè Thu lúa Bắc Thịnh

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 254 kg x 9.500 đồng/kg = 2.413.000 đồng.

+ Chi phí:

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	2,0	kg	50.000	100.000
2	Đạm	7	kg	17.000	119.000
3	Kaly	7	kg	15.000	105.000
4	NPK	15	kg	13.000	195.000
5	Vôi	15	kg	2.000	30.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	1	lần	80.000	80.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	1	ngày công	250.000	250.000
8	Gieo cấy	2	ngày công	250.000	500.000
9	Thu hoạch	1	ngày công	250.000	250.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	2	ngày công	250.000	500.000
11	Tổng chi phí				2.129.000

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm - Chi phí cả năm =
 $(3.136.000 + 2.413.000) - (2.263.000 + 2.129.000) = 1.157.000$ đồng.



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

Kết quả khảo sát thu nhập và chi phí đất trồng lúa hộ Bà Đào Thị Tâm, tại thửa đất số 05, tờ bản đồ trích đo số 01, Mạnh Trích đo bản đồ địa chính số 02 – 2025 cấp ngày 26/12/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa đất là 453,6 m², địa chỉ thửa đất tại đồng Bái Xiêm, thôn Đại Sơn, xã Triệu Lộc, khảo sát thu nhập và chi phí bình quân trong 3 năm liên tục từ năm 2023 đến năm 2025 (mỗi năm làm 2 vụ trồng lúa).

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng doanh thu	Đồng	4.319.000	5.488.000	5.549.000
Tổng chi phí	Đồng	3.494.000	4.235.000	4.392.000
Thu nhập ròng	Đồng	825.000	1.253.000	1.157.000
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm của ngân hàng thương mại kỳ hạn 12 tháng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa	%/năm	6,55%	4,60%	4,70%

- Thu nhập ròng bình quân một năm:.

$$\frac{825.000 + 1.253.000 + 1.157.000}{3} = 1.078.333 \text{ đồng}$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm:

$$\frac{6,55 \% + 4,6 \% + 4,7 \%}{3} = 5,28 \%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá:

$$\frac{1.078.333 \text{ đồng}}{5,28 \%} = 20.422.980 \text{ đồng}$$

- Giá đất trung bình trên m² của thửa đất cần định giá:

$$\frac{20.422.980 \text{ đồng}}{453,6 \text{ m}^2} = 45.024 \text{ đồng/m}^2$$

⇒ Giá đất của thửa đất nhà Bà Đào Thị Tâm, tại thửa đất số 05, tờ bản đồ trích đo số 01, Mạnh Trích đo bản đồ địa chính số 02 – 2025 cấp ngày 26/12/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

đất là 453,6 m², địa chỉ thửa đất tại đồng Bái Xiêm, thôn Đại Sơn, xã Triệu Lộc, khảo sát thu nhập và chi phí bình quân trong 3 năm liên tục từ năm 2023 đến năm 2025 (mỗi năm làm 2 vụ trồng lúa) là 45.000 đồng/m².

* **Phiếu số 2:** Khảo sát thu nhập và chi phí đất trồng lúa hộ Bà Trịnh Thị Bi, tại thửa đất số 18, tờ bản đồ trích đo số 01, Mảnh Trích đo bản đồ địa chính số 02 – 2025 cấp ngày 26/12/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa đất là 1329,4 m², địa chỉ thửa đất tại đồng Bái Xiêm, thôn Đại Sơn, xã Triệu Lộc, khảo sát thu nhập và chi phí bình quân trong 3 năm liên tục từ năm 2023 đến năm 2025 (mỗi năm làm 2 vụ trồng lúa).

a. Năm 2023

- Vụ Xuân Trồng lúa Thái Xuyên

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 930 kg x 7.600 đồng/kg = 7.068.000 đồng.

+ Chi phí:

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	3,2	kg	130.000	416.000
2	Đạm	30	kg	12.000	360.000
3	Kaly	30	kg	10.000	300.000
4	NPK	40	kg	11.000	440.000
5	Vôi	40	kg	2.000	80.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	4	ngày công	230.000	920.000
8	Gieo cây	4	ngày công	230.000	920.000
9	Thu hoạch	4	ngày công	230.000	920.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	5	ngày công	230.000	1.150.000
11	Tổng chi phí				5.666.000

- Vụ Hè Thu Trồng lúa Bắc Thịnh

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 745 kg x 7.400 đồng/kg = 5.513.000 đồng.

+ Chi phí

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	5,5	kg	46.000	253.000
2	Đạm	18	kg	16.000	288.000
3	Kaly	20	kg	14.000	280.000

Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường Ngọc Việt



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
4	NPK	40	kg	11.000	440.000
5	Vôi	40	kg	2.000	80.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	4	ngày công	230.000	920.000
8	Gieo cây	4	ngày công	230.000	920.000
9	Thu hoạch	4	ngày công	230.000	920.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	5	ngày công	230.000	1.150.000
11	Tổng chi phí				5.411.000

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm – Chi phí cả năm =
(7.068.000 + 5.513.000) – (5.666.000 + 5.411.000) = 1.504.000 đồng.

b. Năm 2024

- Vụ Xuân Trồng lúa Thái Xuyên

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 900 kg x 9.800 đồng/kg = 8.820.000 đồng.

+ Chi phí

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	3,2	kg	130.000	416.000
2	Đạm	30	kg	16.000	480.000
3	Kaly	30	kg	15.000	450.000
4	NPK	40	kg	13.000	520.000
5	Vôi	40	kg	2.000	80.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	4	ngày công	240.000	960.000
8	Gieo cây	4	ngày công	240.000	960.000
9	Thu hoạch	4	ngày công	240.000	960.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	5	ngày công	240.000	1.200.000
11	Tổng chi phí				6.186.000

- Vụ Hè Thu Trồng lúa Bắc Thịnh

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 730 kg x 9.800 đồng/kg = 7.154.000 đồng.

+ Chi phí



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	5,5	kg	46.000	253.000
2	Đạm	18	kg	16.000	288.000
3	Kaly	20	kg	15.000	300.000
4	NPK	40	kg	13.000	520.000
5	Vôi	40	kg	2.000	80.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	4	ngày công	240.000	960.000
8	Gieo cây	4	ngày công	240.000	960.000
9	Thu hoạch	4	ngày công	240.000	960.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	5	ngày công	240.000	1.200.000
11	Tổng chi phí				5.681.000

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm – Chi phí cả năm = (8.820.000 + 7.154.000) - (6.186.000 + 5.681.000) = 4.107.000 đồng.

c. Năm 2025

- Vụ Xuân Trồng lúa Thái Xuyên

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 930 kg x 9.800 đồng/kg = 9.114.000 đồng.

+ Chi phí:

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	3,2	kg	140.000	448.000
2	Đạm	30	kg	17.000	510.000
3	Kaly	30	kg	15.000	450.000
4	NPK	40	kg	13.000	520.000
5	Vôi	40	kg	2.000	80.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	4	ngày công	250.000	1.000.000
8	Gieo cây	4	ngày công	250.000	1.000.000
9	Thu hoạch	4	ngày công	250.000	1.000.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	5	ngày công	250.000	1.250.000
11	Tổng chi phí				6.418.000

Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường Ngọc Việt



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

`- Vụ Hè Thu lúa Bắc Thịnh

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 744 kg x 9.500 đồng/kg = 7.068.000 đồng.

+ Chi phí:

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	5,5	kg	50.000	275.000
2	Đạm	18	kg	17.000	306.000
3	Kaly	20	kg	15.000	300.000
4	NPK	40	kg	13.000	520.000
5	Vôi	40	kg	2.000	80.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	4	ngày công	250.000	1.000.000
8	Gieo cấy	4	ngày công	250.000	1.000.000
9	Thu hoạch	4	ngày công	250.000	1.000.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	5	ngày công	250.000	1.250.000
11	Tổng chi phí				5.891.000

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm - Chi phí cả năm = (9.114.000 + 7.068.000) – (6.418.000 + 5.891.000) = 3.873.000 đồng.

Kết quả khảo sát thu nhập và chi phí đất trồng lúa hộ Bà Trịnh Thị Bi tại thửa đất số 18, tờ bản đồ trích đo số 01, Mảnh Trích đo bản đồ địa chính số 02 – 2025 cấp ngày 26/12/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa đất là 1329,4 m², địa chỉ thửa đất tại đồng Bái Xiêm, thôn Đại Sơn, xã Triệu Lộc, khảo sát thu nhập và chi phí bình quân trong 3 năm liên tục từ năm 2023 đến năm 2025 (mỗi năm làm 2 vụ trồng lúa).

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng doanh thu	Đồng	12.581.000	15.974.000	16.182.000
Tổng chi phí	Đồng	11.077.000	11.867.000	12.309.000
Thu nhập ròng	Đồng	1.504.000	4.107.000	3.873.000
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm của ngân hàng thương mại kỳ hạn 12 tháng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa	%/năm	6,55%	4,60%	4,70%



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$\frac{1.504.000 + 4.107.000 + 3.873.000}{3} = 3.161.333 \text{ đồng}$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm:

$$\frac{6,55 \% + 4,6 \% + 4,7\%}{3} = 5,28 \%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá:

$$\frac{3.161.333 \text{ đồng}}{5,28 \%} = 59.873.737 \text{ đồng}$$

- Giá đất trung bình trên m² của thửa đất cần định giá:

$$\frac{59.873.737 \text{ đồng}}{1329,4 \text{ m}^2} = 45.038 \text{ đồng/m}^2$$

⇒ Giá đất của thửa đất hộ Bà Trịnh Thị Bi tại thửa đất số 18, tờ bản đồ trích đo số 01, Mảnh Trích đo bản đồ địa chính số 02 – 2025 cấp ngày 26/12/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa đất là 1329,4 m², địa chỉ thửa đất tại đồng Bái Xiêm, thôn Đại Sơn, xã Triệu Lộc, khảo sát thu nhập và chi phí bình quân trong 3 năm liên tục từ năm 2023 đến năm 2025 (mỗi năm làm 2 vụ trồng lúa) là 45.000 đồng/m².

* **Phiếu số 3:** Khảo sát thu nhập và chi phí đất trồng lúa hộ Ông Hoàng Văn Quý, tại thửa đất số 19, tờ bản đồ trích đo số 01, Mảnh Trích đo bản đồ địa chính số 02 – 2025 cấp ngày 26/12/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa đất là 1130,3 m², địa chỉ thửa đất tại đồng Bái Xiêm, thôn Đại Sơn, xã Triệu Lộc, khảo sát thu nhập và chi phí bình quân trong 3 năm liên tục từ năm 2023 đến năm 2025 (mỗi năm làm 2 vụ trồng lúa).

a. Năm 2023

- Vụ Xuân Trồng lúa Thái Xuyên

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 790 kg x 7.600 đồng/kg = 6.004.000 đồng.

+ Chi phí:



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	3,0	kg	130.000	390.000
2	Đạm	23	kg	12.000	276.000
3	Kaly	23	kg	10.000	230.000
4	NPK	34	kg	11.000	374.000
5	Vôi	34	kg	2.000	68.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	3	ngày công	230.000	690.000
8	Gieo cấy	3	ngày công	230.000	690.000
9	Thu hoạch	3	ngày công	230.000	690.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	5	ngày công	230.000	1.150.000
11	Tổng chi phí				4.718.000

- Vụ Hè Thu Trồng lúa Bắc Thịnh

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 635 kg x 7.400 đồng/kg = 4.699.000 đồng.

+ Chi phí

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	4,5	kg	46.000	207.000
2	Đạm	14	kg	16.000	224.000
3	Kaly	18	kg	14.000	252.000
4	NPK	34	kg	11.000	374.000
5	Vôi	34	kg	2.000	68.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	3	ngày công	230.000	690.000
8	Gieo cấy	3	ngày công	230.000	690.000
9	Thu hoạch	3	ngày công	230.000	690.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	5	ngày công	230.000	1.150.000
11	Tổng chi phí				4.505.000

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm – Chi phí cả năm = (6.004.000 + 4.699.000) – (4.718.000 + 4.505.000) = 1.480.000 đồng.

b. Năm 2024

- Vụ Xuân Trồng lúa Thái Xuyên

Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường Ngọc Việt



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 770 kg x 9.800 đồng/kg = 7.546.000 đồng.

+ Chi phí

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	3,0	kg	130.000	390.000
2	Đạm	23	kg	16.000	368.000
3	Kaly	23	kg	15.000	345.000
4	NPK	34	kg	13.000	442.000
5	Vôi	34	kg	2.000	68.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	3	ngày công	240.000	720.000
8	Gieo cấy	3	ngày công	240.000	720.000
9	Thu hoạch	3	ngày công	240.000	720.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cất	5	ngày công	240.000	1.200.000
11	Tổng chi phí				5.133.000

- Vụ Hè Thu Trồng lúa Bắc Thịnh

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 620 kg x 9.800 đồng/kg = 6.076.000 đồng.

+ Chi phí

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	4,5	kg	46.000	207.000
2	Đạm	14	kg	16.000	224.000
3	Kaly	16	kg	15.000	240.000
4	NPK	34	kg	13.000	442.000
5	Vôi	34	kg	2.000	68.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	3	ngày công	240.000	720.000
8	Gieo cấy	4	ngày công	240.000	960.000
9	Thu hoạch	3	ngày công	240.000	720.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cất	5	ngày công	240.000	1.200.000
11	Tổng chi phí				4.941.000

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm – Chi phí cả năm =
(7.546.000 + 6.076.000) - (5.133.000 + 4.941.000) = 3.548.000 đồng.

Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường Ngọc Việt



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

c. Năm 2025

- Vụ Xuân Trồng lúa Thái Xuyên

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 790 kg x 9.800 đồng/kg = 7.742.000 đồng.

+ Chi phí:

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	3,0	kg	140.000	420.000
2	Đạm	23	kg	17.000	391.000
3	Kaly	23	kg	15.000	345.000
4	NPK	34	kg	13.000	442.000
5	Vôi	34	kg	2.000	68.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	3	ngày công	250.000	750.000
8	Gieo cấy	4	ngày công	250.000	1.000.000
9	Thu hoạch	3	ngày công	250.000	750.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	5	ngày công	250.000	1.250.000
11	Tổng chi phí				5.576.000

- Vụ Hè Thu lúa Bắc Thịnh

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 630 kg x 9.500 đồng/kg = 5.985.000 đồng.

+ Chi phí:

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	4,5	kg	50.000	225.000
2	Đạm	14	kg	17.000	238.000
3	Kaly	16	kg	15.000	240.000
4	NPK	34	kg	13.000	442.000
5	Vôi	30	kg	2.000	60.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	3	ngày công	250.000	750.000
8	Gieo cấy	4	ngày công	250.000	1.000.000
9	Thu hoạch	3	ngày công	250.000	750.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	5	ngày công	250.000	1.250.000
11	Tổng chi phí				5.115.000



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm - Chi phí cả năm =
(7.742.000 + 5.985.000) – (5.576.000 + 5.115.000) = 3.036.000 đồng.

Kết quả khảo sát thu nhập và chi phí đất trồng lúa hộ Ông Hoàng Văn Quý, tại thửa đất số 19, tờ bản đồ trích đo số 01, Mạnh Trích đo bản đồ địa chính số 02 – 2025 cấp ngày 26/12/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa đất là 1130,3 m², địa chỉ thửa đất tại đồng Bái Xiêm, thôn Đại Sơn, xã Triệu Lộc, khảo sát thu nhập và chi phí bình quân trong 3 năm liên tục từ năm 2023 đến năm 2025 (mỗi năm làm 2 vụ trồng lúa).

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng doanh thu	Đồng	10.703.000	13.622.000	13.727.000
Tổng chi phí	Đồng	9.223.000	10.074.000	10.691.000
Thu nhập ròng	Đồng	1.480.000	3.548.000	3.036.000
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm của ngân hàng thương mại kỳ hạn 12 tháng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa	%/năm	6,55%	4,60%	4,70%

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$\frac{1.480.000 + 3.548.000 + 3.036.000}{3} = 2.688.000 \text{ đồng}$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm:

$$\frac{6,55\% + 4,6\% + 4,7\%}{3} = 5,28\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá:

$$\frac{2.688.000 \text{ đồng}}{5,28\%} = 50.909.091 \text{ đồng}$$

- Giá đất trung bình trên m² của thửa đất cần định giá:

$$\frac{50.909.091 \text{ đồng}}{1130,3 \text{ m}^2} = 45.040 \text{ đồng/m}^2$$

⇒ Giá đất của thửa đất nhà Ông Hoàng Văn Quý, tại thửa đất số 19, tờ bản đồ trích đo số 01, Mạnh Trích đo bản đồ địa chính số 02 – 2025 cấp ngày 26/12/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa đất là 1130,3 m², địa chỉ thửa đất tại đồng Bái Xiêm, thôn Đại Sơn, xã Triệu



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

Lộc, khảo sát thu nhập và chi phí bình quân trong 3 năm liên tục từ năm 2023 đến năm 2025 (mỗi năm làm 2 vụ trồng lúa) là 45.000 đồng/m².

* **Kết luận:** Các thửa đất trồng cây hàng năm thuộc dự án: Kiên cố hóa kênh 10 xã, huyện Hậu Lộc (nay là xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hoá) có các điều kiện tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất đã được phân tích ở trên, do đó đề xuất giá đất trồng cây hàng năm thuộc dự án là 45.000 đồng/m²:

$$\frac{\text{Giá đất cụ thể}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}} = \frac{45.000 \text{ đồng/m}^2}{45.000 \text{ đồng/m}^2} = 1 \text{ lần}$$

Hệ số so với bảng giá đất (vị trí 1) là 1 lần (*Bằng chữ: Một lần*).

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 cần xác định giá căn cứ theo số liệu 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 xác định giá của khách hàng tại thời điểm và địa điểm xác định giá.

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

VII. Những hạn chế của kết quả xác định giá đất

Giá đất nêu trên chỉ phục vụ mục đích làm cơ sở để cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Kiên cố hóa kênh 10 xã, huyện Hậu Lộc (nay là xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hoá)/.

NGƯỜI ĐIỀU TRA

Bùi Công Đại
Số CC định giá đất: 1000324

KT. GIÁM ĐỐC



Vũ Đức Long

Số CC định giá đất: 0200424



PHỤ LỤC:

Dự án: Tư vấn xác định giá đất cụ thể làm cơ sở để tính tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Kiên cố hóa kênh 10 xã, huyện Hậu Lộc (nay là xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hoá).

STT	Tờ ĐD trích đo số	Thửa đất số	Hiện trạng sử dụng		Giá đất		Ghi chú
			Diện tích nguyên thửa (m ²)	Loại đất	Giá đất cụ thể (đồng/ m ²)	Giá đất theo Nghị quyết 52/2025 ngày 09/12/2025 của HDND tỉnh (đồng/m ²)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
I	Đất ở nông thôn: Vị trí 2, Đường Đại Lộc - Ngã tư Nghè đi Tam Hoà - Hoà Lộc, đoạn Từ giáp Quốc Lộ 1A đến giáp xã Đông Thành (xã Đại Lộc cũ)						
1	1	06	461,8	ONT	4.900.000	4.800.000	
2	1	07	380,1	ONT	4.900.000	4.800.000	
II	Đất trồng cây hàng năm (VT1)						
1	1	5	453,6	LUC	45.000	45.000	
2	1	9	103,8	LUC	45.000	45.000	
3	1	10	91,8	LUC	45.000	45.000	
4	1	12	586,3	LUC	45.000	45.000	
5	1	13	184,9	LUC	45.000	45.000	
6	1	14	85,3	LUC	45.000	45.000	
7	1	15	149,9	LUC	45.000	45.000	
8	1	17	135,1	LUC	45.000	45.000	
9	1	18	1329,4	LUC	45.000	45.000	
10	1	19	1130,3	LUC	45.000	45.000	
11	1	20	1106,3	LUC	45.000	45.000	
12	1	21	858,4	LUC	45.000	45.000	
13	1	22	822,4	LUC	45.000	45.000	
14	1	23	913,6	LUC	45.000	45.000	
15	1	24	975,3	LUC	45.000	45.000	



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

STT	Tờ ĐĐ trích đo số	Thửa đất số	Hiện trạng sử dụng		Giá đất		Ghi chú
			Diện tích nguyên thửa (m ²)	Loại đất	Giá đất cụ thể (đồng/ đồng/m ²)	Giá đất theo Nghị quyết 52/2025 ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh (đồng/m ²)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
16	1	25	1220,2	LUC	45.000	45.000	
17	1	26	1134,5	LUC	45.000	45.000	
Tổng			16130,1				