



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

**CÔNG TY CP TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ VIỆT NAM**

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

Thanh Hóa, ngày 10 tháng 4 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 MÔI
TRƯỜNG VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ
VIỆT NAM**

Địa chỉ trụ sở : Số 18/823 đường Nguyễn Trãi, phường Hạc Thành,
tỉnh Thanh Hoá.

Mã số thuế : 2802798355

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 trồng cây hàng năm.

Địa điểm xác định giá : Thôn Phú Minh, 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: Khu tái định cư thôn Phú Minh,
xã Triệu Lộc phục vụ dự án Đường sắt tốc độ cao
trên trục Bắc-Nam đoạn qua xã Triệu Lộc, tỉnh
Thanh Hóa;

Thời điểm xác định giá : Tháng 4 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;

Công ty cổ phần Tài nguyên môi trường và phát triển công nghệ Việt Nam



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

- Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về 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;



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

- Quyết định số 2417/QĐ-BNNMT ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường Về việc công bố thủ tục hành chính nội bộ 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:

- Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 17/7/2023 của UBND huyện Hậu Lộc Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, tái định cư thôn Phú Minh, xã Triệu Lộc, huyện Hậu Lộc;

- Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2025 của UBND xã Triệu Lộc về việc Thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, dự án khu tái định cư thôn Phú Minh, xã Triệu Lộc phục vụ dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc-Nam đoạn qua xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 06/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Triệu Lộc Về việc phê duyệt dự án Khu tái định cư thôn Phú Minh, xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

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: Khu tái định cư thôn Phú Minh, xã Triệu Lộc phục vụ dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc-Nam đoạn qua xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

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

2.2.1. Vị trí và đặc điểm khu đất

- Vị trí, ranh giới khu đất cần xác định giá được xác định theo bản Trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2026 cấp ngày 19/01/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt;

2.2.2. Diện tích khu đất cần xác định giá

a. Số thửa đất cần xác định giá là 12 thửa.



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

b. Diện tích nguyên thửa cần xác định giá là 29626,1 m².

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

Qua khảo sát tại cơ quan thống kê xã Triệu Lộc, các số liệu báo cáo chỉ nêu về năng suất cây trồng của các loại đất sản xuất nông nghiệp trên địa bàn xã, mà không có số liệu cụ thể đến từng loại đất và thửa đất cụ thể. Do đó không thể sử dụng số liệu từ cơ quan thống kê.

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 thửa đất nông nghiệp tại khu vực dự án, hộ gia đình 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 liên tục từ 2023 đến 2025, đối với đất trồng cây hàng năm (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:

4.1. 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 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.

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.

4.2. Phương pháp xác định giá: Áp dụng phương pháp thu nhập đối với đất nông nghiệp.



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

4.2.1. 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.

4.2.2. 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;



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

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

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, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

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, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

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.

4.3. Nguyên tắc và phương pháp xác 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.



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

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;
- + 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

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

5.2. Xác định giá đất phổ biến trên thị trường

5.2.1 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 VND, 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;



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

- 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 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</i>			5,28%



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

Năm/ tháng	2023	2024	2025
<i>đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của NHNN - Chi nhánh Thanh Hoá</i>			

5.2.2. 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:

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

5.3. 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 Ông Đặng Văn Thanh, tại thửa đất số 780, tờ bản đồ trích đo số 1, Trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2026 cấp ngày 19/01/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa đất là 2533,02 m², địa chỉ thửa đất tại thôn Phú Minh, 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 = 1.780 kg x 7.600 đồng/kg = 13.528.000 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	6,0	kg	130.000	780.000
2	Đạm	50	kg	12.000	600.000
3	Kaly	50	kg	10.000	500.000
4	NPK	70	kg	11.000	770.000
5	Vôi	70	kg	2.000	140.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	8	ngày công	230.000	1.840.000
8	Gieo cấy	8	ngày công	230.000	1.840.000
9	Thu hoạch	8	ngày công	230.000	1.840.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	10	ngày công	230.000	2.300.000
11	Tổng chi phí				10.770.000

- Vụ Hè Thu Trồng lúa Q5

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 1430 kg x 7.400 đồng/kg = 10.582.000 đồng.

+ Chi phí

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	10,0	kg	45.000	450.000
2	Đạm	30	kg	16.000	480.000
3	Kaly	40	kg	14.000	560.000
4	NPK	75	kg	11.000	825.000
5	Vôi	75	kg	2.000	150.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	8	ngày công	230.000	1.840.000
8	Gieo cấy	8	ngày công	230.000	1.840.000
9	Thu hoạch	8	ngày công	230.000	1.840.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	10	ngày công	230.000	2.300.000
11	Tổng chi phí				10.445.000

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm – Chi phí cả năm =
(13.528.000 + 10.582.000) – (10.770.000 + 10.445.000) = 2.895.000 đồng.

b. Năm 2024

Công ty cổ phần Tài nguyên môi trường và phát triển công nghệ Việt Nam



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

- Vụ Xuân Trồng lúa Thái Xuyên

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 1.720 kg x 9.800 đồng/kg = 16.856.000 đồng.

+ Chi phí

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	6,0	kg	130.000	780.000
2	Đạm	50	kg	16.000	800.000
3	Kaly	50	kg	15.000	750.000
4	NPK	70	kg	13.000	910.000
5	Vôi	70	kg	2.000	140.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	8	ngày công	240.000	1.920.000
8	Gieo cấy	8	ngày công	240.000	1.920.000
9	Thu hoạch	8	ngày công	240.000	1.920.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	10	ngày công	240.000	2.400.000
11	Tổng chi phí				11.700.000

- Vụ Hè Thu Trồng lúa Q5

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 1390 kg x 9.800 đồng/kg = 13.622.000 đồng.

+ Chi phí

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	10,0	kg	45.000	450.000
2	Đạm	30	kg	16.000	480.000
3	Kaly	40	kg	15.000	600.000
4	NPK	75	kg	13.000	975.000
5	Vôi	75	kg	2.000	150.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	8	ngày công	240.000	1.920.000
8	Gieo cấy	8	ngày công	240.000	1.920.000
9	Thu hoạch	8	ngày công	240.000	1.920.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	10	ngày công	240.000	2.400.000
11	Tổng chi phí				10.975.000



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm – Chi phí cả năm =
(16.856.000 + 13.622.000) - (11.700.000 + 10.975.000) = 7.803.000 đồng.

c. Năm 2025

- Vụ Xuân Trồng lúa Thái Xuyên

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 1.770 kg x 9.800 đồng/kg = 17.346.000 đồng.

+ Chi phí:

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	6,0	kg	140.000	840.000
2	Đạm	50	kg	17.000	850.000
3	Kaly	50	kg	15.000	750.000
4	NPK	70	kg	13.000	910.000
5	Vôi	70	kg	2.000	140.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	8	ngày công	250.000	2.000.000
8	Gieo cây	8	ngày công	250.000	2.000.000
9	Thu hoạch	8	ngày công	250.000	2.000.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	10	ngày công	250.000	2.500.000
11	Tổng chi phí				12.150.000

- Vụ Hè Thu lúa Q5

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 1430 kg x 9.500 đồng/kg = 13.585.000 đồng.

+ Chi phí:

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	10,0	kg	50.000	500.000
2	Đạm	30	kg	17.000	510.000
3	Kaly	40	kg	15.000	600.000
4	NPK	75	kg	13.000	975.000
5	Vôi	75	kg	2.000	150.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	8	ngày công	250.000	2.000.000
8	Gieo cây	8	ngày công	250.000	2.000.000

Công ty cổ phần Tài nguyên môi trường và phát triển công nghệ Việt Nam



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	8	ngày công	250.000	2.000.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cất	10	ngày công	250.000	2.500.000
11	Tổng chi phí				11.395.000

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm - Chi phí cả năm =
(17.346.000 + 13.585.000) – (12.150.000 + 11.395.000) = 7.386.000 đồng.

Kết quả khảo sát thu nhập và chi phí đất trồng lúa hộ Ông Đặng Văn Thanh, tại thửa đất số 780, tờ bản đồ trích đo số 1, Trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2026 cấp ngày 19/01/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa đất là 2533,02 m², địa chỉ thửa đất tại thôn Phú Minh, 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	24.110.000	30.478.000	30.931.000
Tổng chi phí	Đồng	21.215.000	22.675.000	23.545.000
Thu nhập ròng	Đồng	2.895.000	7.803.000	7.386.000
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:.

$$\frac{2.895.000 + 7.803.000 + 7.386.000}{3} = 6.028.000 \text{ đồng}$$

- 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:

$$\frac{6.028.000 \text{ đồng}}{5,28\%} = 114.166.667 \text{ đồng}$$

Công ty cổ phần Tài nguyên môi trường và phát triển công nghệ Việt Nam



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

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

114.166.667 đồng

= 45.071 đồng/m²

2533,02 m²

⇒ Giá đất của thửa đất nhà Ông Đặng Văn Thanh, tại thửa đất số 780, tờ bản đồ trích đo số 1, Mảnh Trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2026 cấp ngày 19/01/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa đất là 2533,02 m², địa chỉ thửa đất tại thôn Phú Minh, 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 Ông Đặng Văn Ca, tại thửa đất số 826, tờ bản đồ trích đo số 1, Mảnh Trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2026 cấp ngày 19/01/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa đất là 1527,69 m², địa chỉ thửa đất tại thôn Phú Minh, 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 = 1.070 kg x 7.600 đồng/kg = 8.132.000 đồng.

+ Chi phí:

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	4,0	kg	130.000	520.000
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	1	lần	80.000	80.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	5	ngày công	230.000	1.150.000
8	Gieo cấy	5	ngày công	230.000	1.150.000
9	Thu hoạch	5	ngày công	230.000	1.150.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	6	ngày công	230.000	1.380.000
11	Tổng chi phí				6.610.000

Công ty cổ phần Tài nguyên môi trường và phát triển công nghệ Việt Nam



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

- Vụ Hè Thu Trồng lúa Q 5

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 870 kg x 7.400 đồng/kg = 6.438.000 đồng.

+ Chi phí

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	6,0	kg	45.000	270.000
2	Đạm	20	kg	16.000	320.000
3	Kaly	20	kg	14.000	280.000
4	NPK	40	kg	11.000	440.000
5	Vôi	30	kg	2.000	60.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	1	lần	80.000	80.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	5	ngày công	230.000	1.150.000
8	Gieo cấy	5	ngày công	230.000	1.150.000
9	Thu hoạch	5	ngày công	230.000	1.150.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	6	ngày công	230.000	1.380.000
11	Tổng chi phí				6.280.000

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm – Chi phí cả năm = (8.132.000 + 6.438.000) – (6.610.000 + 6.280.000) = 1.680.000 đồng.

b. Năm 2024

- Vụ Xuân Trồng lúa Thái Xuyên

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 1040 kg x 9.800 đồng/kg = 10.192.000 đồng.

+ Chi phí

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	4,0	kg	130.000	520.000
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	1	lần	80.000	80.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	5	ngày công	240.000	1.200.000
8	Gieo cấy	5	ngày công	240.000	1.200.000
9	Thu hoạch	5	ngày công	240.000	1.200.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	6	ngày công	240.000	1.440.000
11	Tổng chi phí				7.170.000

Công ty cổ phần Tài nguyên môi trường và phát triển công nghệ Việt Nam



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

- Vụ Hè Thu Trồng lúa Q5

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 850 kg x 9.800 đồng/kg = 8.330.000 đồng.

+ Chi phí

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	6,0	kg	45.000	270.000
2	Đạm	20	kg	16.000	320.000
3	Kaly	20	kg	15.000	300.000
4	NPK	40	kg	13.000	520.000
5	Vôi	30	kg	2.000	60.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	1	lần	80.000	80.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	5	ngày công	240.000	1.200.000
8	Gieo cấy	5	ngày công	240.000	1.200.000
9	Thu hoạch	5	ngày công	240.000	1.200.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	6	ngày công	240.000	1.440.000
11	Tổng chi phí				6.590.000

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm – Chi phí cả năm = (10.192.000 + 8.330.000) - (7.170.000 + 6.590.000) = 4.762.000 đồng.

c. Năm 2025

- Vụ Xuân Trồng lúa Thái Xuyên

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 1070 kg x 9.800 đồng/kg = 10.486.000 đồng.

+ Chi phí:

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	4,0	kg	140.000	560.000
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	1	lần	80.000	80.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	5	ngày công	250.000	1.250.000
8	Gieo cấy	5	ngày công	250.000	1.250.000
9	Thu hoạch	5	ngày công	250.000	1.250.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	6	ngày công	250.000	1.500.000
11	Tổng chi phí				7.450.000

Công ty cổ phần Tài nguyên môi trường và phát triển công nghệ Việt Nam



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

`- Vụ Hè Thu lúa Q5

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 870 kg x 9.500 đồng/kg = 8.265.000 đồng.

+ Chi phí:

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	6,0	kg	50.000	300.000
2	Đạm	20	kg	17.000	340.000
3	Kaly	20	kg	15.000	300.000
4	NPK	40	kg	13.000	520.000
5	Vôi	30	kg	2.000	60.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	1	lần	80.000	80.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	5	ngày công	250.000	1.250.000
8	Gieo cấy	5	ngày công	250.000	1.250.000
9	Thu hoạch	5	ngày công	250.000	1.250.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cất	6	ngày công	250.000	1.500.000
11	Tổng chi phí				6.850.000

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm - Chi phí cả năm =
(10.486.000 + 8.265.000) – (7.450.000 + 6.850.000) = 4.451.000 đồng.

Kết quả khảo sát thu nhập và chi phí đất trồng lúa hộ Ông Đặng Văn Ca tại thửa đất số 826, tờ bản đồ trích đo số 1, Mảnh Trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2026 cấp ngày 19/01/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa đất là 1527,69 m², địa chỉ thửa đất tại thôn Phú Minh, 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	14.570.000	18.522.000	18.751.000
Tổng chi phí	Đồng	12.890.000	13.760.000	14.300.000
Thu nhập ròng	Đồng	1.680.000	4.762.000	4.451.000
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:.

$$\frac{1.680.000 + 4.762.000 + 4.451.000}{3} = 3.631.000 \text{ đồng}$$

- 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:

$$\frac{3.631.000 \text{ đồng}}{5,28 \%} = 68.768.939 \text{ đồng}$$

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

$$\frac{68.768.939 \text{ đồng}}{1527,69 \text{ m}^2} = 45.015 \text{ đồng/m}^2$$

⇒ Giá đất của thửa đất hộ Ông Đặng Văn Ca tại thửa đất số 826, tờ bản đồ trích đo số 1, Mảnh Trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2026 cấp ngày 19/01/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa đất là 1527,69 m², địa chỉ thửa đất tại thôn Phú Minh, 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 Nguyễn Văn Hằng, tại thửa đất số 891, tờ bản đồ trích đo số 1, Mảnh Trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2026 cấp ngày 19/01/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa đất là 2014,88 m², địa chỉ thửa đất tại thôn Phú Minh, 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 = 1410 kg x 7.600 đồng/kg = 10.716.000 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	5,0	kg	130.000	650.000
2	Đạm	40	kg	12.000	480.000
3	Kaly	50	kg	10.000	500.000
4	NPK	60	kg	11.000	660.000
5	Vôi	60	kg	2.000	120.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	6	ngày công	230.000	1.380.000
8	Gieo cấy	6	ngày công	230.000	1.380.000
9	Thu hoạch	6	ngày công	230.000	1.380.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	8	ngày công	230.000	1.840.000
11	Tổng chi phí				8.550.000

- Vụ Hè Thu Trồng lúa Q5

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 1130 kg x 7.400 đồng/kg = 8.362.000 đồng.

+ Chi phí

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	8,0	kg	45.000	360.000
2	Đạm	30	kg	16.000	480.000
3	Kaly	30	kg	14.000	420.000
4	NPK	60	kg	11.000	660.000
5	Vôi	60	kg	2.000	120.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	6	ngày công	230.000	1.380.000
8	Gieo cấy	6	ngày công	230.000	1.380.000
9	Thu hoạch	6	ngày công	230.000	1.380.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	8	ngày công	230.000	1.840.000
11	Tổng chi phí				8.180.000

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm – Chi phí cả năm =
(10.716.000 + 8.362.000) – (8.550.000 + 8.180.000) = 2.348.000 đồng.

b. Năm 2024

- Vụ Xuân Trồng lúa Thái Xuyên

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 1350 kg x 9.800 đồng/kg = 13.230.000 đồng.

Công ty cổ phần Tài nguyên môi trường và phát triển công nghệ Việt Nam



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

+ Chi phí

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	5,0	kg	130.000	650.000
2	Đạm	40	kg	16.000	640.000
3	Kaly	50	kg	15.000	750.000
4	NPK	60	kg	13.000	780.000
5	Vôi	60	kg	2.000	120.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	6	ngày công	240.000	1.440.000
8	Gieo cấy	6	ngày công	240.000	1.440.000
9	Thu hoạch	6	ngày công	240.000	1.440.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	8	ngày công	240.000	1.920.000
11	Tổng chi phí				9.340.000

- Vụ Hè Thu Trồng lúa Q5

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán 1100 kg x 9.800 đồng/kg = 10.780.000 đồng.

+ Chi phí

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	8,0	kg	45.000	360.000
2	Đạm	30	kg	16.000	480.000
3	Kaly	30	kg	15.000	450.000
4	NPK	60	kg	13.000	780.000
5	Vôi	60	kg	2.000	120.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	6	ngày công	240.000	1.440.000
8	Gieo cấy	6	ngày công	240.000	1.440.000
9	Thu hoạch	6	ngày công	240.000	1.440.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cát	8	ngày công	240.000	1.920.000
11	Tổng chi phí				8.590.000

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm – Chi phí cả năm =
 (13.230.000 + 10.780.000) - (9.340.000 + 8.590.000) = 6.080.000 đồng.

Công ty cổ phần Tài nguyên môi trường và phát triển công nghệ Việt Nam



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 = 1410 kg x 9.800 đồng/kg = 13.818.000 đồng.

+ Chi phí:

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	5,0	kg	140.000	700.000
2	Đạm	40	kg	17.000	680.000
3	Kaly	50	kg	15.000	750.000
4	NPK	60	kg	13.000	780.000
5	Vôi	60	kg	2.000	120.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	6	ngày công	250.000	1.500.000
8	Gieo cấy	6	ngày công	250.000	1.500.000
9	Thu hoạch	6	ngày công	250.000	1.500.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cất	8	ngày công	250.000	2.000.000
11	Tổng chi phí				9.690.000

- Vụ Hè Thu lúa Q5

+ Doanh thu = Sản lượng x giá bán = 1130 kg x 9.500 đồng/kg = 10.735.000 đồng.

+ Chi phí:

STT	Hạng mục chi phí	Số lượng	ĐV tính	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Lúa giống	8,0	kg	50.000	400.000
2	Đạm	30	kg	17.000	510.000
3	Kaly	30	kg	15.000	450.000
4	NPK	60	kg	13.000	780.000
5	Vôi	60	kg	2.000	120.000
6	Thuốc trừ sâu, diệt cỏ	2	lần	80.000	160.000
7	Làm đất, cày, bừa, làm bờ	6	ngày công	250.000	1.500.000
8	Gieo cấy	6	ngày công	250.000	1.500.000
9	Thu hoạch	6	ngày công	250.000	1.500.000
10	Chăm sóc, làm cỏ, phơi cất	8	ngày công	250.000	2.000.000
11	Tổng chi phí				8.920.000

Công ty cổ phần Tài nguyên môi trường và phát triển công nghệ Việt Nam



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

Thu nhập ròng cả năm = Doanh thu cả năm - Chi phí cả năm =
(13.818.000 + 10.735.000) – (9.690.000 + 8.920.000) = 5.943.000 đồng.

Kết quả khảo sát thu nhập và chi phí đất trồng lúa hộ Ông Nguyễn Văn Hằng, tại thửa đất số 891, tờ bản đồ trích đo số 1, Trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2026 cấp ngày 19/01/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa đất là 2014,88 m², địa chỉ thửa đất tại thôn Phú Minh, 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	19.078.000	24.010.000	24.553.000
Tổng chi phí	Đồng	16.730.000	17.930.000	18.610.000
Thu nhập ròng	Đồng	2.348.000	6.080.000	5.943.000
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:

$$\frac{2.348.000 + 6.080.000 + 5.943.000}{3} = 4.790.333 \text{ đồng}$$

- 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:

$$\frac{4.790.333 \text{ đồng}}{5,28\%} = 90.726.010 \text{ đồng}$$

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

$$\frac{90.726.010 \text{ đồng}}{2014,88 \text{ m}^2} = 45.028 \text{ đồng/m}^2$$



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

⇒ Giá đất của thửa đất nhà Ông Nguyễn Văn Hằng, tại thửa đất số 891, tờ bản đồ trích đo số 1, Mảnh Trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2026 cấp ngày 19/01/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá phê duyệt, diện tích thửa đất là 2014,88 m², địa chỉ thửa đất tại thôn Phú Minh, 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.

* **Kết luận:** Các thửa đất trồng cây hàng năm thuộc dự án: Khu tái định cư thôn Phú Minh, xã Triệu Lộc phục vụ dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc-Nam đoạn qua xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hóa 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 (*Bảng chữ: Một lần*).

- Đề xuất giá đất trồng cây hàng năm là 45.000 đồng/m².

- Đất nông nghiệp khác: Theo quy định tại mục 3.4, khoản 3, Điều 1, Nghị Quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hoá quy định “*Giá đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác được xác định bằng giá đất trồng cây hàng năm tại vị trí 1 của cùng xã, phường*”, Do đó đề xuất giá đất nông nghiệp khác tại khu vực dự án: Khu tái định cư thôn Phú Minh, xã Triệu Lộc phục vụ dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc-Nam đoạn qua xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hóa là 45.000 đồng/m².

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.



Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

- 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 xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Khu tái định cư thôn Phú Minh, xã Triệu Lộc phục vụ dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc-Nam đoạn qua xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hóa./.

NGƯỜI ĐIỀU TRA

Bùi Công Đại
Số CC định giá đất: 1000324





Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

PHỤ LỤC:

Chi tiết giá đất cụ thể đến từng thửa đất.

Dự án: 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: Khu tái định cư thôn Phú Minh, xã Triệu Lộc phục vụ dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc-Nam đoạn qua xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

STT	Tờ BD trích đo số	Thửa đất số	Hiện trạng sử dụng		Giá đất cụ thể đề xuất (đồng/m ²)	Giá đất theo Bảng giá tại Nghị Quyết 52/2025/NQ- HDND tỉnh (đồng/m ²)	Ghi chú
			Diện tích nguyên thửa (m ²)	Loại đất			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	1	780	2533,02	LUK	45.000	45.000	
2	1	825	2250,57	NHK	45.000	45.000	
3	1	826	1527,69	LUK	45.000	45.000	
4	1	827	8161,92	NKH	45.000	45.000	
5	1	891	2014,88	LUK	45.000	45.000	
6	1	957	2758,9	LUK	45.000	45.000	
7	1	964	1524,88	NKH	45.000	45.000	
8	1	1007	100,95	LUK	45.000	45.000	
9	1	1008	2066,05	NKH	45.000	45.000	
10	1	1015	2882,38	LUK	45.000	45.000	
11	1	1080	2478,12	LUK	45.000	45.000	
12	1	1458	1326,77	LUK	45.000	45.000	
Tổng cộng			29626,1				