

Số: 11/BC-KT

Hợp Tiến, ngày 03 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất ở cụ thể để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường nối thành phố Thanh Hoá đi Cảng hàng không Thọ Xuân đoạn qua địa bàn xã Hợp Tiến (cũ) nay xã Hợp Tiến, tỉnh Thanh Hoá

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

Căn cứ các Nghị định của Chính Phủ: NĐ số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; NĐ số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 về quy định về giá đất; NĐ số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/07/2024 của Chính phủ về quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; NĐ số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; NĐ số 226/2025/NĐ-CP Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thanh Hoá: QĐ số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa quy định bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; QĐ số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; QĐ số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa Về việc điều chỉnh Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh; QĐ số 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/03/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh.

Căn cứ Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND xã về việc ban hành quy chế làm việc của UBND xã Hợp Tiến, nhiệm kỳ 2021-2026 và Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 06/7/2025 của Chủ tịch UBND xã về việc phân công nhiệm vụ của Chủ tịch, các Phó chủ tịch và các Ủy viên Ủy ban nhân dân xã Hợp Tiến, nhiệm kỳ 2021-2026;

Căn cứ Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 22/9/2025 của UBND xã Hợp Tiến về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Hợp Tiến; Quyết định số 861/QĐ- HĐTĐGD ngày 23/9/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất về việc Thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Hợp Tiến;

Theo dự thảo chứng thư định giá ngày 25/9/2025 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và giám định Tiên phong.

Phòng kinh tế báo cáo thuyết minh Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường nối thành phố Thanh Hoá đi Cảng hàng không Thọ Xuân đoạn qua địa bàn xã Hợp Tiến (cũ) nay xã Hợp Tiến, tỉnh Thanh Hoá.

I. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án Đường nối thành phố Thanh Hoá đi Cảng hàng không Thọ Xuân đoạn qua địa bàn xã Hợp Tiến (cũ) nay xã Hợp Tiến, tỉnh Thanh Hoá.

II. Thông tin về khu đất cần định giá

1. Vị trí, ranh giới

- Vị trí các thửa đất cần định giá: Thuộc địa giới hành chính xã Hợp Tiến (cũ) nay xã Hợp Tiến, tỉnh Thanh Hoá.

- Ranh giới khu đất: Xác định theo Bản đồ đặc chính lý bản đồ địa chính do Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Phúc Minh lập.

Hiện trạng sử dụng đất: Đất ở và đất nông nghiệp (thuộc loại đất được bồi thường khi bị thu hồi đất theo đúng quy định hiện hành của nhà nước).

2. Diện tích đất cần định giá: Khoảng 8.484,6m²

3. Giá đất theo Quyết định của UBND tỉnh.

STT	Loại đất, vị trí theo hiện trạng GPMB	Vị trí đất theo Bảng giá đất tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019; 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/03/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa	Số thửa	Số tờ bản đồ	Giá đất để định giá (đồng/m ²)	Giá đất theo Bảng giá đất tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019; 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/03/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa (đồng/m ²)
A	Đất ở					
1	Các thửa đất bám QL47B	Đoạn Từ cầu Đổng Sơn xóm 4 đến cầu Hoàng Thanh (giáp xã Hợp Lý)	1385, 1463, 1477, 735, 733, 1382, 1401, 1402, 1353	39	7.000.000	5.000.000
2	Các thửa đất bám QL47B và ngõ	Đoạn Từ cầu Đổng Sơn xóm 4 đến cầu Hoàng Thanh (giáp xã Hợp Lý)	1462, 1478	39	7.200.000	5.000.000

STT	Loại đất, vị trí theo hiện trạng GPMB	Vị trí đất theo Bảng giá đất tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019; 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/03/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa	Số thửa	Số tờ bản đồ	Giá đất để định giá (đồng/m ²)	Giá đất theo Bảng giá đất tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019; 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/03/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa (đồng/m ²)
3	Các thửa đất bảm QL47B	Đoạn Từ cầu Đồng Sơn xóm 4 đến cầu Hoàng Thanh (giáp xã Hợp Lý)	1341, 1342, 1346, 1343	40	7.000.000	5.000.000
4	Các thửa đất bảm QL47B và ngõ	Đoạn Từ cầu Đồng Sơn xóm 4 đến cầu Hoàng Thanh (giáp xã Hợp Lý)	24, 1344	40	7.200.000	5.000.000
5	Thửa đất số 1385, tờ bản đồ số 40 (Bảm QL47B và mặt thoáng)	Đoạn Từ cầu Đồng Sơn xóm 4 đến cầu Hoàng Thanh (giáp xã Hợp Lý)	1345	40	7.050.000	5.000.000
6	Thửa đất bảm trực đường liên xã Hợp Tiến	Đường liên thôn còn lại toàn xã	1073, 1209	40	4.600.000	800.000
7	Thửa đất số 1215, tờ bản đồ số 12	Đường, ngõ ngách không nằm trong các vị trí trên	1502, 1503, 1504	40	3.000.000	400.000
8	Các thửa đất bảm QL47B	Đoạn từ giáp xã Hợp Thành đến cầu Đồng Sơn, xóm 4	557, 558, 58, 564, 537, 569, 570, 94, 111	44	7.000.000	6.500.000
9	Các thửa đất bảm QL47B và ngõ	Đoạn từ giáp xã Hợp Thành đến cầu Đồng Sơn, xóm 5	112, 559, 59	44	7.200.000	6.500.000

STT	Loại đất, vị trí theo hiện trạng GPMB	Vị trí đất theo Bảng giá đất tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019; 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/03/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa	Số thửa	Số tờ bản đồ	Giá đất để định giá (đồng/m ²)	Giá đất theo Bảng giá đất tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019; 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/03/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa (đồng/m ²)
10	Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 44 (Bám QL47B và mặt thoáng)	Đoạn từ giáp xã Hợp Thành đến cầu Đồng Sơn, xóm 6	93, 536	44	7.050.000	6.500.000
11	Nối trực tiếp ra QL47B	Đường liên thôn còn lại toàn xã	563, 562	44	4.600.000	800.000
12	Các thửa đất bám đường liên thôn	Đường liên thôn còn lại toàn xã	552, 573, 574	44	4.200.000	600.000
B	Đất Nông nghiệp					
2	Xã Hợp Tiến (nay là xã Hợp Tiến mới)	Vị trí 1 - Đất trồng cây lâu năm - xã Đồng Bằng	1462, 1385, 1463, 1477, 1478, 735, 733, 1353, 1382, 1401, 1402	39	22.000	22.000
3	Xã Hợp Tiến (nay là xã Hợp Tiến mới)	Vị trí 1 - Đất trồng cây lâu năm - xã Đồng Bằng	24, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1503, 1504, 1502	40	22.000	22.000
4	Xã Hợp Tiến (nay là xã Hợp Tiến mới)	Vị trí 1 - Đất trồng cây lâu năm - xã Đồng Bằng	557, 558, 559, 58, 59, 536, 537, 569, 94, 93	44	22.000	22.000
5	Xã Hợp Tiến (nay là xã Hợp Tiến mới)	Vị trí 1 - Đất trồng cây hàng năm - xã Đồng Bằng	1098	40	40.000	40.000

II. Nguyên tắc, phương pháp định giá

1. Nguyên tắc định giá đất

- Xác định giá đất theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá;

- Theo thời hạn sử dụng đất;
- Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng đối với những nơi có đấu giá từ quyền sử dụng đất hoạch thu thập từ việc sử dụng đất.
- Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu thập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì có mức giá như nhau.

2. Phương pháp định giá đất

- Đối với đất ở: Tổ chức xác định giá đất thu thập được các thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, do đó đơn vị tư vấn đã áp dụng **Phương pháp so sánh** để định giá đất ở.
- Đối với đất nông nghiệp: Trong thời hạn 2 năm tính từ thời điểm định giá trở về trước không thu thập được các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và giá chuyển nhượng để xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất, khu vực nên không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh. Do đó đơn vị tư vấn đã áp dụng **Phương pháp thu nhập** để định giá đất nông nghiệp.

3. Thời điểm định giá: Tháng 9 năm 2025

III. Áp dụng các phương pháp định giá

A. Đất ở:

1. Kết quả khảo sát, thu thập thông tin tài sản so sánh

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
		Lô LKA:01 MB chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm xen cư ông Sự, thôn Tiến Thành, xã Hợp Lý, huyện Triệu Sơn (nay là xã Hợp Tiến), tỉnh Thanh Hóa	Lô LKA:05 MB chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm xen cư ông Sự, thôn Tiến Thành, xã Hợp Lý, huyện Triệu Sơn (nay là xã Hợp Tiến), tỉnh Thanh Hóa	Lô LKA:09 MB chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm xen cư ông Sự, thôn Tiến Thành, xã Hợp Lý, huyện Triệu Sơn (nay là xã Hợp Tiến), tỉnh Thanh Hóa
1	Mục đích sử dụng	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Nằm tiếp giáp đường thôn xã Hợp Lý (nay là xã Hợp Tiến), cạnh Đảng ủy xã Hợp Tiến, cách TL514 khoảng 350m, cách QL47B khoảng 650m, khu dân cư đông đúc gần các tiện ích của xã Hợp Tiến: Trường học, trạm y tế, Đảng ủy.	Nằm tiếp giáp đường thôn xã Hợp Lý (nay là xã Hợp Tiến), cạnh Đảng ủy xã Hợp Tiến, cách TL514 khoảng 350m, cách QL47B khoảng 650m, khu dân cư đông đúc gần các tiện ích của xã Hợp Tiến: Trường học, trạm y tế, Đảng ủy.	Nằm tiếp giáp đường thôn xã Hợp Lý (nay là xã Hợp Tiến), cạnh Đảng ủy xã Hợp Tiến, cách TL514 khoảng 350m, cách QL47B khoảng 650m, khu dân cư đông đúc gần các tiện ích của xã Hợp Tiến: Trường học, trạm y tế, Đảng ủy.
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	12/2024	12/2024	10/2024

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
5	Giao thông			
-	Số mặt đường tiếp giáp, độ rộng đường, độ rộng vỉa hè (độ rộng đường đã bao gồm vỉa hè)	Tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 4m, được đổ đất rộng khoảng 3m phía mặt bằng quy hoạch (được quy hoạch theo bản vẽ đường rộng 7,5m, vỉa hè 5mx2)	Tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 4m và giáp mương thủy lợi, được đổ đất rộng khoảng 3m phía mặt bằng quy hoạch (được quy hoạch theo bản vẽ đường rộng 7,5m, vỉa hè 5mx2)	Tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 4m, được đổ đất rộng khoảng 3m phía mặt bằng quy hoạch (được quy hoạch theo bản vẽ đường rộng 7,5m, vỉa hè 5mx2)
-	Loại đường	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
-	Diện tích	137,50	137,50	137,50
-	Mặt tiền	5,50	5,50	5,50
-	Chiều sâu	25,0	25,0	25,0
-	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Quyết định trúng đấu giá số 8299/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính)	Quyết định trúng đấu giá số 8298/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính)	Quyết định trúng đấu giá số 6180/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính)
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt			
	mật độ xây dựng	Mật độ xây dựng từ 85%	Mật độ xây dựng từ 85%	Mật độ xây dựng từ 85%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư hiện trạng theo khu dân cư cũ	Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư hiện trạng theo khu dân cư cũ	Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư hiện trạng theo khu dân cư cũ
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất (đồng)	709.200.000	740.099.999	701.500.000
13	Giá đất(đồng/m²)	5.157.818	5.382.545	5.101.818

2. Thực hiện phân tích, tính toán và điều chỉnh đơn giá đất:

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;

Các yếu tố của thửa đất so sánh kém hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá của thửa đất so sánh (cộng); các yếu tố của thửa đất so sánh tốt hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá của thửa đất so sánh (trừ);

Các yếu tố của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh

a. Các thửa đất bám QL47B (Các thửa đất số 1385, 1463, 1477, 735, 733, 1382, 1401, 1402, 1353 tờ bản đồ số 39; Các thửa đất số 1341, 1342, 1346, 1343 tờ bản đồ số 40; Các thửa đất số 557, 558, 58, 564, 537, 569, 570, 94, 111 tờ bản đồ số 44).

- Lấy đại diện là thửa đất số 59, tờ bản đồ số 44 được xác định đơn giá là 7.000.000 đồng/m². Các thửa đất có cùng vị trí với thửa số 59, tờ bản đồ số 44 có cùng đơn giá 7.000.000 đồng/m².

b. Các thửa đất bám QL47B + ngô (Các thửa đất số 1462, 1478, tờ bản đồ số 40; Các thửa 24, 1344 tờ bản đồ số 40; Các thửa đất số 59, 559, 112 tờ bản đồ số 44)

- Lấy đại diện là thửa đất số 93, tờ bản đồ số 44 được xác định đơn giá là 7.200.000 đồng/m². Các thửa đất có cùng vị trí với thửa số 93, tờ bản đồ số 44 có cùng đơn giá 7.200.000 đồng/m².

c. Các thửa đất bám đường liên xã và nối trực tiếp ra QL47B (Các thửa đất số 1073, 1209 tờ bản đồ số 40 và các thửa đất số 563, 562 tờ bản đồ số 44).

- Lấy đại diện là thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 40 được xác định đơn giá là 4.600.000 đồng/m². Các thửa đất có cùng vị trí với thửa số 1073, tờ bản đồ số 40 có cùng đơn giá 4.600.000 đồng/m².

d. Các thửa đất bám đường liên thôn (Các thửa đất số 552, 573, 574, tờ bản đồ số 44).

- Lấy đại diện là thửa đất số 552, tờ bản đồ số 44 được xác định đơn giá là 4.200.000 đồng/m². Các thửa đất có cùng vị trí với thửa số 552, tờ bản đồ số 44 có cùng đơn giá 4.200.000 đồng/m².

e. Các thửa đất bám đường còn lại (đường bê tông rộng khoảng 3m: Thửa đất số 1502, 1503, 1504 tờ bản đồ số 40;

- Lấy đại diện là thửa đất số 1502, tờ bản đồ số 40 được xác định đơn giá là 3.000.000 đồng/m². Các thửa đất có cùng vị trí với thửa số 1502, tờ bản đồ số 40 có cùng đơn giá 3.000.000 đồng/m².

f. Các thửa đất bám QL47B và 01 mặt thoáng (Thửa đất số 1345, tờ bản đồ số 40; Thửa đất số 536, 93 tờ bản đồ số 44).

- Lấy đại diện thửa đất số 1345, tờ bản đồ số 40 được xác định đơn giá là 7.050.000 đồng/m². Các thửa đất có cùng vị trí với thửa số 1345, tờ bản đồ số 40 có cùng đơn giá 7.050.000 đồng/m².

B. Đất Nông nghiệp

1. Xác định đất trồng cây lâu năm

Qua tham khảo thị trường của xã Hợp Tiến và khảo sát các hộ dân có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc khu vực quy hoạch, loại cây lâu năm chủ yếu là trồng Bưởi, ngoài ra còn trồng rất ít một số cây khác như chuối, nhãn, vải... Do đó, Tổ định giá kiến nghị xác định giá đất trồng cây lâu năm bằng số liệu thu thập được từ cây Bưởi trong 03 năm: 2022, 2023 và 2024. Các số liệu thu thập được quy đổi ra cho diện tích 10.000m² (1ha).

1.1. Xác định thu nhập của thửa đất định giá:

Tổ định giá tham khảo thông tin từ các hộ dân trên địa bàn và phỏng vấn trực tiếp các hộ dân trồng Bưởi khu vực xã Hợp Tiến kết hợp tham khảo thông tin giá Bưởi thị trường trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Thu nhập hàng năm của thửa đất cần định giá = Sản lượng x giá bán. Cụ thể:

- Thu nhập năm 2022 = 10.500kg x 7.500đồng/kg = 78.750.000đồng/ha;
- Thu nhập năm 2023 = 10.850kg x 7.500đồng/kg = 81.375.000đồng/ha;
- Thu nhập năm 2024 = 11.500kg x 8.580đồng/kg = 98.670.000đồng/ha;

Thu nhập bình quân một năm của thửa đất cần định giá được tính theo công thức:

$$\begin{aligned} \text{Thu nhập bình quân một năm} &= \frac{\text{Thu nhập năm 2022} + \text{Thu nhập năm 2023} + \text{Thu nhập năm 2024}}{3} \\ &= 86.265.000\text{đồng/năm/ha} \end{aligned}$$

1.2. Xác định chi phí bình quân một năm của thửa đất cần định giá

Theo nguồn thông tin tham khảo từ việc phỏng vấn trực tiếp các hộ dân trồng Bưởi trên địa bàn xã Hợp Tiến thì từ năm bắt đầu trồng mới cho đến lúc thu hoạch là 4 năm, giai đoạn này là giai đoạn kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc). Trong các năm tiếp theo (giai đoạn chăm sóc và thu hoạch), cụ thể là năm 2022, năm 2023, năm 2024 thì bắt đầu thu hoạch và phát sinh chi phí đầu tư cải tạo đất, chi phí sản xuất (phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, chi phí lao động). Tổ định giá xác định chi phí như sau:

1.2.1. Xác định chi phí cuộc hồ:

Theo nguồn thông tin tham khảo từ việc phỏng vấn trực tiếp các hộ dân trồng Bưởi trên địa bàn thì chi phí cuộc hồ của giai đoạn kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc).

1.2.2. Xác định chi phí giai đoạn kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)

Theo nguồn thông tin tham khảo từ việc phỏng vấn trực tiếp các hộ dân trồng Bưởi trên địa bàn khu vực xã Hợp Tiến và áp dụng định mức chi phí trong mô hình thâm canh bưởi của Quyết định số 726/QĐ-BNN-KN của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc ban hành định mức kinh tế kỹ thuật khuyến nông trung ương. TPV tính toán về số lượng như sau:

STT	Nội dung	ĐVT	Kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc năm 1+ năm 2)	Chăm sóc năm thứ 3	Thời kỳ kinh doanh (năm thứ 4 trở đi)
I	Chi phí sản xuất				
1	Giống	Cây			
-	Giống trồng mới	Cây	400		

STT	Nội dung	ĐVT	Kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc năm 1+ năm 2)	Chăm sóc năm thứ 3	Thời kỳ kinh doanh (năm thứ 4 trở đi)
-	Giống trồng dặm	Cây	20		
2	Phân bón				
-	Phân đạm nguyên chất (N)	kg	90	190	190
-	Phân lân nguyên chất (P ₂ O ₅)	kg	70	100	100
-	Phân kali nguyên chất (K ₂ O)	kg	120	180	300
-	Phân hữu cơ sinh học	kg	3.000	3.000	3.000
-	Vôi bột	kg	400		
3	Thuốc BVTV	1.000đ	1.500	1.500	2.000
4	Chi phí lao động	Công	1.200	245	245
-	Làm đất				
-	Trồng cây				
-	Làm cỏ, Bón phân				
-	Bơm nước				
-	Phun thuốc trừ sâu, trừ cỏ...				
-	Vận chuyển, thu hoạch, làm sạch, công khác				
	Thành tiền	Đồng	172.800.000	36.260.000	42.875.000

1.2.3. Xác định chi phí sản xuất:

a. Chi phí giống, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật:

Theo nguồn thông tin tham khảo từ việc phỏng vấn trực tiếp các hộ dân trên địa bàn và áp dụng định mức chi phí trong mô hình thâm canh cây Bưởi về việc ban hành định mức tạm thời áp dụng cho các chương trình, dự án khuyến nông, khuyến ngư kết hợp với thông tin điều tra giá thành phân bón và thuốc bảo vệ thực vật trên thị trường. Cụ thể:

TT	Hàng hóa vật tư	ĐVT	Đơn giá (Đồng/đvt)		
			2022	2023	2024
1	Phân đạm nguyên chất (N)	Đồng/kg	10.000	10.500	10.500
2	Phân lân nguyên chất (P ₂ O ₅)	Đồng/kg	4.200	4.500	4.500
3	Phân kali nguyên chất (K ₂ O)	Đồng/kg	18.000	18.000	18.000
4	Phân hữu cơ sinh học	Đồng/kg	4.600	5.000	5.000
5	Vôi bột	Đồng/kg	3.000	3.000	3.000

b. Xác định chi phí nhân công:

- Số lượng công:

Tổ định giá phỏng vấn trực tiếp các hộ đang Bưởi xã Hợp Tiến về công cho người lao động trên địa bàn và ước tính trung bình một năm là 245 công và số công lao động hầu như không đổi qua các năm.

$$\text{Chi phí sản xuất} = \begin{array}{l} \text{Chi phí giống, phân} \\ \text{bón, thuốc bảo vệ thực} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Chi phí nhân} \\ \text{công} \end{array}$$

vật

Cụ thể:

- Chi phí sản xuất năm 2022: 57.120.000đồng/ha;
- Chi phí sản xuất năm 2023: 61.105.000 đồng/ha;
- Chi phí sản xuất năm 2024: 67.720.000đồng/ha.

1.2.4. Chi phí hàng năm giai đoạn chăm sóc và thu hoạch của thửa đất cần định giá

$$\begin{aligned} \text{Chi phí bình quân một năm} &= \frac{\text{Chi phí năm 2022} + \text{Chi phí năm 2023} + \text{Chi phí năm 2024}}{3} \\ &= \mathbf{61.981.667\text{đồng/năm/ha}} \end{aligned}$$

1.3. Xác định thu nhập ròng bình quân một năm của thửa đất cần định giá

$$\begin{aligned} \text{Thu nhập ròng bình quân một năm} &= \text{Thu nhập bình quân một năm} - \text{Chi phí bình quân một năm} \\ &= 86.265.000 \text{ đồng/năm/ha} - 61.981.667\text{đồng/năm/ha} \\ &= \mathbf{24.283.333\text{đồng/năm/ha}} \end{aligned}$$

(Chi tiết kèm theo tại Phụ lục: Bảng tính toán chi tiết đất trồng cây lâu năm)

1.4. Xác định giá trị thửa đất và vườn cây cần định giá:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị của thửa đất và vườn cây} &= \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân một năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm}} \\ &= \frac{24.283.333\text{đồng/năm/ha}}{5,73\%} = \mathbf{423.792.903\text{đồng/ha}} \end{aligned}$$

(Chi tiết kèm theo tại Phụ lục: Bảng tính toán chi tiết đất trồng cây lâu năm)

1.5. Xác định giá trị thửa đất cần định giá:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị thửa đất cần định giá} &= \text{Giá trị thửa đất và vườn cây} - \text{Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)} \\ &= 423.792.903 \text{ đồng/ha} - 203.154.000 \text{ đồng/ha} \\ &= \mathbf{220.638.903 \text{ đồng/ha}} \end{aligned}$$

(Chi tiết kèm theo tại Phụ lục: Bảng tính toán chi tiết đất trồng cây lâu năm)

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

$$\begin{aligned} \text{Giá đất của thửa đất cần định giá} &= \frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}} = \frac{220.638.903 \text{ đồng/ha}}{10.000\text{m}^2} \\ &= \mathbf{22.064\text{đồng/m}^2} \text{ (Làm tròn: } \mathbf{22.000 \text{ đồng/m}^2}) \end{aligned}$$

Kết luận: Giá đất trồng cây lâu năm (xã Hợp Tiến) là: **22.000đồng/m²**.

IV. Kết quả định giá

Dự kiến giá đất cụ thể của các thửa đất cần định giá

STT	Loại đất, vị trí theo hiện trạng GPMB	Vị trí đất theo Bảng giá đất tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019; 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/03/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa	Số thửa	Số tờ bản đồ	Giá đất để định giá (đồng/m ²)	Giá đất theo Bảng giá đất tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019; 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/03/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa (đồng/m ²)
A	Đất ở					
1	Các thửa đất bám QL47B	Đoạn Từ cầu Đồng San xóm 4 đến cầu Hoàng Thanh (giáp xã Hợp Lý)	1385, 1463, 1477, 735, 733, 1382, 1401, 1402, 1353	39	7.000.000	5.000.000
2	Các thửa đất bám QL47B và ngõ	Đoạn Từ cầu Đồng San xóm 4 đến cầu Hoàng Thanh (giáp xã Hợp Lý)	1462, 1478	39	7.200.000	5.000.000
3	Các thửa đất bám QL47B	Đoạn Từ cầu Đồng San xóm 4 đến cầu Hoàng Thanh (giáp xã Hợp Lý)	1341, 1342, 1346, 1343	40	7.000.000	5.000.000
4	Các thửa đất bám QL47B và ngõ	Đoạn Từ cầu Đồng San xóm 4 đến cầu Hoàng Thanh (giáp xã Hợp Lý)	24, 1344	40	7.200.000	5.000.000
5	Thửa đất số 1385, tờ bản đồ số 40 (Bám QL47B và mặt thoáng)	Đoạn Từ cầu Đồng San xóm 4 đến cầu Hoàng Thanh (giáp xã Hợp Lý)	1345	40	7.050.000	5.000.000
6	Thửa đất bám trục đường liên xã Hợp Tiến	Đường liên thôn còn lại toàn xã	1073, 1209	40	4.600.000	800.000
7	Thửa đất số 1215, tờ bản đồ số 12	Đường, ngõ ngách không nằm trong các vị trí trên	1502, 1503, 1504	40	3.000.000	400.000
8	Các thửa đất bám QL47B	Đoạn từ giáp xã Hợp Thành đến cầu Đồng San, xóm 4	557, 558, 58, 564, 537, 569, 570, 94, 111	44	7.000.000	6.500.000
9	Các thửa đất bám QL47B và ngõ	Đoạn từ giáp xã Hợp Thành đến cầu Đồng San, xóm 5	59, 559, 112	44	7.200.000	6.500.000
10	Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 44 (Bám QL47B và mặt thoáng)	Đoạn từ giáp xã Hợp Thành đến cầu Đồng San, xóm 6	536, 93	44	7.050.000	6.500.000

STT	Loại đất, vị trí theo hiện trạng GPMB	Vị trí đất theo Bảng giá đất tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019; 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/03/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa	Số thửa	Số tờ bản đồ	Giá đất đề định giá (đồng/m ²)	Giá đất theo Bảng giá đất tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019; 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/03/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa (đồng/m ²)
11	Nối trực tiếp ra QL47B	Đường liên thôn còn lại toàn xã	563, 562	44	4.600.000	800.000
12	Các thửa đất bám đường liên thôn	Đường liên thôn còn lại toàn xã	552, 573, 574	44	4.200.000	600.000
B	Đất Nông nghiệp					
2	Xã Hợp Tiến (nay là xã Hợp Tiến mới)	Vị trí 1 - Đất trồng cây lâu năm - xã Đồng Bảng	1462, 1385, 1463, 1477, 1478, 735, 733, 1353, 1382, 1401, 1402	39	22.000	22.000
3	Xã Hợp Tiến (nay là xã Hợp Tiến mới)	Vị trí 1 - Đất trồng cây lâu năm - xã Đồng Bảng	24, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1503, 1504, 1502	40	22.000	22.000
4	Xã Hợp Tiến (nay là xã Hợp Tiến mới)	Vị trí 1 - Đất trồng cây lâu năm - xã Đồng Bảng	557, 558, 559, 58, 59, 536, 537, 569, 94, 93	44	22.000	22.000
5	Xã Hợp Tiến (nay là xã Hợp Tiến mới)	Vị trí 1 - Đất trồng cây hàng năm - xã Đồng Bảng	1098	40	40.000	40.000

Phòng Kinh tế báo cáo thuyết minh Phương án giá đất cụ thể để tính toán tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình đường nội TP Thanh Hoá với Cảng hàng không Thọ Xuân, đoạn qua xã Hợp Tiến, huyện Triệu Sơn (cũ) nay xã Hợp Tiến, tỉnh Thanh Hoá.

Kính trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, thẩm định ./.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu; KT.

TRƯỞNG PHÒNG

Lê Quang Loan

