

## CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Số: 46/2025/CTĐG-XT

Xây dựng phương án xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên (nay là xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình)

Dự án: Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên (nay là xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình).

Hạng mục: Xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án.

Đơn vị lập: Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xuân Trường.

Số: 46/2025/CTĐG-XT

Ninh Bình, ngày 27 tháng 11 năm 2025

## CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân xã Yên Đồng;  
- Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Yên Đồng;  
- Phòng Kinh tế xã Yên Đồng .

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;*

*Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;*

*Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;*

*Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;*

*Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền cho chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;*

*Căn cứ Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Hợp đồng ký giữa Phòng Kinh tế xã Yên Đồng và Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xuân Trường về việc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên (nay là xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình).*

**1. Mục đích định giá đất:** Xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên (nay là xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình).

**2. Thời điểm định giá đất:** Tháng 11 năm 2025

**3. Cơ sở định giá đất.**

- Căn cứ Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND ngày 21/07/2023 của UBND tỉnh Nam Định về việc Ban hành Quy định bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Nam Định;

- Căn cứ Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Ý Yên;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2024/NQ-HĐND ngày 09/5/2024 của Hội đồng nhân dân xã Yên Khang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Công trình: Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm xã Yên Khang, huyện Ý Yên;

- Căn cứ Quyết định số 36b/QĐ-UBND ngày 12/6/2024 của UBND xã Yên Khang về việc phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình: Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm xã Yên Khang, huyện Ý Yên;

- Căn cứ các Thông báo thu hồi đất số 123/TB-UBND và 124/TB-UBND của UBND huyện Ý Yên ngày 14/06/2025 về việc thu hồi đất Để thực hiện dự án Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên.

- Kết quả khảo sát thông tin thị trường tại thời điểm định giá. Kết quả điều tra về các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành công; Kết quả điều tra về thu nhập, chi phí, năng suất cây trồng trong 03 năm: 2022; 2023; 2024.

**4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất**

**4.1. Thửa đất, khu đất cần định giá:**

STT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ CHI TIẾT
1	Diện tích, kích thước, hình thể	- Diện tích cần xác định giá đất cụ thể là 2.835,0 m <sup>2</sup> , gồm: + Đất chuyên trồng lúa (LUC) : 2.835,0 m <sup>2</sup> ;
2	Vị trí, Địa điểm	- Địa chỉ khu đất : xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình. - Vị trí địa lý: + Hướng Đông: Giáp xã Yên Cường; + Hướng Tây: Giáp Sông Đáy, giáp xã Ý Yên; + Hướng Nam: Giáp Sông Đáy, giáp xã Yên Khánh; + Hướng Bắc: Giáp xã Vạn Thắng. - Địa hình : Bằng phẳng.

STT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ CHI TIẾT	
3	Giá đất trong bảng giá đất		
		Loại đất, vị trí, đường, tuyến lộ, khu vực	Giá trên bảng giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )
3.1	Đất chuyên trồng lúa (LUC)	Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác thuộc địa giới các xã	55.000

- Mục đích và thời hạn sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa (LUC) là 50 năm.

4.2. Nhà: Không có.

4.3. Tài sản khác gắn liền với đất: Không có.

#### 5. Phương pháp định giá đất

Áp dụng phương pháp định giá đất: Phương pháp thu nhập

#### 6. Kết quả xác định giá đất:

Trên cơ sở các tài liệu do Phòng Kinh tế xã Yên Đồng cung cấp; kết quả điều tra, khảo sát thực tế tại khu vực nơi có đất và tổng hợp các phiếu điều tra tại địa phương, với phương pháp định giá như trên đã được áp dụng trong tính toán. Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xuân Trường thông báo kết quả định giá loại đất trong diện thu hồi của dự án tại thời điểm tháng 11/2025 như sau:

STT	Loại đất	Giá trên bảng giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ với BGD (lần)
<b>I. Đất chuyên trồng lúa (LUC)</b>				
1	Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác Thuộc địa giới các xã	55.000	55.000	1,00

**\* Điều kiện ràng buộc của chứng thư**

- Kết quả định giá đất này:

+ Chỉ sử dụng cho mục đích, yêu cầu của Phòng kinh tế xã Yên Đồng theo hợp đồng đã ký kết.

+ Giá đất được xác định cho loại đất, vị trí đất cụ thể nêu tại chứng thư này. Không sử dụng cho mục đích khác, phạm vi khác.

+ Được định giá viên tiến hành một cách độc lập, chuyên nghiệp, thận trọng với kiến thức, kỹ năng và trách nhiệm cao nhất, đảm bảo tính công khai, minh bạch theo quy định hiện hành.

- Kết quả định giá trên chỉ có giá trị đối với bản chính do Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xuân Trường phát hành, các bản sao đều không có giá trị.

- Kết quả định giá đất chỉ có giá trị sử dụng trong thời hạn 06 tháng. Thời hạn được tính theo ngày ghi tại chứng thư định giá này.

- Chứng thư định giá đất được phát hành 04 bản chính, cấp 03 bản cho Phòng Kinh tế xã Yên Đồng; Lưu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xuân Trường 01 bản.

Trên đây là giá đất cụ thể do Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xuân Trường điều tra, khảo sát, xây dựng. Công ty thông báo đến các Quý cơ quan xem xét, quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Như Kính gửi;
- Lưu: VT

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**

**Lê Đình Đức**

**CCDGD số 0870224**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Trần Trung Dũng**

Số: 46/2025/CTĐG-XT

Ninh Bình, ngày 27 tháng 11 năm 2025

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

Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án: Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên (nay là xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình).

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số: 46/2025/CTĐG-XT ngày 27/11/2025)

### **1. Thửa đất, khu đất cần định giá:**

- Diện tích cần xác định giá đất cụ thể là 2.835,0 m<sup>2</sup>, gồm:
- + Đất chuyên trồng lúa (LUC): 2.835,0 m<sup>2</sup>.

**2. Mục đích định giá đất:** Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên (nay là xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình).

**3. Thời điểm định giá đất:** Tháng 11 năm 2025

### **4. Căn cứ định giá đất:**

#### **4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền cho chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

#### 4.2. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá

Căn cứ Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND ngày 21/07/2023 của UBND tỉnh Nam Định về việc Ban hành Quy định bảng giá đất điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Nam Định;

Căn cứ Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Ý Yên;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2024/NQ-HĐND ngày 09/5/2024 của Hội đồng nhân dân xã Yên Khang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Công trình: Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm xã Yên Khang, huyện Ý Yên;

Căn cứ Quyết định số 36b/QĐ-UBND ngày 12/6/2024 của UBND xã Yên Khang về việc phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình: Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm xã Yên Khang, huyện Ý Yên;

Căn cứ các Thông báo thu hồi đất số 123/TB-UBND và 124/TB-UBND của UBND huyện Ý Yên ngày 14/06/2025 về việc thu hồi đất Để thực hiện dự án Dự án Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên.

**5. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá bao gồm: vị trí, địa điểm, diện tích, kích thước, hình thể, mục đích sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình; loại đất và thời hạn sử dụng đất; giá đất trong bảng giá đất**

STT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ CHI TIẾT	
1	Diện tích, kích thước, hình thể	- Diện tích cần xác định giá đất cụ thể là 2.835,0 m <sup>2</sup> , gồm: + Đất chuyên trồng lúa (LUC) : 2.835,0 m <sup>2</sup> ;	
2	Vị trí, Địa điểm	- Địa chỉ khu đất : xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình. - Vị trí địa lý: + Hướng Đông: Giáp xã Yên Cường; + Hướng Tây: Giáp Sông Đáy, giáp xã Ý Yên; + Hướng Nam: Giáp Sông Đáy, giáp xã Yên Khánh, ; + Hướng Bắc: Giáp xã Vạn Thắng. - Địa hình : Bằng phẳng.	
3	Giá đất trong bảng giá đất		
		<b>Loại đất, vị trí, đường, tuyến lộ, khu vực</b>	<b>Giá trên bảng giá đất (đồng/m<sup>2</sup>)</b>
3.1	Đất chuyên trồng lúa (LUC)	Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác thuộc địa giới các xã	55.000

- Mục đích và thời hạn sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa (LUC) là 50 năm.

## **6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá.**

Căn cứ Khoản 1 & Khoản 2, Điều 8, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, Căn cứ khoản 5, Điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất bao gồm:

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:
  - a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;
  - b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
  - c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
  - d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
  - đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
  - e) Hiện trạng môi trường, an ninh;
  - g) Thời hạn sử dụng đất;
  - h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.
2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:
  - a) Năng suất cây trồng, vật nuôi;
  - b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
  - c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình;
  - d) Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;
  - đ) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

## **7. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất**

Căn cứ Khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai 2024 quy định: “Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:

- a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;
- b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá

trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

d) Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất”.

Đối với đất chuyên trồng lúa trên địa bàn xã Yên Đồng. Đơn vị tư vấn đã điều tra, thu thập số liệu qua nhiều nguồn thông tin khác nhau như: Điều tra thông tin về giá cả thực tế phổ biến trên thị trường, mức năng suất bình quân của các loại cây trồng trong địa bàn xã, phối hợp cùng UBND xã Yên Đồng. Qua thông tin thu thập được trong khoảng 24 tháng trở lại đây, tại khu vực cần định giá cũng như tại xã Yên Đồng ghi nhận một số giao dịch chuyển nhượng thành công đối với đất nông nghiệp nói trên. Tuy nhiên số lượng giao dịch còn hạn chế, khá ít giao dịch, giá mua bán không phải là mức giá phổ thông và các trường hợp trên chỉ mang tính cục bộ không bao quát được tình hình chuyển nhượng đất chuyên trồng lúa trên địa bàn xã. Bên cạnh đó, đơn vị tư vấn thu thập được số liệu xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất của các thửa đất chuyên trồng lúa tại khu vực đất cần định giá. Vì vậy, đơn vị tư vấn sử dụng phương pháp thu nhập để định giá đất thông qua việc thu thập thông tin các loại cây trồng, về năng suất, doanh thu, chi phí trong 03 năm (2022, 2023 và 2024).

*(Có các phiếu điều tra chi tiết kèm theo)*

### **8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất**

Căn cứ kết quả điều tra, tại Khoản 5 và Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội, đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp xác định giá đất: Phương pháp thu nhập.

#### **\* Phương pháp thu nhập:**

*“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 liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá”*

$$\begin{aligned} \text{- Giá đất của thửa đất cần định giá} &= \frac{\text{Giá trị QSDĐ của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}} \\ \text{- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá} &= \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân}} \end{aligned}$$

**Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân:** Là 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.

Theo Công văn số 2037/BIDV.NĐ-QLRR ngày 28/10/2025 của ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Nam Định; Công văn số 117.25/CNNĐ-DVKH ngày 23/10/2025 của ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Nam Định; Công văn số 1150/NHNo.NĐ-TH ngày 20/10/2025 của ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh tỉnh Nam Định về việc cung cấp thông tin lãi suất, lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của các Ngân hàng qua các năm 2022, năm 2023, năm 2024, quý I, quý II và quý III năm 2025 như sau:

Bình quân năm 2022: 5,83%

Bình quân năm 2023: 6,42%

Bình quân năm 2024, quý I, quý II và quý III năm 2025: 4,69%

Từ đó, Đơn vị tư vấn xác định lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân trong 03 năm: năm 2022, năm 2023, năm 2024 + quý I năm 2025 + quý II năm 2025 + quý III năm 2025 là 5,65%/năm.

$$\begin{aligned}
 & \text{- Thu nhập ròng bình quân năm} & = & \text{Thu nhập bình quân năm} & - & \text{Chi phí bình quân năm} \\
 & \text{- Thu nhập bình quân năm} & = & \frac{\text{Thu nhập năm 2022} + \text{Thu nhập năm 2023} + \text{Thu nhập năm 2024}}{3} \\
 & \text{- Chi phí bình quân năm} & = & \frac{\text{Chi phí năm 2022} + \text{Chi phí năm 2023} + \text{Chi phí năm 2024}}{3}
 \end{aligned}$$

## 9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất cụ thể

### 9.1. Đối với đất chuyên trồng lúa (LUC)

Khu vực định giá gồm các thửa đất chuyên trồng lúa trên địa bàn xã Yên Đồng với tổng diện tích thu hồi cần định giá là 2.835,0 m<sup>2</sup>.

\* Kết quả điều tra về tổng chi phí, thu nhập thửa đất của hộ gia đình Lê Văn Lộc, tờ bản đồ 22, thửa đất 257/2, diện tích 166,0 m<sup>2</sup>

Đơn vị tiến hành điều tra, thu thập thông tin về chi phí và thu nhập của thửa đất cần định giá trên bằng phương pháp phỏng vấn trực tiếp hộ gia đình.

Qua điều tra, thu thập thông tin với điều kiện thổ nhưỡng, địa hình, chế độ nước tưới tiêu hộ gia đình trồng lúa trên toàn bộ diện tích đất. Kết quả điều tra như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Doanh thu	đồng	1.987.020	2.070.620	2.486.680
1.1	Sản lượng thu hoạch lúa cả năm	kg	220,78	217,96	232,40
	Giá bán trung bình cả năm	đồng/kg	9.000	9.500	10.700
	Tổng thu nhập	đồng	1.987.020	2.070.620	2.486.680
2	Chi phí	đồng	1.702.788	1.635.836	1.658.364
3	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 tỉnh Ninh Bình (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	%/năm	5,83	6,42	4,69

(Có phụ lục số 01 kèm theo)

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{1.987.020 + 2.070.620 + 2.486.680}{3} = 2.181.440 \text{ đồng/năm}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{1.702.788 + 1.635.836 + 1.658.364}{3} = 1.665.663 \text{ đồng/năm}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$2.181.440 \text{ đồng} - 1.665.663 \text{ đồng} = 515.777 \text{ đồng/năm}$$

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

$$\frac{5,83\% + 6,42\% + 4,69\%}{3} = 5,65\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\frac{515.777 \text{ đồng/năm}}{5,65} \times 100 = 9.134.191 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\frac{9.126.157 \text{ đồng}}{166,0 \text{ m}^2} = 55.025 \text{ đồng/m}^2$$

\* Kết quả điều tra về tổng chi phí, thu nhập thửa đất của hộ gia đình Lê Văn Thành, tờ bản đồ 22, thửa đất 264/2, diện tích 2.669,0 m<sup>2</sup>

Đơn vị tiến hành điều tra, thu thập thông tin về chi phí và thu nhập của thửa đất cần định giá trên bằng phương pháp phỏng vấn trực tiếp hộ gia đình. Qua điều tra, thu thập thông tin với điều kiện thổ nhưỡng, địa hình, chế độ nước tưới tiêu hộ gia đình trồng lúa trên toàn bộ diện tích đất. Kết quả điều tra như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Doanh thu	đồng	31.947.930	33.291.800	39.981.620
1.1	Sản lượng thu hoạch lúa cả năm	kg	3.549,77	3.504,40	3.736,60
	Giá bán trung bình cả năm	đồng/kg	9.000	9.500	10.700
	Tổng thu nhập	đồng	31.947.930	33.291.800	39.981.620
2	Chi phí	đồng	27.371.050	26.293.876	26.656.180
3	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 tỉnh Ninh Bình (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	%/năm	5,83	6,42	4,69

(Có phụ lục số 01 kèm theo)

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{31.947.930 + 33.291.800 + 39.981.620}{3} = 35.073.783 \text{ đồng/năm}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{27.371.050 + 26.293.876 + 26.656.180}{3} = 26.773.702 \text{ đồng/năm}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$35.073.783 \text{ đồng} - 26.773.702 \text{ đồng} = 8.300.081 \text{ đồng/năm}$$

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

$$\frac{5,83\% + 6,42\% + 4,69\%}{3} = 5,65\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\frac{8.300.081 \text{ đồng/năm}}{5,65} \times 100 = 146.990.815 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\frac{146.990.815 \text{ đồng}}{2.669,0 \text{ m}^2} = 55.073 \text{ đồng/m}^2$$

\* Kết quả điều tra về tổng chi phí, thu nhập thửa đất của hộ gia đình Phạm Văn Thiện, tờ bản đồ 22, thửa đất 264/1, diện tích 362,7 m<sup>2</sup>

Đơn vị tiến hành điều tra, thu thập thông tin về chi phí và thu nhập của thửa đất cần định giá trên bằng phương pháp phỏng vấn trực tiếp hộ gia đình. Qua điều tra, thu thập thông tin với điều kiện thổ nhưỡng, địa hình, chế độ nước tưới tiêu hộ gia đình trồng lúa trên toàn bộ diện tích đất. Kết quả điều tra như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Doanh thu	đồng	4.341.510	4.524.185	5.433.246
1.1	Sản lượng thu hoạch lúa cả năm	kg	482,39	476,23	507,78
	Giá bán trung bình cả năm	đồng/kg	9.000	9.500	10.700
	Tổng thu nhập	đồng	4.341.510	4.524.185	5.433.246
2	Chi phí	đồng	3.720.248	3.573.830	3.623.062
3	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 tỉnh Ninh Bình (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	%/năm	5,83	6,42	4,69

(Có phụ lục số 01 kèm theo)

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{4.341.510 + 4.524.185 + 5.433.246}{3} = 4.766.314 \text{ đồng/năm}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{3.720.248 + 3.573.830 + 3.623.062}{3} = 3.639.047 \text{ đồng/năm}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$4.766.314 \text{ đồng} - 3.639.047 \text{ đồng} = 1.127.267 \text{ đồng/năm}$$

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

$$\frac{5,83\% + 6,42\% + 4,69\%}{3} = 5,65\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\frac{1.127.267 \text{ đồng/năm}}{5,65} \times 100 = 19.963.406 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\frac{19.963.406 \text{ đồng}}{362,7 \text{ m}^2} = 55.041 \text{ đồng/m}^2$$

**Giá đất chuyên trồng lúa là:**

$$\frac{55.025 + 55.073 + 55.041}{3} = 55.047 \text{ đồng/m}^2$$

**Làm tròn: 55.000 đồng/m<sup>2</sup>**

Vậy đơn vị tư vấn áp dụng giá đất 55.000 đồng/m<sup>2</sup> cho các thửa đất chuyên trồng lúa có trong phạm vi dự án.

## **9.2. Kết quả định giá**

Trên cơ sở các tài liệu do; kết quả điều tra, khảo sát thực tế tại khu vực nơi có đất và tổng hợp các phiếu điều tra tại địa phương, với phương pháp định giá như trên đã được áp dụng trong tính toán. Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xuân Trường thông báo kết quả định giá loại đất trong diện thu hồi của dự án tại thời điểm tháng 11/2025 như sau:

STT	Loại đất	Giá trên bảng giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ với BGD (lần)
<b>I. Đất chuyên trồng lúa (LUC)</b>				
1	Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác Thuộc địa giới các xã	55.000	55.000	1,00

**\* Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của phương án giá đất**

Phương án giá đất được xây dựng trên cơ sở điều tra khảo sát, thu thập thông tin, phân tích, điều chỉnh của đơn vị tư vấn phản ánh đúng thực tế thị trường, tạo tâm lý đồng thuận tích cực của người dân, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án: Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên (nay là xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình), góp phần phát triển, đảm bảo trật tự xã hội, kinh tế địa phương, không mang tính kinh doanh, do đó không ảnh hưởng đến thị trường quyền sử dụng đất; bảo đảm hài hòa lợi ích của người sử dụng đất và lợi ích của Nhà nước.

Trên đây là Báo cáo thuyết minh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xuân Trường về phương án xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên (nay là xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình). Đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định giá đất theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu: VT

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**



**Lê Đình Đức**

CCĐGD số 0870224

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Trần Trung Dũng**

**PHỤ LỤC SỐ 01**  
**TỔNG HỢP CHI PHÍ, THU NHẬP ĐẤT CHUYÊN TRỒNG LÚA**  
*(Kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất)*

1. Chủ sử dụng: Lê Văn Lộc, thửa đất số 257/2, tờ bản đồ 22, diện tích 166,0 m<sup>2</sup>

STT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			Ghi chú
			Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	
1	Doanh thu	đồng			1.987.020			2.070.620			2.486.680	
	<b>Tổng sản lượng thu hoạch lúa</b>		<b>220,78</b>	<b>9.000</b>	<b>1.987.020</b>	<b>217,96</b>	<b>9.500</b>	<b>2.070.620</b>	<b>232,40</b>	<b>10.700</b>	<b>2.486.680</b>	
1.1	Tổng sản lượng thu hoạch lúa 2022	kg	220,78	9.000	1.987.020							
1.2	Tổng sản lượng thu hoạch lúa 2023	kg				217,96	9.500	2.070.620				
1.3	Tổng sản lượng thu hoạch lúa 2024	kg							232,40	10.700	2.486.680	
2	Chi phí	đồng			1.702.788			1.635.836			1.658.364	
2.1.	Chi phí làm mạ	đồng			400.104			366.628			377.892	
	Hạt giống	kg	1,16	22.000	25.520	1,16	22.000	25.520	1,16	22.000	25.520	
	Phân chuồng hoai	kg	265,60	400	106.240	265,60	400	106.240	265,60	400	106.240	
	Phân đạm urê	kg	6,48	17.800	115.344	6,48	11.900	77.112	6,48	11.900	77.112	

STT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			Ghi chú
			Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	
	Phân lân supe	kg	14,08	4.000	56.320	14,08	4.200	59.136	14,08	5.000	70.400	
	Phân kali clorua	kg	3,88	11.000	42.680	3,88	11.500	44.620	3,88	11.500	44.620	
	Nhân công	Ngày	0,27	200.000	54.000	0,27	200.000	54.000	0,27	200.000	54.000	
2.1.2	<i>Chi phí cấy và chăm sóc lúa</i>	<i>đồng</i>			<i>1.302.684</i>			<i>1.269.208</i>			<i>1.280.472</i>	
	Phân chuồng hoai	kg	265,60	400	106.240	265,60	400	106.240	265,60	400	106.240	
	Phân lân supe	kg	14,08	4.000	56.320	14,08	4.200	59.136	14,08	5.000	70.400	
	Phân kali clorua	kg	3,88	11.000	42.680	3,88	11.500	44.620	3,88	11.500	44.620	
	Vôi bột	kg	9,96	2.500	24.900	9,96	2.500	24.900	9,96	2.500	24.900	
	Phân đạm urê	kg	6,48	17.800	115.344	6,48	11.900	77.112	6,48	11.900	77.112	
	Thuốc BVTV	đồng	33,20	1.000	33.200	33,20	1.000	33.200	33,20	1.000	33.200	
	Nhân công	công	4,62	200.000	924.000	4,62	200.000	924.000	4,62	200.000	924.000	

2. Chủ sử dụng: Lê Văn Thành, tờ bản đồ 22, thửa đất 264/2, diện tích 2.669,0 m<sup>2</sup>

STT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			Ghi chú
			Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	
1	Doanh thu	đồng			31.947.930			33.291.800			39.981.620	
	Tổng sản lượng thu hoạch lúa		3.549,77	9.000	31.947.930	3.504,40	9.500	33.291.800	3.736,60	10.700	39.981.620	
1.1	Tổng sản lượng thu hoạch lúa 2022	kg	3.549,77	9.000	31.947.930							
1.2	Tổng sản lượng thu hoạch lúa 2023	kg				3.504,40	9.500	33.291.800				
1.3	Tổng sản lượng thu hoạch lúa 2024	kg							3.736,60	10.700	39.981.620	
2	Chi phí	đồng			27.371.050			26.293.876			26.656.180	
2.1.	Chi phí làm mạ	đồng			6.420.930			5.882.343			6.063.495	
	Hạt giống	kg	18,68	22.000	410.960	18,68	22.000	410.960	18,68	22.000	410.960	
	Phân chuồng hoai	kg	4.270,40	400	1.708.160	4.270,40	400	1.708.160	4.270,40	400	1.708.160	
	Phân đạm urê	kg	104,25	17.800	1.855.650	104,25	11.900	1.240.575	104,25	11.900	1.240.575	
	Phân lân supe	kg	226,44	4.000	905.760	226,44	4.200	951.048	226,44	5.000	1.132.200	
	Phân kali clorua	kg	62,40	11.000	686.400	62,40	11.500	717.600	62,40	11.500	717.600	

STT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			Ghi chú
			Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	
	Nhân công	Ngày	4,27	200.000	854.000	4,27	200.000	854.000	4,27	200.000	854.000	
2.1.2	Chi phí cấy và chăm sóc lúa	đồng			20.950.120			20.411.533			20.592.685	
	Phân chuồng hoai	kg	4.270,40	400	1.708.160	4.270,40	400	1.708.160	4.270,40	400	1.708.160	
	Phân lân supe	kg	226,44	4.000	905.760	226,44	4.200	951.048	226,44	5.000	1.132.200	
	Phân kali clorua	kg	62,40	11.000	686.400	62,40	11.500	717.600	62,40	11.500	717.600	
	Vôi bột	kg	160,14	2.500	400.350	160,14	2.500	400.350	160,14	2.500	400.350	
	Phân đạm urê	kg	104,25	17.800	1.855.650	104,25	11.900	1.240.575	104,25	11.900	1.240.575	
	Thuốc BVTV	đồng	533,80	1.000	533.800	533,80	1.000	533.800	533,80	1.000	533.800	
	Nhân công	công	74,30	200.000	14.860.000	74,30	200.000	14.860.000	74,30	200.000	14.860.000	

3. Chủ sử dụng: Phạm Văn Thiện, tờ bản đồ 22, thửa đất 264/1, diện tích 362,7 m<sup>2</sup>

STT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			Ghi chú
			Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	
1	Doanh thu	đồng			4.341.510			4.524.185			5.433.246	
	Tổng sản lượng thu hoạch lúa		482,39	9.000	4.341.510	476,23	9.500	4.524.185	507,78	10.700	5.433.246	
1.1	Tổng sản lượng thu hoạch lúa 2022	kg	482,39	9.000	4.341.510							
1.2	Tổng sản lượng thu hoạch lúa 2023	kg				476,23	9.500	4.524.185				
1.3	Tổng sản lượng thu hoạch lúa 2024	kg							507,78	10.700	5.433.246	
2	Chi phí	đồng			3.720.248			3.573.830			3.623.062	
2.1.	Chi phí làm mạ	đồng			872.594			799.385			824.001	
	Hạt giống	kg	2,54	22.000	55.880	2,54	22.000	55.880	2,54	22.000	55.880	
	Phân chuồng hoai	kg	580,32	400	232.128	580,32	400	232.128	580,32	400	232.128	
	Phân đạm urê	kg	14,17	17.800	252.226	14,17	11.900	168.623	14,17	11.900	168.623	
	Phân lân supe	kg	30,77	4.000	123.080	30,77	4.200	129.234	30,77	5.000	153.850	
	Phân kali clorua	kg	8,48	11.000	93.280	8,48	11.500	97.520	8,48	11.500	97.520	

STT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			Ghi chú
			Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	
	Nhân công	Ngày	0,58	200.000	116.000	0,58	200.000	116.000	0,58	200.000	116.000	
2.1.2	<i>Chi phí cấy và chăm sóc lúa</i>	<i>đồng</i>			<b>2.847.654</b>			<b>2.774.445</b>			<b>2.799.061</b>	
	Phân chuồng hoai	kg	580,32	400	232.128	580,32	400	232.128	580,32	400	232.128	
	Phân lân supe	kg	30,77	4.000	123.080	30,77	4.200	129.234	30,77	5.000	153.850	
	Phân kali clorua	kg	8,48	11.000	93.280	8,48	11.500	97.520	8,48	11.500	97.520	
	Vôi bột	kg	21,76	2.500	54.400	21,76	2.500	54.400	21,76	2.500	54.400	
	Phân đạm urê	kg	14,17	17.800	252.226	14,17	11.900	168.623	14,17	11.900	168.623	
	Thuốc BVTV	đồng	72,54	1.000	72.540	72,54	1.000	72.540	72,54	1.000	72.540	
	Nhân công	công	10,10	200.000	2.020.000	10,10	200.000	2.020.000	10,10	200.000	2.020.000	

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT***(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)*

Tên xã (phường, thị trấn): xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình;

Tên người được điều tra: Lê Văn Lộc;

Địa chỉ: xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình; Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....

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

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:..... triệu đồng/thửa hoặc.....đồng/m<sup>2</sup>

Nguồn thông tin: Thu thập thông tin về thu nhập, chi phí thực tế phổ biến trên thị trường.

**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số: 22; thửa đất số: 257/2; diện tích: 166,0m<sup>2</sup>

- Địa chỉ thửa đất: xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình;

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ , không tiếp giáp lộ .

- Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa;

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):.....

- Địa hình: .....

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

- Thông tin khác (nếu có):.....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Lúa thuần;

Năm trồng (nuôi trồng): 2022, 2023, 2024;

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình: .....; năm xây dựng: .....; giá trị của công trình xây dựng:..... triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):.....

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

Thời gian Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập	1.987.020	2.070.620	2.486.680		
Chi phí	1.702.788	1.635.836	1.658.364		

Yên Đồng, ngày 21 tháng 10 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lê Văn Lộc

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT**  
(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)



Tên xã (phường, thị trấn): xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình;

Tên người được điều tra: Lê Văn Thành;

Địa chỉ: xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình; Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....

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

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..... đồng/m<sup>2</sup>

Nguồn thông tin: Thu thập thông tin về thu nhập, chi phí thực tế phổ biến trên thị trường

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: 22; thửa đất số: 264/2; diện tích: 2.669,0 m<sup>2</sup>

- Địa chỉ thửa đất: xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình;

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ , không tiếp giáp lộ .

- Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa;

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): .....

- Địa hình: .....

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

- Thông tin khác (nếu có): .....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Lúa thuần;

Năm trồng (nuôi trồng): 2022, 2023, 2024;

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình: .....; năm xây dựng: .....; giá trị của công trình xây dựng: ..... triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có): .....

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

Thời gian Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập	31.947.930	33.291.800	39.981.620		
Chi phí	27.371.050	26.293.876	26.656.180		

Yên Đồng, ngày 11 tháng 10 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lê Văn Thành

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)



Tên xã (phường, thị trấn): xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình;

Tên người được điều tra: Phạm Văn Thiện;

Địa chỉ: xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình; Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....

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

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:.....triệu đồng/thửa hoặc.....đồng/m<sup>2</sup>

Nguồn thông tin: Thu thập thông tin về thu nhập, chi phí thực tế phổ biến trên thị trường

**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số 22; thửa đất số: 264/1; diện tích: 362,7 m<sup>2</sup>

- Địa chỉ thửa đất: xã Yên Đồng, tỉnh Ninh Bình;

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ , không tiếp giáp lộ .

- Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa;

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):.....

- Địa hình: .....

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

- Thông tin khác (nếu có):.....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Lúa thuần;

Năm trồng (nuôi trồng): 2022, 2023, 2024;

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình: .....; năm xây dựng:

.....; giá trị của công trình xây dựng:..... triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):.....

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

Thời gian Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập	4.341.510	4.524.185	5.433.246		
Chi phí	3.720.248	3.573.830	3.623.062		

Yên Đồng, ngày 21 tháng 10 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN Ý YÊN

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

Số: 123/TB-UBND

Ý Yên, ngày 14 tháng 6 năm 2025

**THÔNG BÁO THU HỒI ĐẤT**  
**Để thực hiện dự án Dự án Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm,  
xã Yên Khang, huyện Ý Yên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN Ý YÊN**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính Phủ: Số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất, số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Văn bản số 3331/STNMT-ĐKĐĐ&KTĐ ngày 06/8/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc một số nội dung về trình tự, thủ tục thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Nam Định theo quy định của Luật đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Ý Yên;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2024/NQ-HĐND ngày 09/5/2024 của Hội đồng nhân dân xã Yên Khang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Công trình: Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm xã Yên Khang, huyện Ý Yên;

Căn cứ Quyết định số 36b/QĐ-UBND ngày 12/6/2024 của UBND xã Yên Khang về việc phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình: Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm xã Yên Khang, huyện Ý Yên;

Thực hiện Quyết định số 3898/QĐ-UBND ngày 31/5/2024 của UBND huyện Ý Yên về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Nông nghiệp và Môi trường về việc ban hành Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên.

### **UBND HUYỆN Ý YÊN THÔNG BÁO**

**1. Thu hồi đất của hộ ông Lê Văn Lộc đang sử dụng để thực hiện dự án Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên tại thôn Uy Bắc, xã Yên Khang với diện tích khoảng: 166,0m<sup>2</sup>, loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước (LUC) thuộc tờ bản đồ số 22 thửa đất số 257/2, bản đồ địa chính xã Yên Khang lập năm 2010.**

**2. Lý do thu hồi đất:** Phục vụ giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên.

**3. Tiến độ thu hồi đất:** Từ tháng 06 đến tháng 09 năm 2025, *thời gian có thể thay đổi nếu hộ dân đồng thuận phương án và nhất trí bàn giao đất trước thời hạn.*

#### **4. Kế hoạch bồi thường, hỗ trợ.**

- Lập, công khai, lấy ý kiến phương án chi tiết: Căn cứ kết quả điều tra, kiểm đếm, ... Hội đồng BTHT TĐC lập phương án chi tiết công khai và xin ý kiến các hộ (*dự kiến trong tháng 06/2025*).

- Sau khi kết thúc công khai và kết quả giải đáp, trả lời ý kiến của những hộ còn có ý kiến thắc mắc, kiến nghị, UBND huyện chỉ đạo tổ chức thẩm định, phê duyệt phương án, công khai phương án bồi thường, hỗ trợ (*dự kiến tháng 07/2025*).

- UBND huyện quyết định thu hồi đất trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB.

- Hội đồng BTHT TĐC có trách nhiệm tổ chức việc chi trả cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan; lập biên bản bàn giao đất theo quy định.

#### **5. Tổ chức thực hiện**

- UBND huyện đề nghị hộ ông Lê Văn Lộc và UBND xã Yên Khang có trách nhiệm phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của huyện thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê tài sản khác gắn liền với đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ đồng thời cung cấp thông tin liên hệ (số điện thoại), bản sao các giấy tờ liên quan đến việc sử dụng đất và các giấy tờ liên quan đến chế độ chính sách đang hưởng cho Hội đồng để

làm căn cứ xây dựng phương án. UBND huyện sẽ chỉ đạo triển khai kiểm đếm bắt buộc theo quy định của pháp luật đối với những trường hợp không hợp tác.

- UBND xã Yên Khang gửi Thông báo thu hồi đất đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, lập danh sách ký nhận thông báo đến từng người tiếp nhận; đồng thời niêm yết Thông báo thu hồi đất tại Trụ sở UBND xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong suốt thời gian thực hiện dự án.

- Trong trường hợp không liên lạc được, không gửi được Thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan yêu cầu UBND xã thực hiện theo điểm b khoản 2 Điều 87 Luật đất đai năm 2024 (*Thông báo có giá trị trong vòng 12 tháng kể từ ngày ban hành*).

**Nơi nhận:**

- TT. UBND huyện;
- UBND xã Yên Khang;
- Hộ ông Lê Văn Lộc;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



*[Handwritten signature]*  
Lê Văn Vui

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN Ý YÊN**

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

Số: 124/TB-UBND

Ý Yên, ngày 14 tháng 6 năm 2025

**THÔNG BÁO THU HỒI ĐẤT**  
**Để thực hiện dự án Dự án Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm,  
xã Yên Khang, huyện Ý Yên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN Ý YÊN**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính Phủ: Số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất, số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Văn bản số 3331/STNMT-ĐKĐĐ&KTĐ ngày 06/8/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc một số nội dung về trình tự, thủ tục thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Nam Định theo quy định của Luật đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Ý Yên;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2024/NQ-HĐND ngày 09/5/2024 của Hội đồng nhân dân xã Yên Khang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Công trình: Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm xã Yên Khang, huyện Ý Yên;

Căn cứ Quyết định số 36b/QĐ-UBND ngày 12/6/2024 của UBND xã Yên Khang về việc phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình: Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm xã Yên Khang, huyện Ý Yên;

Thực hiện Quyết định số 3898/QĐ-UBND ngày 31/5/2024 của UBND huyện Ý Yên về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Nông nghiệp và Môi trường về việc ban hành Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên.

### **UBND HUYỆN Ý YÊN THÔNG BÁO**

1. Thu hồi đất của hộ ông Lê Văn Thành đang sử dụng để thực hiện dự án Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên tại thôn Uy Bắc, xã Yên Khang với diện tích khoảng: 2669,0m<sup>2</sup>, loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước (LUC) thuộc tờ bản đồ số 22 thửa đất số 264/2, bản đồ địa chính xã Yên Khang lập năm 2010.

2. Lý do thu hồi đất: Phục vụ giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Kè móng và san lấp sân vận động trung tâm, xã Yên Khang, huyện Ý Yên.

3. Tiến độ thu hồi đất: Từ tháng 06 đến tháng 09 năm 2025, *thời gian có thể thay đổi nếu hộ dân đồng thuận phương án và nhất trí bàn giao đất trước thời hạn.*

#### **4. Kế hoạch bồi thường, hỗ trợ.**

- Lập, công khai, lấy ý kiến phương án chi tiết: Căn cứ kết quả điều tra, kiểm đếm, ... Hội đồng BTHT TĐC lập phương án chi tiết công khai và xin ý kiến các hộ (*dự kiến trong tháng 06/2025*).

- Sau khi kết thúc công khai và kết quả giải đáp, trả lời ý kiến của những hộ còn có ý kiến thắc mắc, kiến nghị, UBND huyện chỉ đạo tổ chức thẩm định, phê duyệt phương án, công khai phương án bồi thường, hỗ trợ (*dự kiến tháng 07/2025*).

- UBND huyện quyết định thu hồi đất trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB.

- Hội đồng BTHT TĐC có trách nhiệm tổ chức việc chi trả cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan; lập biên bản bàn giao đất theo quy định.

#### **5. Tổ chức thực hiện**

- UBND huyện đề nghị hộ ông Lê Văn Thành và UBND xã Yên Khang có trách nhiệm phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của huyện thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê tài sản khác gắn liền với đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ đồng thời cung cấp thông tin liên hệ (số điện thoại), bản sao các giấy tờ liên quan đến việc sử dụng đất và các giấy tờ liên quan đến chế độ chính sách đang hưởng cho Hội

đồng để làm căn cứ xây dựng phương án. UBND huyện sẽ chỉ đạo triển khai kiểm đếm bắt buộc theo quy định của pháp luật đối với những trường hợp không hợp tác.

- UBND xã Yên Khang gửi Thông báo thu hồi đất đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, lập danh sách ký nhận thông báo đến từng người tiếp nhận; đồng thời niêm yết Thông báo thu hồi đất tại Trụ sở UBND xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong suốt thời gian thực hiện dự án.

- Trong trường hợp không liên lạc được, ~~không gửi được Thông báo thu hồi đất cho~~ người có đất thu hồi, chủ sở hữu gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan yêu cầu UBND xã thực hiện theo điểm b khoản 2 Điều 87 Luật đất đai năm 2024 (*Thông báo có giá trị trong vòng 12 tháng kể từ ngày ban hành*).

*Nơi nhận:*

- TT. UBND huyện;
- UBND xã Yên Khang;
- Hộ ông Lê Văn Thành;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



*Vũ Văn Vui*  
Vũ Văn Vui

NGÂN HÀNG TMCP  
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM  
CHI NHÁNH NAM ĐỊNH

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

Nam Định, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Ninh Giang

Căn cứ Công văn số 392/UBND-KT ngày 14/10/2025 về việc phối hợp cung cấp thông tin để phục vụ công tác định giá đất của trên địa bàn xã Ninh Giang.

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Định cung cấp thông tin về lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng VNĐ năm 2025 như sau:

Quý	Lãi suất
Quý I	4,6%/năm
Quý II	4,6%/năm
Quý III	4,6%/năm

Trân trọng.

Nơi nhận:  
- Như trên  
- Lưu: PKT



GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Hữu Dũng

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP  
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM

**CHI NHÁNH NAM ĐỊNH**

Số: 1150/NHNo.NĐ-TH

V/v cung cấp thông tin, lãi suất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Ninh Bình, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Ủy Ban Nhân Dân xã Ninh Giang

Ngày 14/10/2025 AGRIBANK chi nhánh Nam Định nhận được công văn số 393/UBND-KT của Ủy ban nhân dân xã Ninh Giang về việc phối hợp cung cấp thông tin.

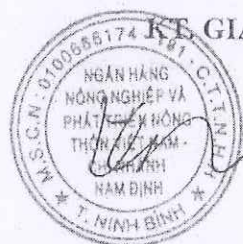
Agribank Chi nhánh Nam Định cung cấp thông tin về lãi suất bình quân tiền gửi tiết kiệm bằng tiền Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng của loại tiền VND của Quý I, Quý II và quý III năm 2025 là : 4.7%/năm

Agribank Chi nhánh Nam Định xin thông tin đến Quý cơ quan được biết. *12*

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, (TH).



KẾ GIẢM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC  
HOÀNG DUY SINH

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN  
CHI NHÁNH NAM ĐỊNH

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

Số: 117.25/CNNĐ-DVKH

Ninh Bình, ngày 23 tháng 10 năm 2025

**Kính gửi: Ủy Ban Nhân Dân xã Ninh Giang**

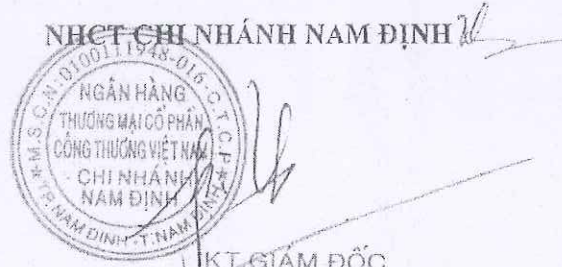
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Định (NHCT-CNNĐ) nhận được công văn số 390/UBND-KT ký ngày 14/10/2025 của UBND xã Ninh Giang về việc "phối hợp cung cấp thông tin". NHCT-CNNĐ cung cấp đến Quý đơn vị thông tin như sau:

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng tiền Việt Nam (VND) kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau áp dụng từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025 trong hệ thống Vietinbank là 4,7%/năm.

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Nam Định trân trọng kính báo!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: DVKH.



KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC  
PHAN MỸ HẠNH



NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ  
VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM  
CHI NHÁNH NAM ĐỊNH

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

Số: 2037/BIDV.ND-QLRR  
V/v Cung cấp thông tin

Ninh Bình, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Kính gửi : Ủy Ban nhân dân xã Ninh Giang

Căn cứ Công văn số 391/UBND-KT ngày 14/10/2025 của Ủy Ban nhân dân xã Ninh Giang về việc phối hợp cung cấp thông tin.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Định cung cấp thông tin về lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng tiền VND kỳ hạn 12 tháng của quý 3/2025 là 4,8%/năm.

Trân trọng./.

Nơi nhận (03bản):

- Như kính gửi;
- Giám đốc CN (để báo cáo)
- Lưu: VT, QLRR.

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Cù Minh Trường