

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Xây dựng phương án giá đất cụ thể được sử dụng làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại dự án: Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên
Địa điểm: Khu vực Tân Châu cũ, nay là xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên)

Căn cứ Luật Đất đai 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 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 quy định về giá đất; số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/NĐ-CP ngày 12/6/2025 về việc Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 942/QĐ-TTg ngày 15/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái và sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên;

Theo Tờ trình số 02^a/TTr-BQLDA ngày 15/9/2025 của Ban Quản lý dự án xã Châu Ninh về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên.

Phòng Kinh tế xã Châu Ninh đã phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức xây dựng phương án giá đất cụ thể làm căn cứ để GPMB thực hiện Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái và sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên (khu vực Tân Châu cũ), cụ thể như sau:

1. Mục đích định giá đất:

Xác định đơn giá đất cụ thể làm căn cứ để GPMB thực hiện Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái và sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên (khu vực Tân Châu cũ).

2. Thông tin về các thửa đất cần định giá:

- Diện tích dự kiến thực hiện dự án: **1.911.624,7m²** (*Một triệu chín trăm mười một nghìn sáu trăm hai mươi bốn phẩy bảy mét vuông*). Trong đó:

+ Đất trồng cây hàng năm (BHK) là 1.911.624,7m²;

- Vị trí thu hồi: tại các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 tỉ lệ 1/2000 tại xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên.

(Theo Trích lục bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh khu vực Khoái Châu lập ngày 30/7/2025).

3. Cơ sở định giá đất:

3.1. Hồ sơ, giấy tờ pháp lý của các thửa đất cần định giá:

- Căn cứ các Thông báo của UBND xã Châu Ninh ngày 15/8/2025 về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái và sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên.

- Các Trích lục bản đồ địa chính khu đất xin thông báo thu hồi.

3.2. Căn cứ pháp lý khác:

- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 quy định về giá đất;

- Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 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 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Căn cứ Nghị định số 151/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

- Căn cứ Nghị định số 226/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Theo Tờ trình số 02^a/TTr-BQLDA ngày 15/9/2025 của Ban Quản lý dự án xã Châu Ninh về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên.

4. Phương pháp định giá đất:

- Sử dụng phương pháp thu nhập:

“Phương pháp thu nhập là phương pháp định giá đất tính 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 đất”.

5. Kết quả định giá đất:

5.1 Đối với thửa đất số 673, tờ bản đồ số 7, diện tích là 296,3m²:

a) Kết quả điều tra khảo sát thị trường qua 3 năm liên tiếp 2022, 2023, 2024 như sau:

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Thu nhập đất trồng cây hàng năm khác cả năm của thửa đất	Đồng	2.800.000	2.850.000	2.955.000
Thu nhập bình quân	Đồng/m ²	9.450	9.619	9.973
Chi phí sản xuất cho thửa đất trong 1 năm	Đồng	1.350.000	1.460.000	1.570.000
Chi phí sản xuất bình quân	Đồng/m ²	4.556	4.927	5.299
Thu nhập bình quân năm	Đồng/m ²	9.681		
Chi phí bình quân năm	Đồng/m ²	4.927		
Thu nhập ròng bình quân năm	Đồng/m ²	4.753		
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng thương mại nhà nước có lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân trên địa bàn tỉnh Hưng Yên	%/năm	5,88	6,34	5,59

b) Giá đất:

STT	Các chỉ tiêu chung	Giá trị	ĐVT	Ghi chú	Diễn giải
A	THÔNG SỐ CHUNG				
I	Tổng thu nhập của 3 năm liên tiếp tính đến thời điểm định giá		đồng/m ² /năm		Tổng thu nhập và chi phí sản xuất nông nghiệp của 3 năm liên tiếp theo điều tra thị trường của thửa đất.
1	Năm 2022	9.450		TN1	
2	Năm 2023	9.619		TN2	
3	Năm 2024	9.973		TN3	
II	Tổng chi phí sản xuất 3 năm liên tiếp tính đến		đồng/m ² /năm		

	<i>thời điểm định giá</i>				
1	Năm 2022	4.556		CP1	
2	Năm 2023	4.927		CP2	
3	Năm 2024	5.299		CP3	
III	<i>Lãi suất tiền gửi 3 năm liên tiếp (r)</i>		%		Lãi suất tiền gửi tiết kiệm của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân trên địa bàn tỉnh.
1	Năm 2022	5,88		r1	
2	Năm 2023	6,34		r2	
3	Năm 2024	5,59		r3	
B	Thu nhập bình quân một năm	9.681	<i>đồng/m²/năm</i>	$TNBQ = (TN1+TN2+TN3)/3$	Số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá.
C	Chi phí bình quân một năm	4.927	<i>đồng/m²/năm</i>	$CPBQ = (CP1+CP2+CP3)/3$	Chi phí bình quân cho hoạt động sản xuất trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá.
D	Thu nhập ròng bình quân một năm	4.753	<i>đồng/m²/năm</i>	$TNR = TNBQ - CPBQ$	Lấy thu nhập ròng bình quân 1 năm trừ đi chi phí bình quân 1 năm.
E	Lãi suất tiền gửi bình quân 1 năm (r_{tb})	5,94	%	$rtb = (r1 + r2 + r3)/3$	Lấy lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung bình của ba năm 2022, 2023, 2024 chia 3.
F	Giá trị 1m ² thửa đất định giá	80.018	<i>đồng/m²</i>	$GTTĐTĐG = TNR/rtb$	Giá trị thửa đất thẩm định giá bằng thu nhập ròng chia cho lãi suất tiết kiệm tiền gửi R.

Kết luận: Giá của thửa đất số 673, tờ bản đồ số 7 là **80.018đ/m²**.

5.2 Đối với thửa đất số 138, tờ bản đồ số 20, diện tích là 530,9m²:

a) Kết quả điều tra khảo sát thị trường qua 3 năm liên tiếp 2022, 2023, 2024 như sau:

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Thu nhập đất trồng cây hàng năm khác cả năm của thửa đất	Đồng	3.950.000	4.100.000	4.210.000
Thu nhập bình quân	Đồng/m ²	7.440	7.723	7.930

Chi phí sản xuất cho thửa đất trong 1 năm	Đồng	1.450.000	1.560.000	1.683.000
Chi phí sản xuất bình quân	Đồng/m ²	2.731	2.938	3.170
Thu nhập bình quân năm	Đồng/m ²	7.698		
Chi phí bình quân năm	Đồng/m ²	2.947		
Thu nhập ròng bình quân năm	Đồng/m ²	4.751		
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng thương mại nhà nước có lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân trên địa bàn tỉnh Hưng Yên	%/năm	5,88	6,34	5,59

b) Giá đất:

STT	Các chỉ tiêu chung	Giá trị	ĐVT	Ghi chú	Diễn giải
A	THÔNG SỐ CHUNG				
I	<i>Tổng thu nhập của 3 năm liên tiếp tính đến thời điểm định giá</i>		<i>đồng/m²/năm</i>		Tổng thu nhập và chi phí sản xuất nông nghiệp của 3 năm liên tiếp theo điều tra thị trường của thửa đất.
1	Năm 2022	7.440		TN1	
2	Năm 2023	7.723		TN2	
3	Năm 2024	7.930		TN3	
II	<i>Tổng chi phí sản xuất 3 năm liên tiếp tính đến thời điểm định giá</i>		<i>đồng/m²/năm</i>		
1	Năm 2022	2.731		CP1	
2	Năm 2023	2.938		CP2	
3	Năm 2024	3.170		CP3	
III	<i>Lãi suất tiền gửi 3 năm liên tiếp (r)</i>		%		Lãi suất tiền gửi tiết kiệm của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân trên địa bàn tỉnh.
1	Năm 2022	5,88		r1	
2	Năm 2023	6,34		r2	
3	Năm 2024	5,59		r3	
B	Thu nhập bình quân một năm	7.698	<i>đồng/m²/năm</i>	TNBQ = (TN1+TN2+TN3)/3	Số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá.
C	Chi phí bình quân một năm	2.947	<i>đồng/m²/năm</i>	CPBQ = (CP1+CP2+CP3)/3	Chi phí bình quân cho hoạt động sản xuất trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá.
D	Thu nhập ròng bình	4.751	<i>đồng/m²/</i>	TNR =	Lấy thu nhập ròng bình

	quân một năm		<i>năm</i>	TNBQ - CPBQ	quân 1 năm trừ đi chi phí bình quân 1 năm.
E	Lãi suất tiền gửi bình quân 1 năm (r_{tb})	5,94	%	$r_{tb} = (r_1 + r_2 + r_3)/3$	Lấy lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung bình của ba năm 2022, 2023, 2024 chia 3.
F	Giá trị $1m^2$ thửa đất định giá	79.984	<i>đồng/m²</i>	GTTĐT ĐG= TNR/ r_{tb}	Giá trị thửa đất thẩm định giá bằng thu nhập ròng chia cho lãi suất tiết kiệm tiền gửi R.

Kết luận: Giá của thửa đất số 138, tờ bản đồ số 20 là **79.984đ/m²**.

5.3 Đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 8, diện tích là 766,9m²:

a) Kết quả điều tra khảo sát thị trường qua 3 năm liên tiếp 2022, 2023, 2024 như sau:

Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Thu nhập đất trồng cây hàng năm khác cả năm của thửa đất	Đồng	5.150.000	5.250.000	5.800.000
Thu nhập bình quân	Đồng/m ²	6.715	6.846	7.563
Chi phí sản xuất cho thửa đất trong 1 năm	Đồng	1.650.000	1.750.000	1.850.000
Chi phí sản xuất bình quân	Đồng/m ²	2.152	2.282	2.412
Thu nhập bình quân năm	Đồng/m ²	7.041		
Chi phí bình quân năm	Đồng/m ²	2.282		
Thu nhập ròng bình quân năm	Đồng/m ²	4.759		
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng thương mại nhà nước có lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên	%/năm	5,88	6,34	5,59

b) Giá đất:

STT	Các chỉ tiêu chung	Giá trị	ĐVT	Ghi chú	Diễn giải
A	THÔNG SỐ CHUNG				
I	Tổng thu nhập của 3 năm liên tiếp tính đến thời điểm định giá		<i>đồng/m²/năm</i>		Tổng thu nhập và chi phí sản xuất nông nghiệp của 3 năm liên tiếp theo điều tra thị trường của thửa đất.
1	Năm 2022	6.715		TN1	
2	Năm 2023	6.846		TN2	
3	Năm 2024	7.563		TN3	

II	Tổng chi phí sản xuất 3 năm liên tiếp tính đến thời điểm định giá		đồng/m ² /năm		
1	Năm 2022	2.151		CP1	
2	Năm 2023	2.282		CP2	
3	Năm 2024	2.412		CP3	
III	Lãi suất tiền gửi 3 năm liên tiếp (r)		%		Lãi suất tiền gửi tiết kiệm của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân trên địa bàn tỉnh.
1	Năm 2022	5,88		r1	
2	Năm 2023	6,34		r2	
3	Năm 2024	5,59		r3	
B	Thu nhập bình quân một năm	7.041	đồng/m ² /năm	TNBQ = (TN1+TN2+TN3)/3	Số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá.
C	Chi phí bình quân một năm	2.282	đồng/m ² /năm	CPBQ = (CP1+CP2+CP3)/3	Chi phí bình quân cho hoạt động sản xuất trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá.
D	Thu nhập ròng bình quân một năm	4.759	đồng/m ² /năm	TNR = TNBQ - CPBQ	Lấy thu nhập ròng bình quân 1 năm trừ đi chi phí bình quân 1 năm.
E	Lãi suất tiền gửi bình quân 1 năm (r _{tb})	5,94	%	r _{tb} = (r1 + r2 + r3)/3	Lấy lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung bình của ba năm 2022, 2023, 2024 chia 3.
F	Giá trị 1m ² thửa đất định giá	80.125	đồng/m ²	GTTĐTĐ G = TNR/r _{tb}	Giá trị thửa đất thẩm định giá bằng thu nhập ròng chia cho lãi suất tiết kiệm tiền gửi R.

Kết luận: Giá của thửa đất số 390, tờ bản đồ số 8 là **80.125đ/m²**.

Như vậy giá đất trồng cây hàng năm phổ biến trên thị trường khu vực có đất bị thu hồi là:

$$\frac{80.018\text{đ}/\text{m}^2 + 79.984\text{đ}/\text{m}^2 + 80.125\text{đ}/\text{m}^2}{3} = \mathbf{80.042\text{đ}/\text{m}^2}$$

Làm tròn giá đất là **80.000đ/m²**.

6. Kết quả xác định giá đất và đề xuất phương án giá đất:

Trên cơ sở điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin thửa đất, giá đất thị trường thì giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái và sân gôn Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên (khu vực Tân Châu cũ), cụ thể như sau:

STT	Xã	Loại đất	Vị trí	Giá đất (đồng/m ²)
1	Xã Châu Ninh	Đất trồng cây hàng năm	- Các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	80.000

Trên đây là Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá đất để thực hiện Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái và sân gôn Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên (khu vực Tân Châu cũ)./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND xã;
- Phòng Văn hóa - Xã hội (để công khai);
- Lưu: VT.

TRƯỞNG PHÒNG



Lê Huy Trường