

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

Xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước  
thu hồi đất thực hiện công trình Bố trí, sắp xếp ổn định  
khu dân cư thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang

Hà Nội, năm 2026

## MỤC LỤC

|   |    |
|---|----|
| I. Khu đất cần định giá .....   | 1  |
| II. Mục đích định giá đất .....   | 1  |
| III. Thời điểm định giá đất .....   | 1  |
| IV. Căn cứ định giá đất .....   | 1  |
| 1. Căn cứ pháp lý để định giá đất .....   | 1  |
| 2. Căn cứ pháp lý của khu đất cần định giá .....  | 2  |
| 3. Các căn cứ pháp lý khác .....  | 3  |
| V. Các thông tin về khu đất cần định giá .....  | 3  |
| VI. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của khu đất cần định giá .....  | 5  |
| VII. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất .....   | 5  |
| VIII. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất .....  | 7  |
| 1. Cơ sở lựa chọn phương pháp định giá đất .....  | 7  |
| 2. Phương pháp thu nhập .....   | 9  |
| 3. Phương pháp so sánh .....  | 9  |
| IX. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng .....   | 9  |
| 1. Nội dung thực hiện .....   | 9  |
| 2. Nguyên tắc định giá đất .....  | 10 |
| 3. Trình tự và cách thức thực hiện định giá .....   | 10 |
| 4. Kết quả xác định giá đất .....   | 16 |
| 4.1. Tổng hợp giá đất theo bảng giá đất .....   | 16 |
| 4.2. Tổng hợp kết quả định giá đất .....  | 16 |
| 4.3. Một số thông tin thị trường sử dụng để định giá đất nông nghiệp .....  | 16 |
| 4.4. Xác định giá đất cụ thể theo giá thị trường của các thửa đất .....   | 18 |
| 4.4.1. Xác định đơn giá đất trồng cây hằng năm - Vị trí 1 .....   | 18 |
| 4.4.2. Xác định đơn giá đất trồng cây lâu năm - Vị trí 1 .....  | 29 |
| 4.4.3. Xác định đơn giá đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 1 .....  | 42 |
| 4.4.4. Xác định đơn giá đất rừng sản xuất - Vị trí 1 .....  | 52 |
| 4.4.5. Xác định đơn giá đất ở tại nông thôn - Đường huyện 12: Từ Giáp thôn Ngòi Sen qua thôn Ngõa, Nấc Con 3, Nấc Con 1 đến hết địa phận thôn Làng Soi - Vị trí 1 ..... | 58 |
| X. Các điều kiện kèm theo mức giá và một số lưu ý đối với kết quả định giá ...  | 66 |
| XI. Những hạn chế của kết quả định giá đất .....  | 67 |

*Hà Nội, ngày 26 tháng 5 năm 2026*

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

*(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất ngày 26/5/2026)*

**Thông tin về doanh nghiệp định giá**

Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Phương Bắc.

Địa chỉ: Số 77, đường Chính Trung, tổ dân phố Chính Trung, xã Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 0982.232.284.

**Thông tin về khách hàng**

Khách hàng yêu cầu: Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân, Phòng Kinh tế xã Yên Phú.

Địa chỉ: Thôn 6 Thống Nhất, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.

---

**I. Khu đất cần định giá**

- Khu đất định giá: Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất và đất ở tại nông thôn trên địa bàn xã Yên Phú để thực hiện công trình Bố trí, sắp xếp ổn định khu dân cư thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.

- Địa điểm định giá: Thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.

**II. Mục đích định giá đất**

Xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình Bố trí, sắp xếp ổn định khu dân cư thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.

**III. Thời điểm định giá đất**

Tại thời điểm định giá đất tháng 5 năm 2026.

**IV. Căn cứ định giá đất**

**1. Căn cứ pháp lý để định giá đất**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 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;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;

- 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;

- 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;

- Nghị định 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 41/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Tuyên Quang Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất và Quyết định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

- Các văn bản khác có liên quan do Nhà nước quy định.

## **2. Căn cứ pháp lý của khu đất cần định giá**

- Quyết định số 1417/QĐ-UBND ngày 01/12/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang Ban hành Lệnh xây dựng công trình khẩn cấp khắc phục sạt lở đất tại đồi Viba, phường An Tường và thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang;

- Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 30/01/2026 của UBND xã Yên Phú phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch công trình Bố trí, sắp xếp ổn định khu dân cư thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang. Mã số thông tin quy hoạch: 082632000001;

- Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 25/02/2026 của UBND xã Yên Phú Về việc phê duyệt quy hoạch công trình Bố trí, sắp xếp ổn định khu dân cư thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang. Mã số thông tin quy hoạch: 082632000001;

- Thông báo số 27/TB-UBND ngày 07/3/2026 của UBND xã Yên Phú Về việc thu hồi đất để thực hiện công trình: Bố trí, sắp xếp ổn định khu dân cư thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang;

- Mảnh trích đo địa chính phục vụ: Lập hồ sơ thu hồi đất để thực hiện công trình Bố trí, sắp xếp ổn định khu dân cư thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang; Danh sách tổ chức và hộ gia đình, cá nhân nằm trong phạm vi thu hồi đất để thực hiện công trình Bố trí, sắp xếp ổn định khu dân cư thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang được UBND xã Yên Phú cung cấp.

### **3. Các căn cứ pháp lý khác**

- Quyết định số 94/2025/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang Quy định định mức kinh tế - kỹ thuật áp dụng trong lĩnh vực trồng trọt, chăn nuôi và thủy sản trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

- Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng Kinh tế xã Yên Phú Về việc cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã;

- Văn bản số 215/CNTQ-TCTH ngày 08/4/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang V/v Phúc đáp CV số 720/UBND-KT ngày 06/4/2026;

- Văn bản số 1781/NHN. TQ-KH&QLRR ngày 10/4/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang V/v cung cấp thông tin lãi suất;

- Một số thông tin, tài liệu thu thập được: Kết quả điều tra về thu nhập, chi phí,... cây trồng trong 03 năm: 2023, 2024, 2025. Kết quả khảo sát thông tin thị trường tại thời điểm điều tra;

- Hợp đồng tư vấn xác định giá đất số 1039/HĐTV-ĐGD ngày 17/4/2026 giữa Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân, Phòng Kinh tế xã Yên Phú và Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Phương Bắc Tư vấn xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình Bố trí, sắp xếp ổn định khu dân cư thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.

### **V. Các thông tin về khu đất cần định giá**

- Địa điểm khu đất cần định giá: Thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.

- Ranh giới, vị trí: Khu đất cần định giá được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính phục vụ: Lập hồ sơ thu hồi đất để thực hiện công trình Bố trí, sắp xếp ổn định khu dân cư thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.

- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hằng năm (CHN), đất trồng cây lâu năm (CLN), đất nuôi trồng thủy sản (NTS), đất rừng sản xuất (RSX) và đất ở tại nông thôn (ONT).

- Diện tích khu đất cần định giá đất là:

**Bảng 01: Diện tích khu đất cần định giá đất**

| STT         | Nội dung                    | Diện tích đất cần định giá (m <sup>2</sup> ) |
|-------------|-----------------------------|--|
| 1           | Đất trồng cây hằng năm      | 1.695,1                                      |
| 1.1         | Đất trồng lúa               | 414,6  |
| 1.2         | Đất trồng cây hằng năm khác | 1.280,5                                      |
| 2           | Đất trồng cây lâu năm       | 9.736,7                                      |
| 3           | Đất nuôi trồng thủy sản     | 429,5  |
| 4           | Đất rừng sản xuất           | 13.197,9                                     |
| 5           | Đất ở tại nông thôn         | 400,0  |
| <b>Tổng</b> |                             | <b>25.459,2</b>                              |

- Vị trí các thửa đất:

**Bảng 02: Vị trí đất nông nghiệp**

| STT | Loại đất                | Vị trí theo Nghị quyết 41/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Tuyên Quang  |
|-----|-------------------------|--|
| 1   | Đất trồng cây hằng năm  | <p>Vị trí 1: Đáp ứng một trong các điều kiện sau:<br/>           + Thuộc phạm vi địa giới hành chính phường<br/>           + Có khoảng cách theo đường thẳng từ chỉ giới đường đỏ hoặc mép của đường giao thông chính gần nhất (Quốc lộ, tỉnh lộ, liên xã, trục xã) có chiều sâu vào ≤ 500m hoặc có khoảng cách theo đường đi thực tế từ thửa đất đến ranh giới thửa đất ở ngoài cùng của nơi cư trú cộng đồng dân cư, chợ hoặc địa điểm tiêu thụ nông sản tập trung gần nhất ≤ 500 m (Trường hợp thửa đất chỉ tiếp giáp hoặc nằm cạnh đường cao tốc, đường có dải phân cách, hàng rào bảo vệ hoặc hành lang an toàn giao thông mà không có lối ra, vào trực tiếp phục vụ sản xuất và lưu thông hàng hóa thì không áp dụng quy định này)<br/>           Phần diện tích nằm liền kề, tiếp giáp với ranh giới phía sau của thửa đất trên cùng cánh đồng, đồi, nương, lô, khoảnh với vị trí 1 nhưng vượt quá khoảng cách quy định nêu trên và thửa đất có 02 yếu tố lợi thế cho sản xuất nông nghiệp (giao thông, tưới tiêu, địa hình thuận lợi, khả năng tập trung sản xuất) thì được xếp vào vị trí 1</p> |
| 2   | Đất trồng cây lâu năm   |  |
| 3   | Đất nuôi trồng thủy sản |  |
| 4   | Đất rừng sản xuất       |  |

**Bảng 03: Vị trí đất ở**

| STT | Loại đất   | Vị trí theo Nghị quyết 41/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Tuyên Quang  |
|-----|--|--|
| 1   | Đường huyện 12: Từ Giáp thôn Ngòi Sen qua thôn Ngõa, Nấc Con 3, Nấc Con 1 đến hết địa phận thôn Làng Soi | Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường, đoạn đường, tuyến đường có tên trong Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết này, có khả năng sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất |

- Tài sản bị ảnh hưởng: Khu đất bị thu hồi để thực hiện công trình “Bố trí, sắp xếp ổn định khu dân cư thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang” trên địa bàn xã Yên Phú thuộc nhóm đất nông nghiệp (đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất) và đất ở tại nông thôn.

- Mục tiêu của công trình:

+ Thực hiện bố trí ổn định dân cư vùng bị thiên tai sạt lở đất thôn Ngõa; nhằm ổn định và nâng cao đời sống của người dân, hạn chế thấp nhất thiệt hại do thiên tai, góp phần giảm nghèo, bảo vệ môi trường và củng cố quốc phòng, an ninh tại địa phương;

+ Là cơ sở để triển khai các dự án đầu tư xây dựng trong giai đoạn tiếp theo.

- Thực trạng dự án: Công trình đã có Quyết định Ban hành Lệnh xây dựng công trình khẩn cấp; Quyết định phê duyệt quy hoạch công trình; UBND xã Yên Phú đã ban hành thông báo thu hồi đất; đang thực hiện công tác kiểm đếm, lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

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

Xã Yên Phú có đặc điểm địa hình và khí hậu mang tính chất đặc trưng của khu vực miền núi phía Bắc, tương đối thuận lợi cho phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp, cây ăn quả và các ngành kinh tế nông thôn. Trên địa bàn xã có tuyến Quốc lộ 2 đi qua, tạo điều kiện thuận lợi kết nối giao thông, giao thương hàng hóa, phát triển kinh tế - xã hội và góp phần nâng cao giá trị sử dụng đất trong khu vực. Bên cạnh đó, xã tiếp tục khai thác và đẩy mạnh phát triển du lịch gắn với Động Tiên và Đền Thác Cái nhằm từng bước đưa du lịch trở thành ngành kinh tế quan trọng, góp phần nâng cao hiệu quả phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn xã.

Căn cứ theo kết quả khảo sát tại xã Yên Phú về các giao dịch chuyển nhượng thành công đất ở tại các vị trí lân cận của thửa đất cần định giá; về thu nhập, chi phí của đất nông nghiệp trên địa bàn xã để tính giá đất. Đơn giá đất phản ánh đúng tình hình thực tế về giá đất trên thị trường.

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

Qua quá trình điều tra, khảo sát, kết quả số lượng phiếu điều tra như sau:

**Bảng 04: Bảng tổng hợp phiếu điều tra đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản**

*DVT: Đồng/m<sup>2</sup>/năm*

| STT       | Nội dung                                  | Tổng số phiếu | Giá điều tra |          |          |
|-----------|---|---------------|--------------|----------|----------|
|           |   |               | Năm 2023     | Năm 2024 | Năm 2025 |
| <b>I</b>  | <b>Đất trồng cây hằng năm - Vị trí 1</b>  | <b>03</b>     |              |          |          |
| <b>1</b>  | <b>Thửa đất định giá 1</b>                | <b>01</b>     |              |          |          |
|           | Thu nhập                                  |               | 9.944        | 11.288   | 13.858   |
|           | Chi phí                                   |               | 9.180        | 9.118    | 9.708    |
| <b>2</b>  | <b>Thửa đất định giá 2</b>                | <b>01</b>     |              |          |          |
|           | Thu nhập                                  |               | 10.000       | 11.038   | 13.231   |
|           | Chi phí                                   |               | 8.583        | 9.057    | 9.537    |
| <b>3</b>  | <b>Thửa đất định giá 3</b>                | <b>01</b>     |              |          |          |
|           | Thu nhập                                  |               | 9.987        | 10.996   | 13.440   |
|           | Chi phí                                   |               | 9.263        | 8.798    | 9.275    |
| <b>II</b> | <b>Đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 1</b> | <b>03</b>     |              |          |          |
| <b>1</b>  | <b>Thửa đất định giá 1</b>                | <b>01</b>     |              |          |          |
|           | Thu nhập                                  |               | 104.290      | 112.201  | 118.495  |
|           | Chi phí                                   |               | 101.549      | 111.259  | 116.788  |
| <b>2</b>  | <b>Thửa đất định giá 2</b>                | <b>01</b>     |              |          |          |
|           | Thu nhập                                  |               | 105.766      | 112.930  | 123.047  |
|           | Chi phí                                   |               | 102.938      | 111.226  | 122.189  |
| <b>3</b>  | <b>Thửa đất định giá 3</b>                | <b>01</b>     |              |          |          |
|           | Thu nhập                                  |               | 108.150      | 116.900  | 124.110  |
|           | Chi phí                                   |               | 105.018      | 114.771  | 123.981  |

**Bảng 05: Bảng tổng hợp phiếu điều tra đất trồng cây lâu năm**

*DVT: Đồng/m<sup>2</sup>/vụ*

| STT      | Nội dung                                | Tổng số phiếu | Giá điều tra |        |        |
|----------|---|---------------|--------------|--------|--------|
|          |   |               | Vụ 1         | Vụ 2   | Vụ 3   |
|          | <b>Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 1</b> | <b>3</b>      |              |        |        |
| <b>1</b> | <b>Thửa đất định giá 1</b>              | <b>1</b>      |              |        |        |
|          | Thu nhập                                |               | 14.931       | 16.821 | 15.338 |
|          | Chi phí                                 |               | 10.778       | 12.607 | 13.813 |
| <b>2</b> | <b>Thửa đất định giá 2</b>              | <b>1</b>      |              |        |        |
|          | Thu nhập                                |               | 14.436       | 17.283 | 13.620 |
|          | Chi phí                                 |               | 10.876       | 12.023 | 12.564 |
| <b>3</b> | <b>Thửa đất định giá 3</b>              | <b>1</b>      |              |        |        |
|          | Thu nhập                                |               | 14.859       | 15.793 | 14.207 |
|          | Chi phí                                 |               | 10.599       | 11.909 | 12.495 |

**Bảng 06: Bảng tổng hợp phiếu điều tra đất rừng sản xuất**DVT: Đồng/m<sup>2</sup>

| STT | Nội dung                     | Tổng số phiếu | Giá điều tra |       |       |
|-----|------------------------------|---------------|--------------|-------|-------|
|     |                              |               | TĐĐG1        | TĐĐG2 | TĐĐG3 |
| 1   | Đất rừng sản xuất - Vị trí 1 | 3             |              |       |       |
|     | Thu nhập                     |               | 2.370        | 2.394 | 2.410 |
|     | Chi phí                      |               | 1.523        | 1.505 | 1.528 |

**Bảng 07: Bảng tổng hợp phiếu điều tra đất ở tại nông thôn**DVT: Đồng/m<sup>2</sup>

| STT | Nội dung  | Tổng số phiếu | Giá điều tra |         |         |
|-----|---|---------------|--------------|---------|---------|
|     |   |               | TĐSS1        | TĐSS2   | TĐSS3   |
| 1   | Đường huyện 12: Từ Giáp thôn Ngòi Sen qua thôn Ngõa, Nắc Con 3, Nắc Con 1 đến hết địa phận thôn Làng Soi - Vị trí 1 | 03            | 188.000      | 200.000 | 180.000 |

**VIII. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất****1. Cơ sở lựa chọn phương pháp định giá đất**

Căn cứ Điểm e, Khoản 1, Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 giá đất cụ thể được áp dụng đối với trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

- Đối với Đất nông nghiệp

+ Đất trồng cây hàng năm - Vị trí 1: Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi cục thuế khu vực Chiêm Hóa - Hàm Yên cung cấp có 01 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm - Vị trí 1 trên địa bàn xã Yên Phú trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước đúng mục đích hiện trạng đang trồng cây hàng năm tương đồng với thửa đất định giá, có 01 hồ sơ nên không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh. Trong khi đó các thửa đất đất trồng cây hàng năm xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất. Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai năm 2024 quy định về Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất “*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*”. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp thu nhập làm căn cứ xác định giá đất.

+ Đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất - Vị trí 1): Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi cục thuế khu vực Chiêm Hóa - Hàm Yên cung cấp không có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất rừng sản xuất của hộ gia đình, cá nhân trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước do đó không áp dụng phương pháp so sánh. Trong khi đó các thửa đất đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất rừng sản xuất cần xác định giá đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất. Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai năm 2024 quy định về Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất *“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”*. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp thu nhập làm căn cứ xác định giá đất.

- Đối với đất ở tại nông thôn:

Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Chi cục thuế khu vực Chiêm Hóa - Hàm Yên cung cấp không có các trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đất ở tại nông thôn vị trí *“Đường huyện 12 - Từ Giáp thôn Ngòi Sen qua thôn Ngõa, Nấc Con 3, Nấc Con 1 đến hết địa phận thôn Làng Soi - Vị trí 1”* của hộ gia đình, cá nhân trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước do đó không áp dụng được phương pháp so sánh. Tuy nhiên, căn cứ kết quả điều tra, khảo sát thực tế các thửa đất so sánh có mức giá giao dịch phổ biến trên thị trường, thông qua phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình, cá nhân cùng khu vực, vị trí tương đồng với thửa đất cần định giá làm căn cứ thu thập thông tin về giá đất. Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai năm 2024 quy định về Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất *“Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá”*. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp so sánh làm căn cứ xác định giá đất.

## **2. Phương pháp thu nhập**

**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 đất.

## **3. Phương pháp so sánh**

**Khái niệm:** Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.

## **IX. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng**

### **1. Nội dung thực hiện**

- Xác định đơn giá đất đối với các thửa đất tại mục V nêu trên theo quy định của pháp luật về định giá.

- Phân tích, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng giá đất đối với đất ở như: Vị trí, địa điểm; điều kiện về giao thông; điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; diện tích, kích thước, hình thể; các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng; hiện trạng môi trường, an ninh; thời hạn sử dụng đất; 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;...

- Đối với các thửa đất đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản điều tra, khảo sát thu nhập, chi phí 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 các thửa đất đất trồng cây lâu năm điều tra, khảo sát thu nhập, chi phí tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá.

- Đối với các thửa đất đất rừng sản xuất điều tra, khảo sát thu nhập, chi phí trong một chu kỳ khai thác trước thời điểm định giá.

- Xác định đơn giá quyền sử dụng đất theo phương pháp thu nhập và phương pháp so sánh.

## **2. Nguyên tắc định giá đất**

### **Nguyên tắc định giá đất theo Điều 158 Luật Đất đai năm 2024**

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

- a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự; thủ tục định giá đất;
- c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất; Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

## **3. Trình tự và cách thức thực hiện định giá**

### **Bước 1: Khảo sát và xác định khu đất định giá**

Khu đất cần định giá đất được xác định bởi phòng Kinh tế xã Yên Phú. Các loại đất cần định giá đất là khu đất cần thu hồi thực hiện công trình Bố trí, sắp xếp ổn định khu dân cư thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.

### **Bước 2: Khảo sát, thu thập thông tin**

#### **a) Đối với các loại đất được xác định theo phương pháp so sánh**

\* Khảo sát, thu thập thông tin về khu đất cần định giá:

- Mục đích định giá đất.
- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất ở:
  - + Vị trí, địa điểm của khu đất;
  - + Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
  - + Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
  - + Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
  - + 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);
  - + Hiện trạng môi trường, an ninh;
  - + Thời hạn sử dụng đất;
  - + 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, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất.

\* Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh:

- Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, bao gồm:

+ Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

+ 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;

+ 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 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

- Thông tin đầu vào để định giá được lấy từ các nguồn: Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

- Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất ở:

+ Vị trí, địa điểm của khu đất;

+ Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;

+ Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

+ Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;

+ 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);

+ Hiện trạng môi trường, an ninh;

+ Thời hạn sử dụng đất;

+ 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, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất.

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

+ Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

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

+ Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này.

- Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:

+ Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng: Việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

|   |   |   |   |  |
|---|---|---|---|--|
| Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng QSDĐ | = | Giá trị xây dựng mới tại thời điểm chuyển nhượng QSDĐ | - | Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng QSDĐ |
|---|---|---|---|--|

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường;

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

Đối với cây lâu năm thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cách xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

- Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

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

#### **b) Đối với các loại đất được xác định theo phương pháp thu nhập**

- Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của khu đất cần định giá: Thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp để áp dụng phương pháp thu nhập được thu thập tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường.

+ Đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản thu thập về thu nhập 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 lâu năm thu thập về thu nhập tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá.

+ Đối với đất rừng sản xuất thu nhập về thu nhập trong một chu kỳ khai thác trước thời điểm định giá.

- Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí để hình thành thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá: Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất 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 chuyên môn về nông nghiệp và môi trường.

+ Đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản thu thập về chi phí 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 lâu năm thu thập về chi phí tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá.

+ Đối với đất rừng sản xuất thu thập về chi phí trong một chu kỳ khai thác trước thời điểm định giá.

- Trường hợp không có số liệu từ cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thì thu thập thông tin về chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

### **Bước 3: Thu thập phiếu điều tra các loại đất cần định giá**

- Tổ định giá phối hợp với phòng Kinh tế xã Yên Phú, tiến hành khảo sát thông tin mức giá thị trường tại thời điểm tháng 5/2026 của xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.

- Đối với các thửa đất xác định theo phương pháp so sánh: Điều tra tối thiểu 03 thửa đất so sánh có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước.

- Đối với các thửa đất xác định theo phương pháp thu nhập:

+ Các thửa đất đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản: Điều tra về thu nhập, chi phí 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.

+ Các thửa đất đất trồng cây lâu năm: Điều tra về thu nhập, chi phí tối thiểu 03 vụ thu hoạch liên tục trước thời điểm định giá.

+ Các thửa đất đất rừng sản xuất: Điều tra về thu nhập, chi phí trong một chu kỳ khai thác trước thời điểm định giá.

### **Bước 4: Xác định giá đất của khu đất cần định giá**

\* Đối với các thửa đất xác định theo phương pháp so sánh:

- Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, khoản 5 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

+ 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; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau.

+ Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó.

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

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau với thửa đất, khu đất cần định giá và thực hiện như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất ước tính của} \\ \text{thửa đất cần} \\ \text{định giá theo từng} \\ \text{thửa đất so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất của} \\ \text{từng thửa đất} \\ \text{so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về giá từ yếu} \\ \text{tố ảnh hưởng đến giá đất của từng} \\ \text{thửa đất so sánh với thửa đất cần} \\ \text{định giá} \end{array}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

\* Đối với các thửa đất xác định theo phương pháp thu nhập

Đối với các loại đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất) xác định theo phương pháp thu nhập được quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ được nhóm thành một nhóm tài sản.

- Xác định thu nhập ròng bình quân năm theo công thức sau:

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

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

$$\text{Giá trị quyền sử dụng đất của} \\ \text{thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân}}$$

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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

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

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

#### 4. Kết quả xác định giá đất

##### 4.1. Tổng hợp giá đất theo bảng giá đất

Giá đất được căn cứ theo Nghị quyết số 41/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Tuyên Quang như sau:

**Bảng 07: Bảng tổng hợp giá đất theo Nghị quyết số 41/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Tuyên Quang**

| STT | Nội dung  | Đơn giá theo bảng giá đất (đồng/m <sup>2</sup> ) |
|-----|---|--|
| 1   | Đất trồng cây hằng năm - Vị trí 1   | 46.000   |
| 2   | Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 1  | 45.000   |
| 3   | Đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 1  | 35.000   |
| 4   | Đất rừng sản xuất - Vị trí 1  | 17.000   |
| 5   | Đất ở tại nông thôn   |  |
|     | Đường huyện 12: Từ Giáp thôn Ngòi Sen qua thôn Ngõa, Nắc Con 3, Nắc Con 1 đến hết địa phận thôn Làng Soi - Vị trí 1 | 100.000  |

##### 4.2. Tổng hợp kết quả định giá đất

**Bảng 08: Tổng hợp kết quả định giá đất**

| STT | Nội dung  | Giá đất cụ thể (đồng/m <sup>2</sup> ) | Đơn giá theo bảng giá đất (đồng/m <sup>2</sup> ) |
|-----|---|---------------------------------------|--|
| 1   | Đất trồng cây hằng năm - Vị trí 1   | 46.000                                | 46.000   |
| 2   | Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 1  | 45.000                                | 45.000   |
| 3   | Đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 1  | 35.000                                | 35.000   |
| 4   | Đất rừng sản xuất - Vị trí 1  | 17.000                                | 17.000   |
| 5   | Đất ở tại nông thôn   |                                       |  |
|     | Đường huyện 12: Từ Giáp thôn Ngòi Sen qua thôn Ngõa, Nắc Con 3, Nắc Con 1 đến hết địa phận thôn Làng Soi - Vị trí 1 | 173.000                               | 100.000  |

##### 4.3. Một số thông tin thị trường sử dụng để định giá đất nông nghiệp

Phương pháp thu nhập được áp dụng để xác định đơn giá đất nông nghiệp sử dụng một số tiêu chí chung như sau:

##### - Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân

Căn cứ Văn bản số 215/CNTQ-TCTH ngày 08/4/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang; Văn bản số 1781/NHNo.TQ-KH&QLRR ngày 10/4/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân cụ thể như sau:

| Ngân hàng   | Lãi suất    |         |        |          |        |         |        |          |        |         |        |          |      |
|---|-------------|---------|--------|----------|--------|---------|--------|----------|--------|---------|--------|----------|------|
|   | Năm 2023    |         |        | Năm 2024 |        |         |        | Năm 2025 |        |         |        | Năm 2026 |      |
|   | Quý II      | Quý III | Quý IV | Quý I    | Quý II | Quý III | Quý IV | Quý I    | Quý II | Quý III | Quý IV | Quý I    |      |
| Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang       | 6,91        | 6,07    | 5,28   | 4,97     | 4,72   | 4,71    | 4,70   | 4,70     | 4,70   | 4,70    | 4,70   | 4,84     | 5,48 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang         | 7,00        | 5,86    | 5,25   | 4,83     | 4,70   | 4,70    | 4,70   | 4,70     | 4,70   | 4,70    | 4,70   | 4,86     | 5,20 |
| <b>Lãi suất tiết kiệm bình quân từ quý II/2023 - quý I/2026 (%)</b> | <b>5,13</b> |         |        |          |        |         |        |          |        |         |        |          |      |

Căn cứ khoản 4, Điều 5 của Nghị định số 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 kể tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá”. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân là **5,13%/năm**.

**- Chi phí nhân công:**

Qua thu thập thông tin, Tổ định giá nhận thấy các hộ không có thống kê về nhân công do toàn bộ nhân công để sản xuất đều là nhân công nhàn rỗi, hiệu quả làm việc không tính trên ngày, mỗi ngày chỉ một vài giờ làm việc và hiệu suất không cao. Do đó, việc sử dụng giá nhân công thuê ngoài không phản ánh đúng thực trạng hiện nay của người nông dân sản xuất trên địa bàn vì thực trạng hiện nay là tự làm trên dạng “lấy công làm lãi”, tận dụng thời gian nhàn rỗi.

Đơn vị ước tính đơn giá nhân công dựa trên các văn bản quy định hiện hành, ước tính điều chỉnh để phù hợp với thực tế, cụ thể:

$$\text{Đơn giá nhân công} = \text{Lương tối thiểu vùng}/26 \text{ ngày.}$$

Tham khảo các Nghị định về mức lương tối thiểu vùng có quy định “Mức lương tính theo tháng trả cho người lao động chưa qua đào tạo làm công việc giản đơn nhất trong điều kiện lao động bình thường, bảo đảm đủ thời giờ làm việc bình thường trong tháng và hoàn thành định mức lao động hoặc công việc đã thỏa thuận không được thấp hơn mức lương tối thiểu vùng”.

- Ước tính đơn giá nhân công năm 2023 dựa trên Nghị định số 38/2022/NĐ-CP ngày 12/6/2022 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động, đơn giá tiền lương cơ bản là 3.250.000 đồng/tháng.

$$3.250.000 \text{ đồng}/26 \text{ ngày} = 125.000 \text{ đồng/ngày.}$$

- Ước tính đơn giá nhân công 2024 dựa trên Nghị định số 38/2022/NĐ-CP ngày 12/6/2022 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động, đơn giá tiền lương cơ bản là 3.250.000 đồng/tháng và Nghị định số 74/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động, đơn giá tiền lương cơ bản là 3.450.000 đồng/tháng.

Đơn giá tiền lương cơ bản trung bình năm 2024 là:

$$\{(3.250.000 \text{ đồng/tháng} + 3.450.000 \text{ đồng/tháng})/2\}/26 = 128.846 \text{ đồng/ngày (làm tròn 128.800 đồng/ngày)}.$$

- Ước tính đơn giá nhân công 2025 dựa trên Nghị định số 74/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động, đơn giá tiền lương cơ bản là 3.450.000 đồng/tháng.

Đơn giá tiền lương cơ bản trung bình năm 2025 là:

$$3.450.000 \text{ đồng}/26 \text{ ngày} = 132.692 \text{ đồng/ngày (làm tròn 132.700 đồng/ngày)}.$$

Các chế độ phụ cấp lương không xét đến do không phù hợp với đặc thù công việc làm nông nghiệp của người nông dân.

- **Giá bán và giá giống:** Tham khảo giá cả thị trường tại Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng Kinh tế xã Yên Phú về việc cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; thông tin phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình trên địa bàn xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.

- **Giá thành phân bón, thuốc bảo vệ thực vật,...:** Tham khảo giá cả thị trường tại Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng Kinh tế xã Yên Phú về việc cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; thông tin phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình trên địa bàn xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.

#### **4.4. Xác định giá đất cụ thể theo giá thị trường của các thửa đất**

##### **4.4.1. Xác định đơn giá đất trồng cây hằng năm - Vị trí 1**

Tham khảo định mức kinh tế - kỹ thuật lĩnh vực trồng trọt của UBND tỉnh Tuyên Quang tại Quyết định số 94/2025/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 trong đó có hướng dẫn định mức kinh tế - kỹ thuật sản xuất lúa lai. Qua khảo sát thực tế giống lúa Hương ưu 98 là loại giống lúa lai trồng phổ biến chiếm diện tích lớn tương đồng với định mức chi phí trồng lúa của định mức kinh tế - kỹ thuật sản xuất lúa lai tại Quyết định số 94/2025/QĐ-UBND ngày 17/10/2025. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán dựa trên định mức kinh tế - kỹ thuật trên để xác định giá đất cụ thể.

Phương pháp thu nhập được áp dụng để xác định đơn giá của đất trồng cây hàng năm (02 vụ lúa), cụ thể như sau:

- Thu nhập bình quân trong 3 năm từ 2023 - 2025 gồm thu nhập của 02 vụ lúa.

- Thu nhập hàng năm của thửa đất trồng lúa = Sản lượng lúa thu hoạch trên tổng diện tích đất (kg/năm) x đơn giá lúa theo giá thị trường (đồng/kg).

Trong đó:

+ Sản lượng lúa thu hoạch căn cứ vào số liệu năng suất phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình trên địa bàn xã Yên Phú.

+ Đơn giá bán lúa căn cứ theo Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; Phỏng vấn trực tiếp hộ gia đình.

- Tổng chi phí sản xuất bao gồm tổng chi phí vật chất và chi phí lao động

- Thu nhập ròng bình quân năm = Thu nhập bình quân năm - Chi phí bình quân năm.

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân: 5,13% (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).

**a) Xác định thu nhập và chi phí trồng lúa của thửa đất định giá 1 (Ông Nguyễn Văn Liên, thửa đất số 19, tờ bản đồ số 01 mảnh trích đo địa chính, diện tích 178,6 m<sup>2</sup>, địa chỉ: thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang)**

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 3 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra. Mỗi năm trồng 02 vụ lúa (theo thực tế điều tra) như sau:

| TT | Nội dung   | ĐVT      | Năm 2023  | Năm 2024  | Năm 2025  |
|----|--|----------|-----------|-----------|-----------|
| 1  | Sản lượng thu hoạch lúa 02 vụ  | Kg/2 vụ  | 222       | 224       | 225       |
| 2  | Phỏng vấn trực tiếp hộ gia đình  | Đồng/kg  | 8.000     | 9.000     | 11.000    |
| 3  | Tổng thu nhập  | Đồng/năm | 1.776.000 | 2.016.000 | 2.475.000 |
| 4  | Chi phí sản xuất   | Đồng/năm | 1.639.600 | 1.628.500 | 1.733.910 |
| 5  | 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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá | %        | 5,13      |           |           |

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{1.776.000 + 2.016.000 + 2.475.000}{3} = 2.089.000 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{1.639.600 + 1.628.500 + 1.733.910}{3} = 1.667.337 \text{ đồng.}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên 1 đơn vị diện tích là:

$$2.089.000 \text{ đồng} : 178,6 \text{ m}^2 = 11.697 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

- Chi phí bình quân 1 năm trên một đơn vị diện tích là:

$$1.667.337 \text{ đồng} : 178,6 \text{ m}^2 = 9.336 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

**Bảng tính phương pháp thu nhập đất trồng cây hằng năm - Vị trí 1 - Thừa đất định giá số 1**

| STT | Nội dung  | ĐVT            | Năm 2023 |                    |                   | Năm 2024 |                    |                   | Năm 2025 |                    |                   | TĐĐG      | Nguồn thông tin   |
|-----|---|----------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|-----------|---|
|     |   |                | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) |           |   |
| 1   | Diện tích thừa đất  | m <sup>2</sup> |          |                    | 178,6             |          |                    | 178,6             |          |                    | 178,6             |           |   |
| 2   | Doanh thu 02 vụ lúa/năm   | Đồng/năm       |          |                    | 1.776.000         |          |                    | 2.016.000         |          |                    | 2.475.000         | 2.089.000 |   |
| -   | Sản lượng thu hoạch lúa 02 vụ/năm                                 | Kg/2 vụ        |          |                    | 222               |          |                    | 224               |          |                    | 225               |           | Năng suất lúa ba năm liên từ 2023-2024-2025 (Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình)   |
| -   | Đơn giá thóc Hương ưu 98  | Đồng/kg        |          |                    | 8.000             |          |                    | 9.000             |          |                    | 11.000            |           | Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình   |
| 3   | Chi phí sản xuất 02 vụ lúa/năm                                    |                |          |                    | 1.639.600         |          |                    | 1.628.500         |          |                    | 1.733.910         | 1.667.337 |   |
| 3.1 | Chi phí vật chất  | Đồng           |          |                    | 764.600           |          |                    | 791.300           |          |                    | 871.360           |           |   |
| -   | Giống lúa Hương ưu 98   | Kg/2 vụ        | 1,1      | 75.000             | 82.500            | 1,1      | 75.000             | 82.500            | 1,2      | 80.000             | 96.000            |           | Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình   |
| -   | Phân Urê Hà Bắc   | Kg             | 5,5      | 9.800              | 53.900            | 6,0      | 10.800             | 64.800            | 6,0      | 13.600             | 81.600            |           | Tham khảo định mức kinh tế - kỹ thuật sản xuất lúa lai tại Quyết định số 94/2025/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang;   |
| -   | Phân NPK Đầu Trâu   | Kg/2 vụ        | 26       | 9.200              | 239.200           | 27       | 9.000              | 243.000           | 28       | 9.920              | 277.760           |           | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của Phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về gia nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; phòng vấn trực tiếp hộ gia đình |
| -   | Thuốc trừ sâu, bệnh (khô vằn, rầy, đạo ôn, cuốn lá, đục thân....) | Gói/2 vụ       | 5,0      | 10.000             | 50.000            | 5,5      | 10.000             | 55.000            | 6,0      | 10.000             | 60.000            |           |   |
| -   | Thuốc trừ diệt cỏ   | Gói/2 vụ       | 1,5      | 6.000              | 9.000             | 1,0      | 6.000              | 6.000             | 1,0      | 6.000              | 6.000             |           |   |
| -   | Chi phí thuê máy cày, bừa, xe vận chuyển, vật dụng nông nghiệp    | Đồng/2 vụ      |          |                    | 330.000           |          |                    | 340.000           |          |                    | 350.000           |           | Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình   |

| STT | Nội dung   | ĐVT                 | Năm 2023 |                    |                   | Năm 2024 |                    |                   | Năm 2025 |                    |                   | TĐĐG      | Nguồn thông tin   |
|-----|--|---------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|-----------|---|
|     |  |                     | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) |           |   |
| 3.2 | <i>Chi phí lao động</i>  | Đồng                |          |                    | 875.000           |          |                    | 837.200           |          |                    | 862.550           |           |   |
| -   | Làm đất, gieo mạ, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc....   | Công/2 vụ           | 7,0      | 125.000            | 875.000           | 6,5      | 128.800            | 837.200           | 6,5      | 132.700            | 862.550           |           | Tham khảo định mức kinh tế - kỹ thuật sản xuất lúa lai tại Quyết định số 94/2025/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang; Phòng văn trực tiếp hộ gia đình   |
| 5   | Thu nhập ròng bình quân một năm  | Đồng                |          |                    | 136.400           |          |                    | 387.500           |          |                    | 741.090           | 421.663   |   |
| 6   | 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 của 03 năm liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá | %                   |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 5,13%     | Văn bản số 215/CNTQ-TCTH ngày 08/4/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Tuyên Quang; Văn bản số 1781/NHN.0.TQ-KH&QLRR ngày 10/4/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Tuyên Quang |
| 7   | Giá trị thửa đất   | Đồng                |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 8.219.558 |   |
| 8   | Đơn giá định giá   | Đồng/m <sup>2</sup> |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 46.022    |   |
| 9   | Đơn giá định giá (làm tròn)  | Đồng/m <sup>2</sup> |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 46.000    |   |

**b. Xác định thu nhập và chi phí trồng lúa của thửa đất định giá 2 (Ông Nguyễn Văn Trường, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 01 mảnh trích đo địa chính, diện tích 42,4 m<sup>2</sup>, địa chỉ: thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang)**

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 3 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra. Mỗi năm trồng 02 vụ lúa (theo thực tế điều tra) như sau:

| TT | Nội dung   | ĐVT      | Năm 2023 | Năm 2024 | Năm 2025 |
|----|--|----------|----------|----------|----------|
| 1  | Sản lượng thu hoạch lúa 02 vụ  | Kg/2 vụ  | 53       | 52       | 51       |
| 2  | Phòng vận trực tiếp hộ gia đình  | Đồng/kg  | 8.000    | 9.000    | 11.000   |
| 3  | Tổng thu nhập  | Đồng/năm | 424.000  | 468.000  | 561.000  |
| 4  | Chi phí sản xuất   | Đồng/năm | 363.900  | 384.020  | 404.362  |
| 5  | 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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá | %        | 5,13     |          |          |

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{424.000 + 468.000 + 561.000}{3} = 484.333 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{363.900 + 384.020 + 404.362}{3} = 384.094 \text{ đồng.}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên 1 đơn vị diện tích là:

$$484.333 \text{ đồng} : 42,4 \text{ m}^2 = 11.423 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

- Chi phí bình quân 1 năm trên một đơn vị diện tích là:

$$384.094 \text{ đồng} : 42,4 \text{ m}^2 = 9.059 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

**Bảng tính phương pháp thu nhập đất trồng cây hằng năm - Vị trí 1 - Thừa đất định giá số 2**

| STT | Nội dung  | ĐVT            | Năm 2023 |                    |                   | Năm 2024 |                    |                   | Năm 2025 |                    |                   | TĐĐG    | Nguồn thông tin   |
|-----|---|----------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|---------|---|
|     |   |                | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) |         |   |
| 1   | Diện tích thừa đất  | m <sup>2</sup> |          |                    | 42,4              |          |                    | 42,4              |          |                    | 42,4              |         |   |
| 2   | Doanh thu 02 vụ lúa/năm   | Đồng/năm       |          |                    | 424.000           |          |                    | 468.000           |          |                    | 561.000           | 484.333 |   |
| -   | Sản lượng thu hoạch lúa 02 vụ/năm                                 | Kg/2 vụ        |          |                    | 53                |          |                    | 52                |          |                    | 51                |         | Năng suất lúa ba năm liền từ 2023-2024-2025 (Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình)   |
| -   | Đơn giá thóc Hương ưu 98  | Đồng/kg        |          |                    | 8.000             |          |                    | 9.000             |          |                    | 11.000            |         | Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình   |
| 3   | Chi phí sản xuất 02 vụ lúa/năm                                    |                |          |                    | 363.900           |          |                    | 384.020           |          |                    | 404.362           | 384.094 |   |
| 3.1 | Chi phí vật chất  | Đồng           |          |                    | 176.400           |          |                    | 190.820           |          |                    | 205.312           |         |   |
| -   | Giống lúa Hương ưu 98   | Kg/2 vụ        | 0,2      | 75.000             | 15.000            | 0,3      | 75.000             | 22.500            | 0,3      | 80.000             | 24.000            |         | Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình   |
| -   | Phân Urê Hà Bắc   | Kg             | 1,4      | 9.800              | 13.720            | 1,4      | 10.800             | 15.120            | 1,4      | 13.600             | 19.040            |         | Tham khảo định mức kinh tế - kỹ thuật sản xuất lúa lai tại Quyết định số 94/2025/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang; Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; phòng vãn trực tiếp hộ gia đình |
| -   | Phân NPK Đầu Trâu   | Kg/2 vụ        | 6,4      | 9.200              | 58.880            | 6,6      | 9.000              | 59.400            | 6,6      | 9.920              | 65.472            |         |   |
| -   | Thuốc trừ sâu, bệnh (khô vằn, rầy, đạo ôn, cuốn lá, đục thân....) | Gói/2 vụ       | 1,0      | 10.000             | 10.000            | 1,0      | 10.000             | 10.000            | 1,0      | 10.000             | 10.000            |         |   |
| -   | Thuốc trừ diệt cỏ   | Gói/2 vụ       | 0,3      | 6.000              | 1.800             | 0,3      | 6.000              | 1.800             | 0,3      | 6.000              | 1.800             |         |   |
| -   | Chi phí thuê máy cày, bừa, xe vận chuyển, vật dụng nông nghiệp    | Đồng/2 vụ      |          |                    | 77.000            |          |                    | 82.000            |          |                    | 85.000            |         | Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình   |

| STT | Nội dung   | ĐVT                 | Năm 2023 |                    |                   | Năm 2024 |                    |                   | Năm 2025 |                    |                   | TĐĐG      | Nguồn thông tin  |
|-----|--|---------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|-----------|--|
|     |  |                     | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) |           |  |
| 3.2 | <i>Chi phí lao động</i>  | Đồng                |          |                    | 187.500           |          |                    | 193.200           |          |                    | 199.050           |           |  |
| -   | Làm đất, gieo mạ, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc....   | Công/2 vụ           | 1,5      | 125.000            | 187.500           | 1,5      | 128.800            | 193.200           | 1,5      | 132.700            | 199.050           |           | Tham khảo định mức kinh tế - kỹ thuật sản xuất lúa lai tại Quyết định số 94/2025/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang; Phòng văn trực tiếp hộ gia đình  |
| 5   | Thu nhập ròng bình quân một năm  | Đồng                |          |                    | 60.100            |          |                    | 83.980            |          |                    | 156.638           | 100.239   |  |
| 6   | 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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá | %                   |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 5,13%     | Văn bản số 215/CNTQ-TCTH ngày 08/4/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Tuyên Quang; Văn bản số 1781/NHNo.TQ-KH&QLRR ngày 10/4/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Tuyên Quang |
| 7   | Giá trị thừa đất   | Đồng                |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 1.953.983 |  |
| 8   | Đơn giá định giá   | Đồng/m <sup>2</sup> |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 46.085    |  |
| 9   | Đơn giá định giá (làm tròn)  | Đồng/m <sup>2</sup> |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 46.100    |  |

**c. Xác định thu nhập và chi phí trồng lúa của thửa đất định giá 3 (Ông Hoàng Văn Duy, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 01 mảnh trích đo địa chính, diện tích 75,3 m<sup>2</sup>, địa chỉ: thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang)**

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 3 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra. Mỗi năm trồng 02 vụ lúa (theo thực tế điều tra) như sau:

| TT | Nội dung   | ĐVT      | Năm 2023 | Năm 2024 | Năm 2025  |
|----|--|----------|----------|----------|-----------|
| 1  | Sản lượng thu hoạch lúa 02 vụ  | Kg/2 vụ  | 94       | 92       | 92        |
| 2  | Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình  | Đồng/kg  | 8.000    | 9.000    | 11.000    |
| 3  | Tổng thu nhập  | Đồng/năm | 752.000  | 828.000  | 1.012.000 |
| 4  | Chi phí sản xuất   | Đồng/năm | 697.540  | 662.500  | 698.390   |
| 5  | 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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá | %        | 5,13     |          |           |

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{752.000 + 828.000 + 1.012.000}{3} = 864.000 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{697.540 + 662.500 + 698.390}{3} = 686.143 \text{ đồng.}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên 1 đơn vị diện tích là:

$$864.000 \text{ đồng} : 75,3 \text{ m}^2 = 11.474 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

- Chi phí bình quân 1 năm trên một đơn vị diện tích là:

$$686.143 \text{ đồng} : 75,3 \text{ m}^2 = 9.112 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

**Bảng tính phương pháp thu nhập đất trồng cây hàng năm - Vị trí 1 - Thửa đất định giá số 3**

| STT | Nội dung  | ĐVT            | Năm 2023 |                    |                   | Năm 2024 |                    |                   | Năm 2025 |                    |                   | TĐĐG    | Nguồn thông tin  |
|-----|---|----------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|---------|--|
|     |   |                | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) |         |  |
| 1   | Diện tích thửa đất  | m <sup>2</sup> |          |                    | 75,3              |          |                    | 75,3              |          |                    | 75,3              |         |  |
| 2   | Doanh thu 02 vụ lúa/năm   | Đồng/năm       |          |                    | 752.000           |          |                    | 828.000           |          |                    | 1.012.000         | 864.000 |  |
| -   | Sản lượng thu hoạch lúa 02 vụ/năm                                 | Kg/2 vụ        |          |                    | 94                |          |                    | 92                |          |                    | 92                |         | Năng suất lúa ba năm liên từ 2023-2024-2025 (Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình)  |
| -   | Đơn giá thóc Hương ưu 98  | Đồng/kg        |          |                    | 8.000             |          |                    | 9.000             |          |                    | 11.000            |         | Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình  |
| 3   | Chi phí sản xuất 02 vụ lúa/năm                                    |                |          |                    | 697.540           |          |                    | 662.500           |          |                    | 698.390           | 686.143 |  |
| 3.1 | Chi phí vật chất  | Đồng           |          |                    | 322.540           |          |                    | 340.500           |          |                    | 366.640           |         |  |
| -   | Giống lúa Hương ưu 98   | Kg/2 vụ        | 0,4      | 75.000             | 30.000            | 0,5      | 75.000             | 37.500            | 80.000   | 40.000             | 40.000            |         | Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình  |
| -   | Phân Urê Hà Bắc   | Kg             | 2,3      | 9.800              | 22.540            | 2,5      | 10.800             | 27.000            | 13.600   | 34.000             | 34.000            |         | Tham khảo định mức kinh tế - kỹ thuật sản xuất lúa   |
| -   | Phân NPK Đầu Trâu   | Kg/2 vụ        | 11,5     | 9.200              | 105.800           | 12,0     | 9.000              | 108.000           | 9.920    | 119.040            | 119.040           |         | lai tại Quyết định số 94/2025/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang; Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh      |
| -   | Thuốc trừ sâu, bệnh (khô vằn, rầy, đạo ôn, cuốn lá, đục thân....) | Gói/2 vụ       | 2,0      | 10.000             | 20.000            | 2,0      | 10.000             | 20.000            | 10.000   | 20.000             | 20.000            |         | tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; phòng vãn trực tiếp hộ gia đình |
| -   | Thuốc trừ diệt cỏ   | Gói/2 vụ       | 0,7      | 6.000              | 4.200             | 0,5      | 6.000              | 3.000             | 6.000    | 3.600              | 3.600             |         |  |
| -   | Chi phí thuê máy cày, bừa, xe vận chuyển, vật dụng nông nghiệp    | Đồng/2 vụ      |          |                    | 140.000           |          |                    | 145.000           |          |                    | 150.000           |         | Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình  |

| STT | Nội dung   | ĐVT                 | Năm 2023 |                    |                   | Năm 2024 |                    |                   | Năm 2025 |                    |                   | TĐĐG      | Nguồn thông tin  |
|-----|--|---------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|-----------|--|
|     |  |                     | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) |           |  |
| 3.2 | <i>Chi phí lao động</i>  | Đồng                |          |                    | 375.000           |          |                    | 322.000           |          |                    | 331.750           |           |  |
| -   | Làm đất, gieo mạ, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc,...   | Công/2 vụ           | 3.0      | 125.000            | 375.000           | 2.5      | 128.800            | 322.000           | 2.5      | 132.700            | 331.750           |           | Tham khảo định mức kinh tế - kỹ thuật sản xuất lúa lai tại Quyết định số 94/2025/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang; Phòng văn trực tiếp hộ gia đình  |
| 5   | Thu nhập ròng bình quân một năm  | Đồng                |          |                    | 54.460            |          |                    | 165.500           |          |                    | 313.610           | 177.857   |  |
| 6   | 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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá | %                   |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 5,13%     | Văn bản số 215/CNTQ-TCTH ngày 08/4/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Tuyên Quang; Văn bản số 1781/NHNQ.TQ-KH&QLRR ngày 10/4/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Tuyên Quang |
| 7   | Giá trị thừa đất   | Đồng                |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 3.466.992 |  |
| 8   | Đơn giá định giá   | Đồng/m <sup>2</sup> |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 46.042    |  |
| 9   | Đơn giá định giá (làm tròn)  | Đồng/m <sup>2</sup> |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 46.000    |  |

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân 03 TSDG:

$$\frac{11.697 + 11.423 + 11.474}{3} = 11.531 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

- Chi phí bình quân 03 TSDG:

$$\frac{9.336 + 9.059 + 9.112}{3} = 9.169 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

Thu nhập ròng bình quân = 11.531 - 9.169 = 2.362 (đồng/m<sup>2</sup>/năm).

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân}}$$

Như vậy:

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{2.362}{5,13\%} = 46.043 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 46.000 đồng/m<sup>2</sup>.

**Kết luận:** Giá đất cụ thể đất trồng cây hàng năm - Vị trí 1 là: **46.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

#### 4.4.2. Xác định đơn giá đất trồng cây lâu năm - Vị trí 1

Đất trồng cây lâu năm là đất sử dụng vào mục đích trồng các loại cây được trồng một lần, sinh trưởng và cho thu hoạch trong nhiều năm ví dụ như nhãn, hồng, bưởi,... Qua điều tra, khảo sát khu vực cần xác định giá đất cây bưởi là cây trồng phổ biến tại khu vực đất cần định giá nên tổ định giá ước tính thu nhập và chi phí trồng bưởi để xác định giá đất trồng cây lâu năm.

Phương pháp thu nhập được áp dụng để xác định đơn giá của đất trồng cây lâu năm (cây bưởi), cụ thể như sau:

- Chi phí kiến thiết cơ bản: Thời gian trồng mới cây bưởi và chăm sóc trong vòng 3 năm đầu để bắt đầu thời kỳ thu hoạch bưởi.

- Thu nhập hàng năm của thửa đất = sản lượng bưởi thu hoạch trên tổng diện tích đất (quả/năm) x đơn giá bán bưởi theo giá thị trường (đồng/quả).

+ Sản lượng bưởi thu hoạch căn cứ vào số liệu năng suất phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình thuộc khu đất cần định giá.

+ Đơn giá bán bưởi căn cứ vào phỏng vấn trực tiếp hộ gia đình.

- Tổng chi phí sản xuất bao gồm tổng chi phí vật chất và chi phí lao động

- Thu nhập ròng bình quân năm = thu nhập bình quân năm - chi phí bình quân năm.

- Giá trị của thửa cần định giá theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân}}$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân: 5,13% (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).

**a. Xác định thu nhập và chi phí trồng bưởi của thửa đất định giá 1 (Ông Nguyễn Văn Liễn, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 01 mảnh trích đo địa chính, diện tích 393,8 m<sup>2</sup>. Địa chỉ: Thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang)**

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 03 vụ liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra. Cụ thể như sau:

- Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc):

| STT | Nội dung   | ĐVT            | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Nguồn thông tin   |   |
|-----|--|----------------|----------|--------------------|-------------------|---|---|
| 1   | Vị trí   |                | Vị trí 1 |                    |                   |   |   |
| 2   | Diện tích thửa đất   | m <sup>2</sup> |          |                    | 393,8             |   |   |
| 3   | Tổng   | Đồng           |          |                    | 7.594.030         |   |   |
| 3.1 | Chuẩn bị + năm thứ nhất  | Đồng           |          |                    | 3.044.540         |   |   |
| -   | Cây giống + cây dặm (bưởi)   | Cây            | 17       | 15.000             | 255.000           | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; Phòng văn trực tiếp hộ gia đình |   |
| -   | Phân chuồng  | Kg             | 480      | 3.000              | 1.440.000         |   |   |
| -   | NPK 12.5.10-14 Lâm Thao  | Kg             | 48       | 10.680             | 512.640           |   |   |
| -   | Thuốc trừ diệt cỏ  | Gói            | 1,1      | 6.000              | 6.600             |   |   |
| -   | Vôi bột  | Kg             | 2,0      | 3.500              | 7.000             |   |   |
| -   | Thuốc xử lý bệnh cây trồng   | Lọ             | 1,1      | 18.000             | 19.800            |   |   |
| -   | Vận chuyển cây trồng, phân bón   | Đồng           |          |                    | 140.000           |   |   |
| -   | Nhân công (phát dọn cỏ, đào hố, trồng cây, bón phân, phun thuốc, tưới cây,...) | Công           | 5        | 132.700            | 663.500           |   |   |
| 3.2 | Chăm sóc năm 2   |                |          |                    | 2.070.300         |   |   |
| -   | Phân chuồng  | Kg             | 320      | 3.000              | 960.000           |   | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; Phòng văn trực tiếp hộ gia đình |
| -   | NPK 12.5.10-14 Lâm Thao  | Kg             | 40       | 10.680             | 427.200           |   |   |
| -   | Thuốc trừ diệt cỏ  | Gói            | 1,1      | 6.000              | 6.600             |   |   |
| -   | Vôi bột  | Kg             | 3,0      | 3.500              | 10.500            |   |   |
| -   | Thuốc xử lý bệnh cây trồng   | Lọ             | 1,4      | 18.000             | 25.200            |   |   |
| -   | Vận chuyển phân bón  | Đồng           |          |                    | 110.000           |   |   |
| -   | Nhân công (làm cỏ, bón phân, phòng trừ sâu bệnh, phun thuốc, tưới nước...)     | Công           | 4,0      | 132.700            | 530.800           |   |   |

| STT        | Nội dung   | ĐVT  | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Nguồn thông tin   |
|------------|--|------|----------|--------------------|-------------------|---|
| <b>3.3</b> | <b>Chăm sóc năm 3</b>  |      |          |                    | <b>2.479.190</b>  |   |
| -          | Phân chuồng  | Kg   | 400      | 3.000              | 1.200.000         | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình |
| -          | NPK 12.5.10-14 Lâm Thao  | Kg   | 48,0     | 10.680             | 512.640           |   |
| -          | Thuốc trừ diệt cỏ  | Gói  | 1,1      | 6.000              | 6.600             |   |
| -          | Vôi bột  | Kg   | 4,0      | 3.500              | 14.000            |   |
| -          | Thuốc xử lý bệnh cây trồng   | Lọ   | 1,6      | 18.000             | 28.800            |   |
| -          | Vận chuyển phân bón  | Đồng |          |                    | 120.000           |   |
| -          | Nhân công (làm cỏ, bón phân, phòng trừ sâu bệnh, phun thuốc, tưới nước...) | Công | 4,5      | 132.700            | 597.150           |   |

- Chi phí chăm sóc bưởi thời kỳ kinh doanh:

| STT | Nội dung   | ĐVT            | Vụ 1     |                    |                   | Vụ 2     |                    |                   | Vụ 3     |                    |                   | Nguồn thông tin   |
|-----|--|----------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|---|
|     |  |                | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) |   |
| 1   | Diện tích thửa đất   | m <sup>2</sup> |          |                    | 393,8             |          |                    | 393,8             |          |                    | 393,8             |   |
| 2   | Tổng   |                |          |                    | 4.244.520         |          |                    | 4.964.680         |          |                    | 5.439.620         |   |
| -   | Phân chuồng  | Kg             | 480,0    | 2.500              | 1.200.000         | 464,0    | 3.000              | 1.392.000         | 448,0    | 3.000              | 1.344.000         |   |
| -   | NPK 12.5.10-14 Lâm Thao  | Kg             | 56,0     | 6.720              | 376.320           | 59,0     | 9.520              | 561.680           | 64,0     | 10.680             | 683.520           |   |
| -   | Phân Kali Clorua   | Kg             | 8,0      | 13.800             | 110.400           | 10,0     | 10.800             | 108.000           | 13,0     | 10.800             | 140.400           |   |
| -   | Vôi bột  | Kg             | 5,0      | 3.000              | 15.000            | 5,0      | 3.000              | 15.000            | 6,0      | 3.500              | 21.000            |   |
| -   | Thuốc xử lý bệnh cây trồng   | Lọ             | 2,1      | 18.000             | 37.800            | 2,4      | 18.000             | 43.200            | 2,7      | 18.000             | 48.600            |   |
| -   | Nhân công (làm cỏ, tía cành, tạo tán, đốn tạo quả, bón phân, dọn dẹp sau thu hoạch...) | Công           | 12,0     | 125.000            | 1.500.000         | 13,0     | 128.800            | 1.674.400         | 14,0     | 132.700            | 1.857.800         | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; phòng văn trực tiếp hộ gia đình |
| -   | Vận chuyên phân bón  | Đồng           |          |                    | 130.000           |          |                    | 140.000           |          |                    | 150.000           |   |
| -   | Nhân công thu hoạch  | Công           | 7,0      | 125.000            | 875.000           | 8,0      | 128.800            | 1.030.400         | 9,0      | 132.700            | 1.194.300         |   |

- Đơn giá đất trồng cây lâu năm bình quân:

| STT | Nội dung   | Đơn vị tính         | Vụ 1      | Vụ 2      | Vụ 3      | Bình quân  | Ghi chú  |
|-----|--|---------------------|-----------|-----------|-----------|------------|--|
| 1   | Diện tích  | m <sup>2</sup>      | 393,8     | 393,8     | 393,8     |            |  |
| 2   | Sản lượng bưởi   | Quả/năm             | 490       | 552       | 604       |            |  |
| 3   | Đơn giá bán bưởi   | Đồng/quả            | 12.000    | 12.000    | 10.000    |            | Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình  |
| 4   | Thu nhập 03 vụ từ bán bưởi   | Đồng/năm            | 5.880.000 | 6.624.000 | 6.040.000 | 6.181.333  | = (3) x (2)  |
| 5   | Chi phí sản xuất 03 vụ từ bán bưởi   | Đồng/năm            | 4.244.520 | 4.964.680 | 5.439.620 | 4.882.940  |  |
| 6   | Thu nhập ròng 03 vụ từ bán bưởi  | Đồng/năm            | 1.635.480 | 1.659.320 | 600.380   | 1.298.393  | = (4) - (5)  |
| 7   | Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)  | Đồng/năm            |           |           |           | 7.594.030  |  |
| 8   | Giá trị thừa đất và vườn cây cần định giá  | Đồng                |           |           |           | 25.309.805 | = (6)/(12)   |
| 9   | Giá trị thừa đất cần định giá  | Đồng                |           |           |           | 17.715.775 | = (8) - (7)  |
| 10  | Đơn giá mỗi thửa đất   | Đồng/m <sup>2</sup> |           |           |           | 44.987     | = (9)/(1)  |
| 11  | Đơn giá đất bình quân (làm tròn)   | Đồng/m <sup>2</sup> |           |           |           | 45.000     |  |
| 12  | 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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá | %                   |           |           |           | 5,13       | Văn bản số 215/CNTQ-TCTH ngày 08/4/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Tuyên Quang; Văn bản số 1781/NHNq.TQ-KH&QLRR ngày 10/4/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Tuyên Quang |

**b. Xác định thu nhập và chi phí trồng bưởi của thửa đất định giá 2 (Ông Nguyễn Văn Trường, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 01 mảnh trích đo địa chính, diện tích 1.496,3 m<sup>2</sup>. Địa chỉ: Thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang)**

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 03 vụ liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra. Cụ thể như sau:

- Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc):

| STT | Nội dung   | ĐVT            | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Nguồn thông tin   |
|-----|--|----------------|----------|--------------------|-------------------|---|
| 1   | Vị trí   |                | Vị trí 1 |                    |                   |   |
| 2   | Diện tích thửa đất   | m <sup>2</sup> |          |                    | 1.496,3           |   |
| 3   | Tổng   | Đồng           |          |                    | 28.573.000        |   |
| 3.1 | Chuẩn bị + năm thứ nhất  | Đồng           |          |                    | 11.457.700        |   |
| -   | Cây giống + cây dặm (bưởi)   | Cây            | 63,0     | 15.000             | 945.000           | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình |
| -   | Phân chuồng  | Kg             | 1.800,0  | 3.000              | 5.400.000         |   |
| -   | NPK 12.5.10-14 Lâm Thao  | Kg             | 180,0    | 10.680             | 1.922.400         |   |
| -   | Thuốc trừ diệt cỏ  | Gói            | 4,5      | 6.000              | 27.000            |   |
| -   | Vôi bột  | Kg             | 6,0      | 3.500              | 21.000            |   |
| -   | Thuốc xử lý bệnh cây trồng   | Lọ             | 4,5      | 18.000             | 81.000            |   |
| -   | Vận chuyển cây trồng, phân bón   | Đồng           |          |                    | 540.000           |   |
| -   | Nhân công (phát dọn cỏ, đào hố, trồng cây, bón phân, phun thuốc, tưới cây,...) | Công           | 19,0     | 132.700            | 2.521.300         |   |
| 3.2 | Chăm sóc năm 2   |                |          |                    | 7.780.500         |   |
| -   | Phân chuồng  | Kg             | 1.200    | 3.000              | 3.600.000         | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình |
| -   | NPK 12.5.10-14 Lâm Thao  | Kg             | 150,0    | 10.680             | 1.602.000         |   |
| -   | Thuốc trừ diệt cỏ  | Gói            | 4,5      | 6.000              | 27.000            |   |
| -   | Vôi bột  | Kg             | 12,0     | 3.500              | 42.000            |   |
| -   | Thuốc xử lý bệnh cây trồng   | Lọ             | 5,5      | 18.000             | 99.000            |   |
| -   | Vận chuyển phân bón  | Đồng           |          |                    | 420.000           |   |
| -   | Nhân công (làm cỏ, bón phân, phòng trừ sâu bệnh, phun thuốc, tưới nước...)     | Công           | 15       | 132.700            | 1.990.500         |   |

| STT        | Nội dung   | ĐVT  | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Nguồn thông tin   |
|------------|--|------|----------|--------------------|-------------------|---|
| <b>3.3</b> | <b>Chăm sóc năm 3</b>  |      |          |                    | <b>9.334.800</b>  |   |
| -          | Phân chuồng  | Kg   | 1.500    | 3.000              | 4.500.000         | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; Phỏng vấn trực tiếp hộ gia đình |
| -          | NPK 12.5.10-14 Lâm Thao  | Kg   | 180,0    | 10.680             | 1.922.400         |   |
| -          | Thuốc trừ diệt cỏ  | Gói  | 4,5      | 6.000              | 27.000            |   |
| -          | Vôi bột  | Kg   | 15,0     | 3.500              | 52.500            |   |
| -          | Thuốc xử lý bệnh cây trồng   | Lọ   | 6,5      | 18.000             | 117.000           |   |
| -          | Vận chuyển phân bón  | Đồng |          |                    | 460.000           |   |
| -          | Nhân công (làm cỏ, bón phân, phòng trừ sâu bệnh, phun thuốc, tưới nước...) | Công | 17,0     | 132.700            | 2.255.900         |   |

- Chi phí chăm sóc bưởi thời kỳ kinh doanh:

| STT | Nội dung  | ĐVT            | Vụ 1     |                    |                   | Vụ 2     |                    |                   | Vụ 3     |                    |                   | Nguồn thông tin   |
|-----|---|----------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|---|
|     |   |                | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) |   |
| 1   | Diện tích thửa đất  | m <sup>2</sup> |          |                    | 1.496,3           |          |                    | 1.496,3           |          |                    | 1.496,3           |   |
| 2   | Tổng  |                |          |                    | 16.273.200        |          | 17.989.440         |                   |          | 18.800.250         |                   |   |
| -   | Phân chuồng   | Kg             | 1.800    | 2.500              | 4.500.000         | 1.740    | 3.000              | 5.220.000         | 1.680    | 3.000              | 5.040.000         |   |
| -   | NPK 12.5.10-14 Lâm Thao   | Kg             | 210      | 6.720              | 1.411.200         | 222      | 9.520              | 2.113.440         | 240      | 10.680             | 2.563.200         |   |
| -   | Phân Kali Clorua  | Kg             | 30       | 13.800             | 414.000           | 36       | 10.800             | 388.800           | 48       | 10.800             | 518.400           |   |
| -   | Vôi bột   | Kg             | 18       | 3.000              | 54.000            | 18       | 3.000              | 54.000            | 21       | 3.500              | 73.500            |   |
| -   | Thuốc xử lý bệnh cây trồng  | Lọ             | 8        | 18.000             | 144.000           | 9        | 18.000             | 162.000           | 10,5     | 18.000             | 189.000           |   |
| -   | Nhân công (làm cỏ, tía cành, tạo tán, đốn tạo quả, bón phân, dọn dẹp sau thu hoạch,...) | Công           | 47       | 125.000            | 5.875.000         | 46       | 128.800            | 5.924.800         | 48,5     | 132.700            | 6.435.950         | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; phòng văn trực tiếp hộ gia đình |
| -   | Vận chuyên phân bón   | Đồng           |          |                    | 500.000           |          |                    | 520.000           |          |                    | 530.000           |   |
| -   | Nhân công thu hoạch   | Công           | 27       | 125.000            | 3.375.000         | 28       | 128.800            | 3.606.400         | 26       | 132.700            | 3.450.200         |   |

- Đơn giá đất trồng cây lâu năm bình quân:

| STT | Nội dung   | Đơn vị tính               | Vụ 1       | Vụ 2       | Vụ 3       | Bình quân     | Ghi chú   |
|-----|--|---------------------------|------------|------------|------------|---------------|---|
| 1   | Diện tích  | m <sup>2</sup>            | 1.496,3    | 1.496,3    | 1.496,3    |               |   |
| 2   | Sản lượng bưởi   | Quả/năm                   | 1.800      | 2.155      | 2.038      |               |   |
| 3   | Đơn giá bán bưởi   | Đồng/quả                  | 12.000     | 12.000     | 10.000     |               | Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình   |
| 4   | Thu nhập 03 vụ từ bán bưởi   | Đồng/năm                  | 21.600.000 | 25.860.000 | 20.380.000 | 22.613.333    | = (3) x (2)   |
| 5   | Chi phí sản xuất 03 vụ từ bán bưởi   | Đồng/năm                  | 16.273.200 | 17.989.440 | 18.800.250 | 17.687.630    |   |
| 6   | Thu nhập ròng 03 vụ từ bán bưởi  | Đồng/năm                  | 5.326.800  | 7.870.560  | 1.579.750  | 4.925.703     | = (4) - (5)   |
| 7   | Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)  | Đồng/năm                  |            |            |            | 28.573.000    |   |
| 8   | Giá trị thửa đất và vườn cây cần định giá  | Đồng                      |            |            |            | 96.017.602    | = (6)/(12)  |
| 9   | Giá trị thửa đất cần định giá  | Đồng                      |            |            |            | 67.444.602    | = (8) - (7)   |
| 10  | Đơn giá mỗi thửa đất   | Đồng/m <sup>2</sup>       |            |            |            | 45.074        | = (9)/(1)   |
| 11  | <b>Đơn giá đất bình quân (làm tròn)</b>  | <b>ĐỒNG/m<sup>2</sup></b> |            |            |            | <b>45.000</b> |   |
| 12  | 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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá | %                         |            |            |            | <b>5,13</b>   | Văn bản số 215/CNTQ-TCTH ngày 08/04/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Tuyên Quang; Văn bản số 1781/NHN.0.TQ-KH&QLRR ngày 10/04/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Tuyên Quang |

**c. Xác định thu nhập và chi phí trồng bưởi của thửa đất định giá 3 (Ông Nguyễn Văn Tạo, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 01 mảnh trích đo địa chính, diện tích 2.850,8 m<sup>2</sup>. Địa chỉ: Thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang)**

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 03 vụ liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra. Cụ thể như sau:

- Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc):

| STT        | Nội dung   | ĐVT            | Số lượng        | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Nguồn thông tin   |   |
|------------|--|----------------|-----------------|--------------------|-------------------|---|---|
| <b>1</b>   | <b>Vị trí</b>  |                | <b>Vị trí 1</b> |                    |                   |   |   |
| <b>2</b>   | <b>Diện tích thửa đất</b>  | m <sup>2</sup> |                 |                    | <b>2.850,8</b>    |   |   |
| <b>3</b>   | <b>Tổng</b>  | Đồng           |                 |                    | <b>54.310.670</b> |   |   |
| <b>3.1</b> | <b>Chuẩn bị + năm thứ nhất</b>   | Đồng           |                 |                    | <b>21.720.260</b> |   |   |
| -          | Cây giống + cây dặm (bưởi)   | Cây            | 120             | 15.000             | 1.800.000         | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình |   |
| -          | Phân chuồng  | Kg             | 3.420           | 3.000              | 10.260.000        |   |   |
| -          | NPK 12.5.10-14 Lâm Thao  | Kg             | 342             | 10.680             | 3.652.560         |   |   |
| -          | Thuốc trừ diệt cỏ  | Gói            | 8               | 6.000              | 48.000            |   |   |
| -          | Vôi bột  | Kg             | 11              | 3.500              | 38.500            |   |   |
| -          | Thuốc xử lý bệnh cây trồng   | Lọ             | 8               | 18.000             | 144.000           |   |   |
| -          | Vận chuyển cây trồng, phân bón   | Đồng           |                 |                    | 1.000.000         |   |   |
| -          | Nhân công (phát dọn cỏ, đào hố, trồng cây, bón phân, phun thuốc, tưới cây,...) | Công           | 36              | 132.700            | 4.777.200         |   |   |
| <b>3.2</b> | <b>Chăm sóc năm 2</b>  |                |                 |                    | <b>14.839.600</b> |   |   |
| -          | Phân chuồng  | Kg             | 2.280           | 3.000              | 6.840.000         |   | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình |
| -          | NPK 12.5.10-14 Lâm Thao  | Kg             | 285             | 10.680             | 3.043.800         |   |   |
| -          | Thuốc trừ diệt cỏ  | Gói            | 8               | 6.000              | 48.000            |   |   |
| -          | Vôi bột  | Kg             | 23              | 3.500              | 80.500            |   |   |
| -          | Thuốc xử lý bệnh cây trồng   | Lọ             | 10,5            | 18.000             | 189.000           |   |   |
| -          | Vận chuyển phân bón  | Đồng           |                 |                    | 790.000           |   |   |
| -          | Nhân công (làm cỏ, bón phân, phòng trừ sâu bệnh, phun thuốc, tưới nước...)     | Công           | 29              | 132.700            | 3.848.300         |   |   |

| STT        | Nội dung   | ĐVT  | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Nguồn thông tin   |
|------------|--|------|----------|--------------------|-------------------|---|
| <b>3.3</b> | <b>Chăm sóc năm 3</b>  |      |          |                    | <b>17.750.810</b> |   |
| -          | Phân chuồng  | Kg   | 2.850    | 3.000              | 8.550.000         | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình |
| -          | NPK 12.5.10-14 Lâm Thao  | Kg   | 342      | 10.680             | 3.652.560         |   |
| -          | Thuốc trừ diệt cỏ  | Gói  | 8,0      | 6.000              | 48.000            |   |
| -          | Vôi bột  | Kg   | 29       | 3.500              | 101.500           |   |
| -          | Thuốc xử lý bệnh cây trồng   | Lọ   | 12,0     | 18.000             | 216.000           |   |
| -          | Vận chuyển phân bón  | Đồng |          |                    | 870.000           |   |
| -          | Nhân công (làm cỏ, bón phân, phòng trừ sâu bệnh, phun thuốc, tưới nước...) | Công | 32,5     | 132.700            | 4.312.750         |   |

- Chi phí chăm sóc bưởi thời kỳ kinh doanh:

| STT | Nội dung  | ĐVT            | Vụ 1     |                    | Vụ 2              |          | Vụ 3               |                   |          | Nguồn thông tin |                    |
|-----|---|----------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|-----------------|--------------------|
|     |   |                | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng |                 | Đơn giá (đồng/ĐVT) |
| 1   | Diện tích thửa đất  | m <sup>2</sup> |          |                    | 2.850,8           |          |                    |                   |          | 2.850,8         |                    |
| 2   | Tổng  |                |          |                    | 30.214.880        |          |                    |                   |          | 35.619.580      |                    |
| -   | Phân chuồng   | Kg             | 3.420    | 2.500              | 8.550.000         | 3.306    | 3.000              | 9.918.000         | 3.192    | 3.000           | 9.576.000          |
| -   | NPK 12.5.10-14 Lâm Thao   | Kg             | 399      | 6.720              | 2.681.280         | 422      | 9.520              | 4.017.440         | 456      | 10.680          | 4.870.080          |
| -   | Phân Kali Clorua  | Kg             | 57       | 13.800             | 786.600           | 68       | 10.800             | 734.400           | 91       | 10.800          | 982.800            |
| -   | Vôi bột   | Kg             | 34       | 3.000              | 102.000           | 34       | 3.000              | 102.000           | 40       | 3.500           | 140.000            |
| -   | Thuốc xử lý bệnh cây trồng  | Lọ             | 15       | 18.000             | 270.000           | 17,5     | 18.000             | 315.000           | 20,0     | 18.000          | 360.000            |
| -   | Nhân công (làm cỏ, tía cành, tạo tán, đôn tạo quả, bón phân, dọn dẹp sau thu hoạch,...) | Công           | 84       | 125.000            | 10.500.000        | 86,0     | 128.800            | 11.076.800        | 87,0     | 132.700         | 11.544.900         |
| -   | Vận chuyển phân bón   | Đồng           |          |                    | 950.000           |          |                    | 960.000           |          |                 | 980.000            |
| -   | Nhân công thu hoạch   | Công           | 51       | 125.000            | 6.375.000         | 53,0     | 128.800            | 6.826.400         | 54,0     | 132.700         | 7.165.800          |

Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; phòng văn trực tiếp hộ gia đình

- Đơn giá đất trồng cây lâu năm bình quân:

| STT | Nội dung   | Đơn vị tính         | Vụ 1       | Vụ 2       | Vụ 3       | Bình quân   | Ghi chú   |
|-----|--|---------------------|------------|------------|------------|-------------|---|
| 1   | Diện tích  | m <sup>2</sup>      | 2.850,8    | 2.850,8    | 2.850,8    |             |   |
| 2   | Sản lượng bưởi   | Quả/năm             | 3.530      | 3.752      | 4.050      |             |   |
| 3   | Đơn giá bán bưởi   | Đồng/quả            | 12.000     | 12.000     | 10.000     |             | Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình   |
| 4   | Thu nhập 03 vụ từ bán bưởi   | Đồng/năm            | 42.360.000 | 45.024.000 | 40.500.000 | 42.628.000  | = (3) x (2)   |
| 5   | Chi phí sản xuất 03 vụ từ bán bưởi   | Đồng/năm            | 30.214.880 | 33.950.040 | 35.619.580 | 33.261.500  |   |
| 6   | Thu nhập ròng 03 vụ từ bán bưởi  | Đồng/năm            | 12.145.120 | 11.073.960 | 4.880.420  | 9.366.500   | = (4) - (5)   |
| 7   | Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)  | Đồng/năm            |            |            |            | 54.310.670  |   |
| 8   | Giá trị thừa đất và vườn cây cần định giá  | Đồng                |            |            |            | 182.582.846 | = (6)/(12)  |
| 9   | Giá trị thừa đất cần định giá  | Đồng                |            |            |            | 128.272.176 | = (8) - (7)   |
| 10  | Đơn giá mỗi thừa đất   | Đồng/m <sup>2</sup> |            |            |            | 44.995      | = (9)/(1)   |
| 11  | Đơn giá đất bình quân (làm tròn)   | Đồng/m <sup>2</sup> |            |            |            | 45.000      |   |
| 12  | 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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá | %                   |            |            |            | 5,13        | Văn bản số 215/CNTQ-TCTH ngày 08/04/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Tuyên Quang; Văn bản số 1781/NHN.0.TQ-KH&QLRR ngày 10/04/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Tuyên Quang |

- Đơn giá thửa đất bình quân cần định giá:

$$\frac{44.987 + 45.074 + 44.995}{3} = 45.019 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 45.000 đồng/m<sup>2</sup>.

**Kết luận:** Giá đất cụ thể đất trồng cây lâu năm - Vị trí 1 là: **45.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

#### **4.4.3. Xác định đơn giá đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 1**

Qua quá trình khảo sát thực tế tại khu đất định giá, tổ định giá nhận thấy đa phần các hộ gia đình trên địa bàn đều nuôi các giống cá như cá trôi, cá chép, cá trắm, cá rô phi,... Cá trắm được các hộ gia đình nuôi chủ yếu vì mang lại lợi nhuận cao. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn cá trắm làm đại diện để tính toán.

Phương pháp thu nhập được áp dụng để xác định đơn giá của đất nuôi trồng thủy sản (nuôi cá trắm) cụ thể như sau:

- Thu nhập bình quân trong 3 năm từ 2023 - 2025.

- Thu nhập hàng năm của thửa đất nuôi cá trắm = Sản lượng thu hoạch 1 năm (kg/năm) x đơn giá cá trắm theo giá thị trường (đồng/kg). Trong đó:

+ Sản lượng cá trắm thu hoạch căn cứ vào số liệu năng suất phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình trên địa bàn xã Yên Phú.

+ Đơn giá bán cá trắm căn cứ Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng Kinh tế xã Yên Phú.

- Tổng chi phí sản xuất bao gồm tổng chi phí vật chất và chi phí lao động.

- Thu nhập ròng bình quân năm = Thu nhập bình quân năm - Chi phí bình quân năm.

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân: 5,13% (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).

**a) Xác định thu nhập và chi phí nuôi cá trắm của thửa đất định giá 1 (Ông Trương Văn May, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 1 mảnh trích đo địa chính, diện tích 389,3 m<sup>2</sup>. Địa chỉ: Thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang)**

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 3 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra (theo thực tế điều tra) như sau:

| TT | Nội dung   | ĐVT      | Năm 2023   | Năm 2024   | Năm 2025   |
|----|--|----------|------------|------------|------------|
| 1  | Sản lượng thu hoạch cá trắm  | Kg/năm   | 580        | 624        | 659        |
| 2  | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã | Đồng/kg  | 70.000     | 70.000     | 70.000     |
| 3  | Tổng thu nhập  | Đồng/năm | 40.600.000 | 43.680.000 | 46.130.000 |
| 4  | Chi phí sản xuất   | Đồng/năm | 39.533.000 | 43.313.000 | 45.465.650 |
| 5  | Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng  | %        | 5,13       |            |            |

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{40.600.000 + 43.680.000 + 46.130.000}{3} = 43.470.000 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{39.533.000 + 43.313.000 + 45.465.650}{3} = 42.770.550 \text{ đồng.}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên 1 đơn vị diện tích là:

$$43.470.000 \text{ đồng} : 389,3 \text{ m}^2 = 111.662 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

- Chi phí bình quân 1 năm trên một đơn vị diện tích là:

$$42.770.550 \text{ đồng} : 389,3 \text{ m}^2 = 109.865 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

**Bảng tính phương pháp thu nhập đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 1 - Thửa đất định giá số 1**

| STT | Nội dung   | ĐVT            | Năm 2023 |                    |                   | Năm 2024 |                    |                   | Năm 2025 |                    |                   | TĐĐG       | Nguồn thông tin  |
|-----|--|----------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|------------|--|
|     |  |                | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) |            |  |
| 1   | Diện tích thửa đất   | m <sup>2</sup> |          |                    | 389,3             |          |                    | 389,3             |          |                    | 389,3             |            |  |
| 2   | Doanh thu bình quân 1 năm                                    | Đồng/năm       |          |                    | 40.600.000        |          |                    | 43.680.000        |          |                    | 46.130.000        | 43.470.000 |  |
| -   | Sản lượng thu hoạch bình quân 1 năm                          | Kg/năm         |          |                    | 580               |          |                    | 624               |          |                    | 659               |            | Phòng văn trực tiếp hộ gia đình  |
| -   | Đơn giá cá trắm (Loại 1-2kg)                                 | Đồng/kg        |          |                    | 70.000            |          |                    | 70.000            |          |                    | 70.000            |            | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã |
| 3   | Chi phí bình quân 1 năm                                      | Đồng/năm       |          |                    | 39.533.000        |          |                    | 43.313.000        |          |                    | 45.465.650        | 42.770.550 |  |
| 3.1 | Chi phí vật chất   | Đồng           |          |                    | 26.783.000        |          |                    | 30.433.000        |          |                    | 32.593.750        |            |  |
| -   | Giống  | Kg             | 29,0     | 70.000             | 2.030.000         | 30,0     | 75.000             | 2.250.000         | 30,5     | 80.000             | 2.440.000         |            |  |
| -   | Vôi bột  | Kg             | 43,0     | 3.000              | 129.000           | 45,0     | 3.000              | 135.000           | 46,5     | 3.500              | 162.750           |            |  |
| -   | Cám viên tổng hợp  | Kg             | 810      | 12.000             | 9.720.000         | 885      | 13.000             | 11.505.000        | 922      | 13.000             | 11.986.000        |            |  |
| -   | Thức ăn xanh   | Kg             | 12.040   | 1.100              | 13.244.000        | 13.430   | 1.100              | 14.773.000        | 13.510   | 1.200              | 16.212.000        |            | Phòng văn trực tiếp hộ gia đình  |
| -   | Thuốc xử lý bệnh   | Gói            | 10,0     | 16.000             | 160.000           | 10,0     | 17.000             | 170.000           | 9,0      | 17.000             | 153.000           |            |  |
| -   | Chi phí làm vệ sinh ao, tháo nước, nạo vét ao, thu hoạch,... | Đồng           |          |                    | 1.500.000         |          |                    | 1.600.000         |          |                    | 1.640.000         |            |  |

| STT | Nội dung   | ĐVT                 | Năm 2023 |                    |                   | Năm 2024 |                    |                   | Năm 2025 |                    |                   | TDDG       | Nguồn thông tin  |
|-----|--|---------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|------------|--|
|     |  |                     | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) |            |  |
| 3.2 | Chi phí lao động   | Đồng                |          |                    | 12.750.000        |          |                    | 12.880.000        |          |                    | 12.871.900        |            |  |
| -   | Thả cá, cho ăn, bón thuốc, vệ sinh ao,...  | Công                | 102,0    | 125.000            | 12.750.000        | 100,0    | 128.800            | 12.880.000        | 97,0     | 132.700            | 12.871.900        |            | Phòng văn trực tiếp hộ gia đình  |
| 4   | Thu nhập ròng  | Đồng/năm            |          |                    | 1.067.000         |          |                    | 367.000           |          |                    | 664.350           | 699.450    |  |
| 5   | 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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá | %                   |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 5,13%      | Văn bản số 215/CNTQ-TCTH ngày 08/4/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Tuyên Quang; Văn bản số 1781/NHNo.TQ-KH&QLRR ngày 10/4/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Tuyên Quang |
| 6   | Giá trị thừa đất   | Đồng                |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 13.634.503 |  |
| 7   | Đơn giá định giá   | Đồng/m <sup>2</sup> |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 35.023     |  |
| 8   | Đơn giá định giá (làm tròn)  | Đồng/m <sup>2</sup> |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 35.000     |  |

**b. Xác định thu nhập và chi phí nuôi cá trắm của thửa đất định giá số 2 (Ông Đặng Văn Chương, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 2, bản đồ giải thửa, diện tích 1.280 m<sup>2</sup>. Địa chỉ: Thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang)**

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 3 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra (theo thực tế điều tra) như sau:

| TT | Nội dung   | ĐVT      | Năm 2023    | Năm 2024    | Năm 2025    |
|----|--|----------|-------------|-------------|-------------|
| 1  | Sản lượng thu hoạch cá trắm  | Kg/năm   | 1.934       | 2.065       | 2.250       |
| 2  | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã | Đồng/kg  | 70.000      | 70.000      | 70.000      |
| 3  | Tổng thu nhập  | Đồng/năm | 135.380.000 | 144.550.000 | 157.500.000 |
| 4  | Chi phí sản xuất   | Đồng/năm | 131.761.000 | 142.369.600 | 156.401.900 |
| 5  | Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng  | %        | 5,13        |             |             |

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{135.380.000 + 144.550.000 + 157.500.000}{3} = 145.810.000 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{131.761.000 + 142.369.600 + 156.401.900}{3} = 143.510.833 \text{ đồng.}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên 1 đơn vị diện tích là:

$$145.810.000 \text{ đồng} : 1.280,0 \text{ m}^2 = 113.914 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

- Chi phí bình quân 1 năm trên một đơn vị diện tích là:

$$143.510.833 \text{ đồng} : 1.280,0 \text{ m}^2 = 112.118 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

**Bảng tính phương pháp thu nhập đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 1 - Thửa đất định giá số 2**

| STT | Nội dung   | ĐVT            | Năm 2023 |                    |                   | Năm 2024 |                    |                   | Năm 2025 |                    |                   | TĐĐG        | Nguồn thông tin  |
|-----|--|----------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|-------------|--|
|     |  |                | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) |             |  |
| 1   | Diện tích thửa đất   | m <sup>2</sup> |          |                    | 1.280,0           |          |                    | 1.280,0           |          |                    | 1.280,0           |             |  |
| 2   | Doanh thu bình quân 1 năm                                    | Đồng/năm       |          |                    | 135.380.000       |          |                    | 144.550.000       |          |                    | 157.500.000       | 145.810.000 |  |
| -   | Sản lượng thu hoạch bình quân 1 năm                          | Kg/năm         |          |                    | 1.934             |          |                    | 2.065             |          |                    | 2.250             |             | Phong văn trực tiếp hộ gia đình  |
| -   | Đơn giá cá trăm (Loại 1-2kg)                                 | Đồng/kg        |          |                    | 70.000            |          |                    | 70.000            |          |                    | 70.000            |             | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã |
| 3   | Chi phí bình quân 1 năm                                      | Đồng/năm       |          |                    | 131.761.000       |          |                    | 142.369.600       |          |                    | 156.401.900       | 143.510.833 |  |
| 3.1 | Chi phí vật chất   | Đồng           |          |                    | 90.136.000        |          |                    | 100.252.000       |          |                    | 113.672.500       |             |  |
| -   | Giống  | Kg             | 96,0     | 70.000             | 6.720.000         | 98,0     | 75.000             | 7.350.000         | 100,0    | 80.000             | 8.000.000         |             |  |
| -   | Vôi bột  | Kg             | 128,0    | 3.000              | 384.000           | 142,0    | 3.000              | 426.000           | 153,0    | 3.500              | 535.500           |             |  |
| -   | Cám viên tổng hợp  | Kg             | 2.760    | 12.000             | 33.120.000        | 3.010    | 13.000             | 39.130.000        | 3.270    | 13.000             | 42.510.000        |             |  |
| -   | Thức ăn xanh   | Kg             | 40.440   | 1.100              | 44.484.000        | 43.320   | 1.100              | 47.652.000        | 47.250   | 1.200              | 56.700.000        |             | Phong văn trực tiếp hộ gia đình  |
| -   | Thuốc xử lý bệnh   | Gói            | 33,0     | 16.000             | 528.000           | 32,0     | 17.000             | 544.000           | 31,0     | 17.000             | 527.000           |             |  |
| -   | Chi phí làm vệ sinh ao, tháo nước, nạo vét ao, thu hoạch,... | Đồng           |          |                    | 4.900.000         |          |                    | 5.150.000         |          |                    | 5.400.000         |             |  |

| STT | Nội dung   | ĐVT                 | Năm 2023 |                    |                   | Năm 2024 |                    |                   | Năm 2025 |                    |                   | TĐĐG       | Nguồn thông tin  |
|-----|--|---------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|------------|--|
|     |  |                     | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) |            |  |
| 3.2 | Chi phí lao động   | Đồng                |          |                    | 41.625.000        |          |                    | 42.117.600        |          |                    | 42.729.400        |            |  |
| -   | Thả cá, cho ăn, bón thuốc, vệ sinh ao,...  | Công                | 333.0    | 125.000            | 41.625.000        | 327.0    | 128.800            | 42.117.600        | 322.0    | 132.700            | 42.729.400        |            | Phòng văn trực tiếp hộ gia đình  |
| 4   | Thu nhập ròng  | Đồng/năm            |          |                    | 3.619.000         |          |                    | 2.180.400         |          |                    | 1.098.100         | 2.299.167  |  |
| 5   | 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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá | %                   |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 5,13%      | Văn bản số 215/CNTQ-TCTH ngày 08/4/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang; Văn bản số 1781/NHNQ.TQ-KH&QLRR ngày 10/4/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang |
| 6   | Giá trị thửa đất   | Đồng                |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 44.818.064 |  |
| 7   | Đơn giá định giá   | Đồng/m <sup>2</sup> |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 35.014     |  |
| 8   | Đơn giá định giá (làm tròn)  | Đồng/m <sup>2</sup> |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 35.000     |  |

**c. Xác định thu nhập và chi phí nuôi cá trắm của thửa đất định giá số 3 (Bà Đặng Thị Bé, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 2, bản đồ giải thửa, diện tích 1.000 m<sup>2</sup>. Địa chỉ: Thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang)**

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 3 năm liên tục tính đến thời điểm định giá của thửa đất điều tra (theo thực tế điều tra) như sau:

| TT | Nội dung   | ĐVT      | Năm 2023    | Năm 2024    | Năm 2025    |
|----|--|----------|-------------|-------------|-------------|
| 1  | Sản lượng thu hoạch cá trắm  | Kg/năm   | 1.545       | 1.670       | 1.773       |
| 2  | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã | Đồng/kg  | 70.000      | 70.000      | 70.000      |
| 3  | Tổng thu nhập  | Đồng/năm | 108.150.000 | 116.900.000 | 124.110.000 |
| 4  | Chi phí sản xuất   | Đồng/năm | 105.018.000 | 114.771.200 | 123.980.700 |
| 5  | Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng  | %        | 5,13        |             |             |

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{108.150.000 + 116.900.000 + 124.110.000}{3} = 116.386.667 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{105.018.000 + 114.771.200 + 123.980.700}{3} = 114.589.967 \text{ đồng.}$$

- Thu nhập bình quân một năm trên 1 đơn vị diện tích là:

$$116.386.667 \text{ đồng} : 1.000,0 \text{ m}^2 = 116.387 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

- Chi phí bình quân 1 năm trên một đơn vị diện tích là:

$$114.589.967 \text{ đồng} : 1.000,0 \text{ m}^2 = 114.590 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

**Bảng tính phương pháp thu nhập đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 1 - Thửa đất định giá số 3**

| STT | Nội dung  | ĐVT            | Năm 2023 |                    |                   | Năm 2024 |                    |                   | Năm 2025 |                    |                   | TĐĐG | Nguồn thông tin  |
|-----|---|----------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|------|--|
|     |   |                | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) |      |  |
| 1   | Diện tích thửa đất  | m <sup>2</sup> |          |                    | 1.000,0           |          |                    | 1.000,0           |          |                    | 1.000,0           |      |  |
| 2   | Doanh thu bình quân 1 năm                                     | Đồng/năm       |          |                    | 108.150.000       |          |                    | 116.900.000       |          |                    | 124.110.000       |      | 116.386.667  |
| -   | Sản lượng thu hoạch bình quân 1 năm                           | Kg/năm         |          |                    | 1.545             |          |                    | 1.670             |          |                    | 1.773             |      | Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình  |
| -   | Đơn giá cá trăm (Loại 1-2kg)                                  | Đồng/kg        |          |                    | 70.000            |          |                    | 70.000            |          |                    | 70.000            |      | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã |
| 3   | Chi phí bình quân 1 năm                                       | Đồng/năm       |          |                    | 105.018.000       |          |                    | 114.771.200       |          |                    | 123.980.700       |      | 114.589.967  |
| 3.1 | Chi phí vật chất  | Đồng           |          |                    | 72.268.000        |          |                    | 81.734.000        |          |                    | 90.673.000        |      |  |
| -   | Giống   | Kg             | 75,0     | 70.000             | 5.250.000         | 77,0     | 75.000             | 5.775.000         | 78,0     | 80.000             | 6.240.000         |      |  |
| -   | Vôi bột   | Kg             | 100,0    | 3.000              | 300.000           | 111,0    | 3.000              | 333.000           | 120,0    | 3.500              | 420.000           |      |  |
| -   | Cám viên tổng hợp   | Kg             | 2.200    | 12.000             | 26.400.000        | 2.430    | 13.000             | 31.590.000        | 2.665    | 13.000             | 34.645.000        |      |  |
| -   | Thức ăn xanh  | Kg             | 32.820   | 1.100              | 36.102.000        | 36.010   | 1.100              | 39.611.000        | 37.300   | 1.200              | 44.760.000        |      | Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình  |
| -   | Thuốc xử lý bệnh  | Gói            | 26,0     | 16.000             | 416.000           | 25,0     | 17.000             | 425.000           | 24,0     | 17.000             | 408.000           |      |  |
| -   | Chi phí làm vệ sinh ao, tháo nước, nạo vét ao, thu hoạch,.... | Đồng           |          |                    | 3.800.000         |          |                    | 4.000.000         |          |                    | 4.200.000         |      |  |

| STT | Nội dung   | ĐVT                 | Năm 2023 |                    |                   | Năm 2024 |                    |                   | Năm 2025 |                    |                   | TĐĐG       | Nguồn thông tin  |
|-----|--|---------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|------------|--|
|     |  |                     | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) | Số lượng | Đơn giá (đồng/ĐVT) | Thành tiền (đồng) |            |  |
| 3.2 | Chi phí lao động   | Đồng                |          |                    | 32.750.000        |          |                    | 33.037.200        |          |                    | 33.307.700        |            |  |
| -   | Thả cá, cho ăn, bón thuốc, vệ sinh ao,...  | Công                | 262,0    | 125.000            | 32.750.000        | 256,5    | 128.800            | 33.037.200        | 251,0    | 132.700            | 33.307.700        |            | Phòng văn trực tiếp hộ gia đình  |
| 4   | Thu nhập ròng  | Đồng/năm            |          |                    | 3.132.000         |          |                    | 2.128.800         |          |                    | 129.300           | 1.796.700  |  |
| 5   | 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 của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá | %                   |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 5,13%      | Văn bản số 215/CNTQ-TCTH ngày 08/4/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Tuyên Quang; Văn bản số 1781/NHNo.TQ-KH&QLRR ngày 10/4/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Tuyên Quang |
| 6   | Giá trị thừa đất   | Đồng                |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 35.023.392 |  |
| 7   | Đơn giá định giá   | Đồng/m <sup>2</sup> |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 35.023     |  |
| 8   | Đơn giá định giá (làm tròn)  | Đồng/m <sup>2</sup> |          |                    |                   |          |                    |                   |          |                    |                   | 35.000     |  |

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân 03 TSDG:

$$\frac{111.662 + 113.914 + 116.387}{3} = 113.988 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

- Chi phí bình quân 03 TSDG:

$$\frac{109.865 + 112.118 + 114.590}{3} = 112.191 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

Thu nhập ròng bình quân =  $113.988 - 112.191 = 1.797$  (đồng/m<sup>2</sup>/năm).

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân}}$$

Như vậy:

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{1.797}{5,13\%} = 35.029 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 35.000 đồng/m<sup>2</sup>.

**Kết luận:** Giá đất cụ thể đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 1 là: **35.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

#### **4.4.4. Xác định đơn giá đất rừng sản xuất - Vị trí 1**

Qua khảo sát tại khu đất cần định giá nhận thấy cây Keo được các hộ gia đình trồng nhiều. Do đó tổ định giá đã lựa chọn cây Keo để sử dụng trong tính toán.

Phương pháp thu nhập được áp dụng để xác định đơn giá của đất rừng sản xuất (cây Keo), cụ thể như sau:

- Chu kỳ trồng cây Keo lấy gỗ: 08 năm.

- Thu nhập của 1 chu kỳ = Sản lượng gỗ thu hoạch trên tổng diện tích đất (tán) x đơn giá gỗ theo giá thị trường (đồng/tấn).

+ Sản lượng gỗ Keo thu hoạch căn cứ vào số liệu năng suất phòng ván trực tiếp các hộ gia đình.

+ Đơn giá bán gỗ Keo căn cứ Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng Kinh tế xã Yên Phú; Phòng ván trực tiếp hộ gia đình.

- Tổng chi phí sản xuất trong 01 chu kỳ bao gồm tổng chi phí vật chất và chi phí lao động trong chu kỳ trồng cây Keo.

- Thu nhập ròng 01 chu kỳ = Thu nhập của 01 chu kỳ - Chi phí sản xuất trong 01 chu kỳ.

- Thu nhập ròng hàng năm = Thu nhập ròng 01 chu kỳ/Số năm trong 01 chu kỳ (08 năm).

- Giá trị của thửa cần định giá theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm}}$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân: 5,13% (bảng 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).

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin tình hình trồng cây Keo tính bình quân trên thửa đất. Cụ thể như sau:

- Thửa đất số 1: Ông Nguyễn Văn Trường, thửa đất số 26, tờ bản đồ 01 mảnh trích đo địa chính, diện tích 2.459,0 m<sup>2</sup> (Địa chỉ: Thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang).

- Thửa đất số 2: Ông Nguyễn Văn Tạo, thửa đất số 8, tờ bản đồ 01 mảnh trích đo địa chính, diện tích 1.177,1 m<sup>2</sup> (Địa chỉ: Thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang).

- Thửa đất số 3: Ông Bàn Văn Tham, thửa đất số 43, tờ bản đồ 01 mảnh trích đo địa chính, diện tích 2.643,6 m<sup>2</sup> (Địa chỉ: Thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang).

**Biểu tổng hợp thông tin và chi tiết tính toán chi phí sản xuất đất rừng sản xuất**

| STT | Nội dung  | ĐVT            | Thửa đất định giá số 1 |                    |                   | Thửa đất định giá số 2 |                    |                   | Thửa đất định giá số 3 |                    |                   | Nguồn thông tin   |
|-----|---|----------------|------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|--------------------|-------------------|---|
|     |   |                | Số lượng               | Đơn giá (Đồng/ĐVT) | Thành tiền (Đồng) | Số lượng               | Đơn giá (Đồng/ĐVT) | Thành tiền (Đồng) | Số lượng               | Đơn giá (Đồng/ĐVT) | Thành tiền (Đồng) |   |
| 1   | Vị trí  |                | VT1                    |                    |                   | VT1                    |                    |                   | VT1                    |                    |                   |   |
| 2   | Diện tích thửa đất  | m <sup>2</sup> |                        |                    | 2.459,0           |                        |                    | 1.177,1           |                        |                    | 2.643,6           |   |
| 3   | Giai đoạn chuẩn bị trồng rừng (keo)   | Đồng           |                        |                    | 6.796.190         |                        |                    | 3.276.140         |                        |                    | 7.388.340         |   |
| -   | Giống Keo (trồng chính + trồng dặm)   | Cây            | 433                    | 1.300              | 562.900           | 207                    | 1.300              | 269.100           | 465                    | 1.300              | 604.500           | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; phòng văn trực tiếp hộ gia đình |
| -   | Phân NPK Hà Bắc (bón lót)   | Kg             | 142                    | 9.920              | 1.408.640         | 72                     | 9.920              | 714.240           | 157                    | 9.920              | 1.557.440         |   |
| -   | Nhân công (xử lý thực bì, đào hố, lấp hố, bón phân, trồng cây, trồng dặm, chăm sóc, trồng cây...)                                   | Công           | 29,5                   | 132.700            | 3.914.650         | 14,0                   | 132.700            | 1.857.800         | 32,0                   | 132.700            | 4.246.400         |   |
| -   | Vận chuyển phân bón, cây trồng  | đồng           |                        |                    | 910.000           |                        |                    | 435.000           |                        |                    | 980.000           |   |
| 4   | Giai đoạn chăm sóc rừng non   | Đồng           |                        |                    | 13.078.140        |                        |                    | 6.115.630         |                        |                    | 13.958.030        |   |
| a   | Chăm sóc năm đầu  | Đồng           |                        |                    | 4.303.440         |                        |                    | 2.031.650         |                        |                    | 4.603.180         |   |
| -   | Thuốc trừ cỏ Prefit 300 EC  | Chai           | 3                      | 38.500             | 115.500           | 2                      | 38.500             | 57.750            | 3                      | 38.500             | 115.500           | Công văn số 28/CV-KT ngày 11/5/2026 của phòng kinh tế xã Yên Phú V/v cung cấp các thông tin, tài liệu về giá nông sản, hàng hóa thị trường trên địa bàn xã; phòng văn trực tiếp hộ gia đình |
| -   | Thuốc xử lý bệnh cho cây  | Gói            | 15                     | 18.000             | 270.000           | 7,0                    | 18.000             | 126.000           | 16                     | 18.000             | 288.000           |   |
| -   | Phân NPK Hà Bắc (bón thúc)  | Kg             | 157                    | 9.920              | 1.557.440         | 75                     | 9.920              | 744.000           | 169                    | 9.920              | 1.676.480         |   |
| -   | Nhân công (chăm sóc sơ khởi, trồng dặm cây chết, phát dọn dây leo, cây bụi cỏ dại, xới đất xung quanh hố, bón phân, bảo vệ cây,...) | Công           | 15,0                   | 132.700            | 1.990.500         | 7,0                    | 132.700            | 928.900           | 16,0                   | 132.700            | 2.123.200         | Phòng văn trực tiếp hộ gia đình   |
| -   | Vận chuyển phân bón   | Đồng           |                        |                    | 370.000           |                        |                    | 175.000           |                        |                    | 400.000           |   |

| STT      | Nội dung  | ĐVT  | Thửa đất định giá số 1 |                    |                   | Thửa đất định giá số 2 |                    |                   | Thửa đất định giá số 3 |                    |                   | Nguồn thông tin                 |
|----------|---|------|------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------|
|          |   |      | Số lượng               | Đơn giá (Đồng/ĐVT) | Thành tiền (Đồng) | Số lượng               | Đơn giá (Đồng/ĐVT) | Thành tiền (Đồng) | Số lượng               | Đơn giá (Đồng/ĐVT) | Thành tiền (Đồng) |                                 |
| <i>b</i> | <i>Chăm sóc năm thứ 2</i>   | Đồng |                        |                    | 4.431.740         |                        |                    | 2.144.480         |                        |                    | 4.839.350         |                                 |
| -        | Nhân công (chăm sóc, cắt tỉa, phát dọn cây leo và cây bụi cỏ dại, bón phân, bảo vệ cây, phun thuốc,...) | Công | 17,0                   | 132.700            | 2.255.900         | 8,0                    | 132.700            | 1.061.600         | 18,5                   | 132.700            | 2.454.950         | Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình |
| -        | Phân NPK Hà Bắc   | Kg   | 177                    | 9.920              | 1.755.840         | 89                     | 9.920              | 882.880           | 195                    | 9.920              | 1.934.400         |                                 |
| -        | Vận chuyển phân bón   |      |                        |                    | 420.000           |                        |                    | 200.000           |                        |                    | 450.000           |                                 |
| <i>c</i> | <i>Chăm sóc năm thứ 3</i>   | Đồng |                        |                    | 4.342.960         |                        |                    | 1.939.500         |                        |                    | 4.515.500         |                                 |
| -        | Nhân công (chăm sóc, cắt tỉa, phát dọn cây leo và cây bụi cỏ dại, bón phân, bảo vệ cây, phun thuốc,...) | Công | 20,0                   | 132.700            | 2.654.000         | 9,0                    | 132.700            | 1.194.300         | 21,0                   | 132.700            | 2.786.700         | Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình |
| -        | Phân NPK Hà Bắc   | Kg   | 138                    | 9.920              | 1.368.960         | 60                     | 9.920              | 595.200           | 140                    | 9.920              | 1.388.800         |                                 |
| -        | Vận chuyển phân bón   |      |                        |                    | 320.000           |                        |                    | 150.000           |                        |                    | 340.000           |                                 |
| <b>5</b> | <b>Chăm sóc nuôi dưỡng rừng trưởng thành từ năm thứ 4 đến năm thứ 7</b>                                 | Đồng |                        |                    | <b>7.364.850</b>  |                        |                    | <b>3.450.200</b>  |                        |                    | <b>7.962.000</b>  |                                 |
| <i>a</i> | <i>Chăm sóc năm thứ 4</i>   | Đồng |                        |                    | 2.056.850         |                        |                    | 928.900           |                        |                    | 2.255.900         |                                 |
| -        | Nhân công (thăm rừng, cắt tỉa, phát dọn cây leo, cây bụi cỏ dại, bảo vệ cây,...)                        | Công | 15,5                   | 132.700            | 2.056.850         | 7,0                    | 132.700            | 928.900           | 17,0                   | 132.700            | 2.255.900         | Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình |
| <i>b</i> | <i>Chăm sóc năm thứ 5</i>   | Đồng |                        |                    | 1.857.800         |                        |                    | 928.900           |                        |                    | 1.990.500         |                                 |
| -        | Nhân công (thăm rừng, cắt tỉa, phát dọn cây leo, cây bụi cỏ dại, bảo vệ cây,...)                        | Công | 14,0                   | 132.700            | 1.857.800         | 7,0                    | 132.700            | 928.900           | 15,0                   | 132.700            | 1.990.500         | Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình |
| <i>c</i> | <i>Chăm sóc năm thứ 6</i>   | Đồng |                        |                    | 1.725.100         |                        |                    | 796.200           |                        |                    | 1.857.800         |                                 |
| -        | Nhân công (thăm rừng, cắt tỉa, phát dọn cây leo, cây bụi cỏ dại, bảo vệ cây,...)                        | Công | 13,0                   | 132.700            | 1.725.100         | 6,0                    | 132.700            | 796.200           | 14,0                   | 132.700            | 1.857.800         | Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình |

| STT      | Nội dung   | ĐVT  | Thừa đất định giá số 1 |                    |                   | Thừa đất định giá số 2 |                    |                   | Thừa đất định giá số 3 |                    |                   | Nguồn thông tin                 |
|----------|--|------|------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------|
|          |  |      | Số lượng               | Đơn giá (Đồng/ĐVT) | Thành tiền (Đồng) | Số lượng               | Đơn giá (Đồng/ĐVT) | Thành tiền (Đồng) | Số lượng               | Đơn giá (Đồng/ĐVT) | Thành tiền (Đồng) |                                 |
| d        | Chăm sóc năm thứ 7   | Đồng |                        |                    | 1.725.100         |                        |                    | 796.200           |                        |                    | 1.857.800         |                                 |
| -        | Nhân công (thăm rừng, cắt tỉa, phát dọn cây leo, cây bụi cỏ dại, bảo vệ cây,...) | Công | 13,0                   | 132.700            | 1.725.100         | 6,0                    | 132.700            | 796.200           | 14,0                   | 132.700            | 1.857.800         | Phòng văn trực tiếp hộ gia đình |
| <b>6</b> | <b>Năm thứ 8 (thu hoạch)</b>   | Đồng |                        |                    | <b>2.720.350</b>  |                        |                    | <b>1.327.000</b>  |                        |                    | <b>2.999.020</b>  |                                 |
| -        | Chi phí chặt gỗ, bán gỗ  | Công | 14,5                   | 132.700            | 1.924.150         | 7,0                    | 132.700            | 928.900           | 15,6                   | 132.700            | 2.070.120         |                                 |
| -        | Nhân công (phát, dọn dẹp sau thu hoạch)  | Công | 6,0                    | 132.700            | 796.200           | 3,0                    | 132.700            | 398.100           | 7,0                    | 132.700            | 928.900           | Phòng văn trực tiếp hộ gia đình |
| <b>7</b> | <b>Tổng cộng chi phí của 01 chu kỳ trồng keo (8 năm)</b>                         | Đồng |                        |                    | <b>29.959.530</b> |                        |                    | <b>14.168.970</b> |                        |                    | <b>32.307.390</b> |                                 |

- Đơn giá đất rừng sản xuất năm bình quân:

| STT | Nội dung  | Đơn vị tính         | Giá điều tra  |               |               | Ghi chú  |
|-----|---|---------------------|---------------|---------------|---------------|--|
|     |   |                     | Thửa đất số 1 | Thửa đất số 2 | Thửa đất số 3 |  |
| 1   | Diện tích   | m <sup>2</sup>      | 2.459,0       | 1.177,1       | 2.643,6       |  |
| 2   | Sản lượng gỗ keo  | tấn                 | 29,14         | 14,09         | 31,86         | Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình  |
| 3   | Đơn giá bán gỗ keo theo khảo sát  | Đồng/tấn            | 1.600.000     | 1.600.000     | 1.600.000     |  |
| 4   | Thu nhập bình quân của 01 chu kỳ trồng keo (8 năm)  | Đồng                | 46.622.640    | 22.543.819    | 50.968.608    | = (3)x(2)  |
| 5   | Chi phí sản xuất bình quân của 01 chu kỳ trồng keo (8 năm)  | Đồng                | 29.959.530    | 14.168.970    | 32.307.390    |  |
| 6   | Thu nhập ròng bình quân của 01 chu kỳ trồng keo (8 năm)   | Đồng                | 16.663.110    | 8.374.849     | 18.661.218    | = (4)-(5)  |
| 7   | Thu nhập bình quân 01 năm   | Đồng                | 5.827.830     | 2.817.977     | 6.371.076     | = (7)/8 năm  |
| 8   | Chi phí sản xuất quân 01 năm  | Đồng                | 3.744.941     | 1.771.121     | 4.038.424     | = (8)/8 năm  |
| 9   | Thu nhập ròng bình quân 01 năm  | Đồng                | 2.082.889     | 1.046.856     | 2.332.652     | = (7)-(8)  |
| 10  | 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 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 | %                   |               |               | 5,13          | Văn bản số 1781/NHNQ.TQ-KH&QLRR ngày 10/4/2026 của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang; Văn bản số 215/CNTQ-TCTH ngày 08/4/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang |
| 11  | Giá trị của thửa đất cần định giá   | Đồng                | 40.602.120    | 20.406.553    | 45.470.804    | = (9)/(10)   |
| 12  | Giá đất của thửa đất cần định giá   | Đồng/m <sup>2</sup> | 16.512        | 17.336        | 17.200        |  |
| 13  | Giá đất của thửa đất cần định giá bình quân   | Đồng/m <sup>2</sup> |               |               | <b>17.016</b> |  |
| 14  | Giá đất của thửa đất cần định giá bình quân (làm tròn)  | Đồng/m <sup>2</sup> |               |               | <b>17.000</b> |  |

**Kết luận:** Giá đất cụ thể đất rừng sản xuất là: **17.000 đồng/m<sup>2</sup>**

**4.4.5. Xác định đơn giá đất ở tại nông thôn - Đường huyện 12: Từ Giáp thôn Ngòi Sen qua thôn Ngõa, Nắc Con 3, Nắc Con 1 đến hết địa phận thôn Làng Soi - Vị trí 1**

Thửa đất cần xác định giá đất cụ thể (gọi tắt là TĐĐG) thửa đất số 20, tờ bản đồ số 01 mảnh trích đo địa chính, thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang. Cụ thể như sau:

- Vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 01 mảnh trích đo địa chính, thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.

+ Cách UBND xã Yên Phú khoảng 11.700 m; cách trạm y tế xã Yên Phú khoảng 11.600 m; cách trường Tiểu học Yên Lâm 1 khoảng 5.300 m, cách chợ Yên Lâm khoảng 7.800 m.

- Vị trí trong bảng giá đất: Đường huyện 12 - Từ Giáp thôn Ngòi Sen qua thôn Ngõa, Nắc Con 3, Nắc Con 1 đến hết địa phận thôn Làng Soi - Vị trí 1 có giá là 100.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Giao thông: Đường bê tông, độ rộng đường khoảng 3,5 m, chất lượng khá.

- Quy mô diện tích, hình thể:

+ Tổng diện tích thửa đất là 400,0 m<sup>2</sup>.

+ Hình thể: Không vuông vắn (Hình đa giác).

- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất: Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định.

- Hiện trạng môi trường, an ninh: Hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

- 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: TĐĐG địa hình nằm ở phía taluy âm, dốc.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (ONT).

Việc xác định giá đất của TĐĐG theo phương pháp so sánh được thực hiện như sau:

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin về giá của 03 thửa đất ở tại nông thôn (ký hiệu là TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3) tại thôn Ngõa, xã Yên Phú, thông qua phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình, cá nhân cùng khu vực, có đặc điểm tương đồng với thửa đất định giá ta có bảng tổng hợp thông tin giữa thửa đất so sánh và thửa đất định giá như sau:

| STT | Yếu tố so sánh                        | Thửa đất cần định giá  | Thửa đất so sánh số 1   | Thửa đất so sánh số 2   | Thửa đất so sánh số 3   |
|-----|---------------------------------------|--|---|---|---|
| 1   | Mục đích sử dụng đất                  | Đất ở tại nông thôn (ONT)  | Đất ở tại nông thôn (ONT)   | Đất ở tại nông thôn (ONT)   | Đất ở tại nông thôn (ONT)   |
| 2   | Thời hạn sử dụng đất                  | Lâu dài  | Lâu dài   | Lâu dài   | Lâu dài   |
| 3   | Vị trí, địa điểm                      | - Địa chỉ: Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 01 mảnh trích đo địa chính, thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.<br>- Cách UBND xã Yên Phú khoảng 11.700 m; cách trạm y tế xã Yên Phú khoảng 11.600 m; cách trường Tiểu học Yên Lâm 1 khoảng 5.300 m, cách chợ Yên Lâm khoảng 7.800 m. | - Địa chỉ: Thửa đất số 85, tờ bản đồ số 2, thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.<br>- Cách UBND xã Yên Phú khoảng 13.000 m; cách trạm y tế xã Yên Phú khoảng 12.900 m; cách trường Tiểu học Yên Lâm 1 khoảng 4.000 m, cách chợ Yên Lâm khoảng 6.500 m. | - Địa chỉ: Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.<br>- Cách UBND xã Yên Phú khoảng 12.800 m; cách trạm y tế xã Yên Phú khoảng 12.700 m; cách trường Tiểu học Yên Lâm 1 khoảng 4.200 m, cách chợ Yên Lâm khoảng 6.700 m | - Địa chỉ: Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.<br>- Cách UBND xã Yên Phú khoảng 11.620 m; cách trạm y tế xã Yên Phú khoảng 11.520 m; cách trường Tiểu học Yên Lâm 1 khoảng 5.380 m, cách chợ Yên Lâm khoảng 7.880 m |
| 4   | Vị trí trong bảng giá đất             | Đường huyện 12: Từ Giáp thôn Ngòi Sen qua thôn Ngõa, Nắc Con 3, Nắc con 1 đến hết địa phận thôn Làng Soi - Vị trí 1 có giá là 100.000 đồng/m <sup>2</sup>  | Đường huyện 12: Từ Giáp thôn Ngòi Sen qua thôn Ngõa, Nắc Con 3, Nắc con 1 đến hết địa phận thôn Làng Soi - Vị trí 1 có giá là 100.000 đồng/m <sup>2</sup>   | Đường huyện 12: Từ Giáp thôn Ngòi Sen qua thôn Ngõa, Nắc Con 3, Nắc con 1 đến hết địa phận thôn Làng Soi - Vị trí 1 có giá là 100.000 đồng/m <sup>2</sup>   | Đường huyện 12: Từ Giáp thôn Ngòi Sen qua thôn Ngõa, Nắc Con 3, Nắc con 1 đến hết địa phận thôn Làng Soi - Vị trí 1 có giá là 100.000 đồng/m <sup>2</sup>   |
| 5   | Thời điểm phỏng vấn                   | Thời điểm định giá tháng 5/2026  | 5/2025  | 5/2025  | 5/2025  |
| 6   | Giao thông                            | Đường bê tông, độ rộng đường khoảng 3,5 m, chất lượng khá  | Đường bê tông, độ rộng đường khoảng 3,5 m, chất lượng khá   | Đường bê tông, độ rộng đường khoảng 3,5 m, chất lượng khá   | Đường bê tông, độ rộng đường khoảng 3,5 m, chất lượng khá   |
| 7   | Diện tích, hình thể                   |  |   |   |   |
| -   | Diện tích (m <sup>2</sup> )           | TĐĐG có diện tích là 400,0 m <sup>2</sup>  | 400,0   | 200,0   | 400,0   |
| -   | Hình thể                              | Không vuông vắn (Hình đa giác)   | Không vuông vắn (Hình đa giác)  | Không vuông vắn (Hình đa giác)  | Vuông vắn (Hình thang)  |
| 8   | Tính pháp lý về quyền sử dụng đất     | Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất  | Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất   | Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất   | Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất   |
| 9   | Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện | Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định   | Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định  | Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định  | Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định  |
| 10  | Hiện trạng môi trường, an ninh        | Hiện trạng môi trường, an ninh tốt   | Hiện trạng môi trường, an ninh tốt  | Hiện trạng môi trường, an ninh tốt  | Hiện trạng môi trường, an ninh tốt  |

| STT | Yếu tố so sánh   | Thửa đất cần định giá                  | Thửa đất so sánh số 1              | Thửa đất so sánh số 2              | Thửa đất so sánh số 3              |
|-----|--|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 11  | Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thông văn hóa, phong tục tập quán của địa phương | TĐĐG địa hình nằm ở phía taluy âm, dốc | TĐSS địa hình tương đối bằng phẳng | TĐSS địa hình tương đối bằng phẳng | TĐSS địa hình tương đối bằng phẳng |
| 12  | Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trung đầu giá (đồng)                                   |  | 75.000.000                         | 40.000.000                         | 72.000.000                         |
| 13  | Phiếu thu thập thông tin   |  | Phiếu số 01: Ông Hoàng Văn Long    | Phiếu số 02: Ông Hoàng Văn Tân     | Phiếu số 03: Ông Lý Văn Bình       |
| 14  | Nguồn thông tin  |  | Phòng bán trực tiếp                | Phòng bán trực tiếp                | Phòng bán trực tiếp                |

**\* Khảo sát thị trường, thu thập thông tin**

- Về vị trí, địa điểm:

+ Địa chỉ: Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 01 mảnh trích đo địa chính, thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.

+ Cách UBND xã Yên Phú khoảng 11.700 m; cách trạm y tế xã Yên Phú khoảng 11.600 m; cách trường Tiểu học Yên Lâm 1 khoảng 5.300 m, cách chợ Yên Lâm khoảng 7.800 m.

TĐĐG có vị trí, địa điểm giống TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

- Về giao thông:

+ Độ rộng đường: TĐĐG giáp đường có độ rộng đường khoảng 3,5 m giống TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

+ Loại đường: TĐĐG giáp đường bê tông giống TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

- Về diện tích, hình thể:

+ Diện tích: Diện tích thửa đất là 400,0 m<sup>2</sup> giống TĐSS1, TĐSS3 nên không so sánh và kém TĐSS2 là 7%.

+ Hình thể: TĐĐG có hình thể thửa đất không vuông vắn (Hình đa giác) giống TĐSS1, TĐSS2 nên không so sánh và kém TĐSS3 là 5%.

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: TĐĐG thuộc khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định giống TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

- Về hiện trạng môi trường, an ninh: TĐĐG có hiện trạng môi trường, an ninh tốt giống TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 nên không so sánh.

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thông văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

+ Địa hình: TĐĐG địa hình nằm ở phía taluy âm, dốc nên kém TĐSS1, TĐSS2, TĐSS3 lần lượt là 5%; 5%; 5%.

**\* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất**

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác nhau giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất.

Kết quả phân tích cho thấy các thửa đất cần xác định giá đất và 03 thửa đất so sánh có sự khác nhau về 3 yếu tố (diện tích; hình thể; địa hình).

- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau của thửa đất so sánh với thửa đất cần xác định giá đất.

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về diện tích

TĐĐG kém TĐSS2 là 7%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS2 là 107%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là:  $(100\% - 107\%)/107\% = -6,54\%$ .

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về hình thể

TĐĐG kém TĐSS3 là 5%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS3 là 105%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là:  $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$ .

+ Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác nhau về địa hình

TĐĐG kém TĐSS1 là 5%; kém TĐSS2 là 5%; kém TĐSS3 là 5%.

Giá đất của TĐĐG là 100% thì giá đất của TĐSS1 là 105%; TĐSS2 là 105%; TĐSS3 là 105%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 là:  $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$ .

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS2 là:  $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$ .

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là:  $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$ .

**\* Ước tính giá thừa đất cần định giá:**

| STT   | Yếu tố so sánh   | Thửa đất cần định giá  | Thửa đất so sánh số 1   | Thửa đất so sánh số 2   | Thửa đất so sánh số 3   |
|-------|--|--|---|---|---|
| 1     | Diện tích (m <sup>2</sup> )  | 400,0  | 400,0   | 200,0   | 400,0   |
| 2     | Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng) |  | 75.000.000  | 40.000.000  | 72.000.000  |
| 3     | Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)   |  | 75.000.000  | 40.000.000  | 72.000.000  |
| 4     | Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )   |  | 187.500   | 200.000   | 180.000   |
| 5     | Giá đất ở chuyển nhượng (làm tròn) (đồng/m <sup>2</sup> )                                  |  | 188.000   | 200.000   | 180.000   |
| 6     | Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh  |  |   |   |   |
| 6.1   |  | - Địa chỉ: Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 01 mảnh trích đo địa chính, thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.<br>- Cách UBND xã Yên Phú khoảng 11.700 m; cách trạm y tế xã Yên Phú khoảng 11.600 m; cách trường Tiểu học Yên Lâm 1 khoảng 5.300 m, cách chợ Yên Lâm khoảng 7.800 m. | - Địa chỉ: Thửa đất số 85, tờ bản đồ số 2, thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.<br>- Cách UBND xã Yên Phú khoảng 13.000 m; cách trạm y tế xã Yên Phú khoảng 12.900 m; cách trường Tiểu học Yên Lâm 1 khoảng 4.000 m, cách chợ Yên Lâm khoảng 6.500 m. | - Địa chỉ: Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.<br>- Cách UBND xã Yên Phú khoảng 12.800 m; cách trạm y tế xã Yên Phú khoảng 12.700 m; cách trường Tiểu học Yên Lâm 1 khoảng 4.200 m, cách chợ Yên Lâm khoảng 6.700 m | - Địa chỉ: Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, thôn Ngõa, xã Yên Phú, tỉnh Tuyên Quang.<br>- Cách UBND xã Yên Phú khoảng 11.620 m; cách trạm y tế xã Yên Phú khoảng 11.520 m; cách trường Tiểu học Yên Lâm 1 khoảng 5.380 m, cách chợ Yên Lâm khoảng 7.880 m |
|       | Tỷ lệ  | 100%   | 100%  | 100%  | 100%  |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh (%)   |  | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )  |  | 0   | 0   | 0   |
| 6.2   | Giao thông   |  |   |   |   |
| 6.2.1 | Độ rộng đường  | Độ rộng đường khoảng 3,5 m   | Độ rộng đường khoảng 3,5 m  | Độ rộng đường khoảng 3,5 m  | Độ rộng đường khoảng 3,5 m  |
|       | Tỷ lệ  | 100%   | 100%  | 100%  | 100%  |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh (%)   |  | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )  |  | 0   | 0   | 0   |

| STT   | Yếu tố so sánh   | Thửa đất cần định giá |  |  | Thửa đất so sánh số 1                        |  |  | Thửa đất so sánh số 2                        |  |  | Thửa đất so sánh số 3                        |  |  |
|-------|--|-----------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|       |  | Loại đường            | Đường bê tông                                | Đường bê tông                                | Đường bê tông                                | Đường bê tông                                | Đường bê tông                                | Đường bê tông                                | Đường bê tông                                | Đường bê tông                                | Đường bê tông                                | Đường bê tông                                |  |
| 6.2.2 | Tỷ lệ  |                       | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   |  |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh (%)   |                       |  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |  |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )  |                       |  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  |  |
| 6.3   | Diện tích (m <sup>2</sup> )  |                       | TĐĐG có diện tích là 400,0 m <sup>2</sup>    | 400,00                                       | 400,00                                       | 200,00                                       | 400,00                                       | 200,00                                       | 400,00                                       | 400,00                                       | 400,00                                       | 400,00                                       |  |
|       | Tỷ lệ  |                       | 100%   | 100%   | 100%   | 107%   | 100%   | 107%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   |  |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh (%)   |                       |  | 0,00%  | 0,00%  | -6,54%                                       | 0,00%  | -6,54%                                       | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |  |
| 6.4   | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )  |                       |  | 0  | 0  | -13.084                                      | 0  | -13.084                                      | 0  | 0  | 0  | 0  |  |
|       | Hình thể   |                       | Không vuông vắn (Hình đa giác)               | Không vuông vắn (Hình đa giác)               | Không vuông vắn (Hình đa giác)               | Không vuông vắn (Hình đa giác)               | Không vuông vắn (Hình đa giác)               | Không vuông vắn (Hình đa giác)               | Không vuông vắn (Hình đa giác)               | Không vuông vắn (Hình đa giác)               | Không vuông vắn (Hình đa giác)               | Vuông vắn (Hình thang)                       |  |
|       | Tỷ lệ  |                       | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 105%   |  |
| 6.5   | Tỷ lệ điều chỉnh (%)   |                       |  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | -4,76%                                       |  |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )  |                       |  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | -8.571                                       |  |
|       | Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện  |                       | Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định | Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định | Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định | Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định | Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định | Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định | Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định | Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định | Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định | Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định |  |
| 6.6   | Tỷ lệ  |                       | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   |  |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh (%)   |                       |  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |  |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )  |                       |  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  |  |
| 6.7   | Hiện trạng môi trường, an ninh   |                       | Hiện trạng môi trường, an ninh tốt           | Hiện trạng môi trường, an ninh tốt           | Hiện trạng môi trường, an ninh tốt           | Hiện trạng môi trường, an ninh tốt           | Hiện trạng môi trường, an ninh tốt           | Hiện trạng môi trường, an ninh tốt           | Hiện trạng môi trường, an ninh tốt           | Hiện trạng môi trường, an ninh tốt           | Hiện trạng môi trường, an ninh tốt           | Hiện trạng môi trường, an ninh tốt           |  |
|       | Tỷ lệ  |                       | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   |  |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh (%)   |                       |  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |  |
| 6.8   | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )  |                       |  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  |  |
|       | 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 |                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

| STT   | Yếu tố so sánh   | Thửa đất cần định giá                  | Thửa đất so sánh số 1              | Thửa đất so sánh số 2              | Thửa đất so sánh số 3              |
|-------|--|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 6.7.1 | Địa hình   | TĐĐG địa hình nằm ở phía taluy âm, dốc | TĐSS địa hình tương đối bằng phẳng | TĐSS địa hình tương đối bằng phẳng | TĐSS địa hình tương đối bằng phẳng |
|       | Tỷ lệ  | 100%                                   | 105%                               | 105%                               | 105%                               |
|       | Tỷ lệ điều chỉnh (%)   |  | -4,76%                             | -4,76%                             | -4,76%                             |
|       | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )  |  | -8.952                             | -9.524                             | -8.571                             |
| 7     | Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> )           |  | 179.048                            | 177.392                            | 162.857                            |
| 8     | Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%) |  | -3,38                              | -2,48                              | 6,23                               |
| 9     | Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )   | 173.099                                |                                    |                                    |                                    |
| 10    | Làm tròn (đồng/m <sup>2</sup> )  | 173.000                                |                                    |                                    |                                    |

**\* Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của thửa đất cần định giá (TĐĐG) với giá đất ước tính theo các thửa đất so sánh (TĐSS)**

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS1:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS1} = \frac{173.000 - 179.048}{179.048} \times 100\% = -3,38\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS2:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS2} = \frac{173.000 - 177.392}{177.392} \times 100\% = -2,48\%.$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TĐĐG với giá đất ước tính theo TĐSS3:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TĐĐG/TĐSS3} = \frac{173.000 - 162.857}{162.857} \times 100\% = 6,23\%.$$

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

**Kết luận:** Giá đất cụ thể đất ở tại nông thôn của thửa đất cần xác định giá trên địa bàn xã Yên Phú tại vị trí “*Đường huyện 12 - Từ Giáp thôn Ngòi Sen qua thôn Ngõa, Nấc Con 3, Nấc con 1 đến hết địa phận thôn Làng Soi - Vị trí 1*” là **173.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

**X. Các điều kiện kèm theo mức giá và một số lưu ý đối với kết quả định giá**

- Số liệu về diện tích khu đất cần xác định giá đất đơn vị căn cứ theo số liệu do Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân, Phòng Kinh tế xã Yên Phú (sau đây gọi là Khách hàng) cung cấp nên khách hàng phải chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác và trung thực của các thông tin và tài liệu đã cung cấp cho đơn vị.

- Kết quả định giá đất chỉ được sử dụng cho mục đích đã được đề cập tại mục II của văn bản này.

- Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân, Phòng Kinh tế xã Yên Phú và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan đến khu đất đề nghị định giá đã cung cấp cho Công ty trong quá trình định giá và sử dụng kết quả chứng thư định giá theo đúng quy định.

- Kết quả định giá đất trên chỉ xác định 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 định giá của khách hàng tại thời điểm và địa điểm định giá.

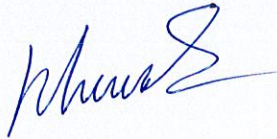
- Giá trị định giá phục vụ đúng mục đích định giá mà khách hàng đã đề nghị và có ghi rõ trên hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Phương Bắc chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành, các văn bản sao không có xác nhận của Công ty đều không có giá trị.

## XI. Những hạn chế của kết quả định giá đất

- Giá trị nêu trên phục vụ mục đích làm căn cứ bồi thường. Việc đánh giá thửa đất phải được chấp nhận bởi người đứng tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên liên quan có trách nhiệm tuân thủ các quy định của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

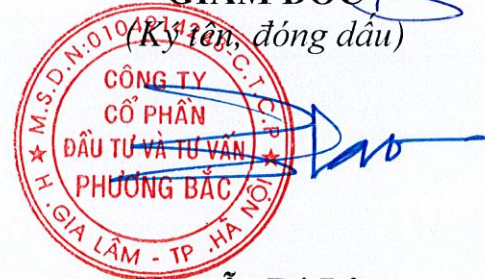
- Khách hàng và đơn vị sử dụng kết quả định giá phải ý thức rằng chúng tôi chỉ sử dụng những hồ sơ pháp lý với bản sao và sự hướng dẫn khảo sát thực tế từ đơn vị yêu cầu định giá, chúng tôi không có trách nhiệm xác minh hồ sơ cũng như kiểm chứng thông tin.

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**  
(Ký và ghi rõ họ, tên)



**Nguyễn Hữu Minh**  
CCDG số: 08540121

**ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN**  
**GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Bá Lâm**  
CCDG số: 08260121