

Số: /2025/BC-ĐGD/TNMT

Lai Châu, ngày tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Kèm theo Chứng thư định giá đất số /2025/CT-ĐGD/TNMT ngày /10/2025)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá

Các thửa đất bị thu hồi để thực hiện dự án “Trường Phổ thông nội trú TH&THCS Phong Thổ”.

2. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất phục vụ mục đích tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án “Trường Phổ thông nội trú TH&THCS Phong Thổ”.

3. Thời điểm định giá đất: Tại thời điểm tháng 10 năm 2025.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

Căn cứ Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023;

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

Căn cứ Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật giá;

Căn cứ Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;

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

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

Căn cứ Nghị định số 226/2015/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;

Các văn bản pháp luật có liên quan.

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

Căn cứ Quyết định số: 33/QĐ-KT ngày 13 tháng 10 năm 2025 của Phòng Kinh tế xã Bản Bo về việc phê duyệt dự toán và kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói

thầu: Tư vấn thực hiện định giá đất cụ thể dự án: Trường Phổ thông nội trú TH&THCS Phong Thổ;

Căn cứ Quyết định số: 34/QĐ-KT ngày 13 tháng 10 năm 2025 của Phòng Kinh tế xã Bản Bo về việc phê duyệt chỉ định thầu gói thầu: Tư vấn thực hiện định giá đất cụ thể dự án: Trường Phổ thông nội trú TH&THCS Phong Thổ;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ số: 17/HĐ-ĐGD ngày 13/10/2025 giữa Phòng Kinh tế xã Phong Thổ và Công ty CP ứng dụng công nghệ tài nguyên và môi trường về việc thực hiện gói thầu Tư vấn thực hiện định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Trường Phổ thông nội trú TH&THCS Phong Thổ.

Các hồ sơ liên quan đến các thửa đất cần định giá do UBND xã Phong Thổ cung cấp.

5. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá đất:

Trên cơ sở hồ sơ đo đạc kết hợp khảo sát thực địa của dự án, tổ tư vấn đã khảo sát thu thập thông tin về địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, của dự án: Trường Phổ thông nội trú TH&THCS Phong Thổ, cụ thể tổng hợp theo bảng sau:

STT	Mục đích	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Vị trí	Thời hạn sử dụng đất
1	Đất trồng cây hàng năm khác	xã Phong Thổ	21.224,5	- Vị trí 1; - Các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 44 bản đồ trích đo phục vụ công tác GPMB công trình.	50 năm

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

- Theo quy định tại Khoản 1, 2, Điều 8, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất gồm:

** Đối với đất nông nghiệp:*

- Năng suất cây trồng vật nuôi;
- Vị trí, đặc điểm của thửa đất, khu đất: Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường, điều kiện về địa hình;
- Thời hạn sử dụng đất;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương.

Qua điều tra thực tế khu vực đất cần thu hồi của dự án, đơn vị tư vấn nhận thấy các thửa đất cùng khu vực có điều kiện tương đồng về: Vị trí, điều kiện giao thông, địa hình... Do đó, đơn vị tư vấn dùng yếu tố về chi phí và năng suất, sản lượng cây trồng để tính toán giá đất cho các thửa đất bị ảnh hưởng.

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

7.1. Đánh giá tình hình chung

a. Thuận lợi

- Dự án đã có đầy đủ hồ sơ pháp lý nên việc xác định chi tiết các hộ dân bị ảnh hưởng, các loại đất, vị trí đất bị ảnh hưởng rất dễ dàng và có độ chính xác cao.
- Được tham khảo một số thông tin của kết quả điều tra, xây dựng Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh.
- Thị trường bất động sản tương đối ổn định, ít biến động.

b. Khó khăn

- Các địa phương trên địa bàn tỉnh đang trong quá trình xây dựng cơ sở hạ tầng, chưa hoàn chỉnh nên giá đất chuyển nhượng nhiều chỗ chưa phản ánh giá trị thực của đất. Còn nhiều trường hợp chuyển nhượng đất chưa thực hiện theo quy định; trường hợp thực hiện theo thủ tục quy định lại không ghi đúng với giá bán trên thực tế gây khó khăn cho việc thu thập thông tin chính xác cho công tác định giá đất cụ thể.
- Do hiểu biết của người dân còn hạn chế nên việc thu thập thông tin còn nhiều khó khăn.

7.2. Kết quả điều tra, thu thập thông tin phục vụ cho công tác định giá đất.

- Các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tính từ tháng 10/2023 đến tháng 10/2025 trên địa bàn xã Phong Thổ có phát sinh một số giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, tuy nhiên các giao dịch này không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh để định giá đất. Do vậy, đơn vị tư vấn đã lựa chọn phương pháp thu thập thông tin từ thực tế, kết hợp với các tài liệu, số liệu có liên quan để làm cơ sở phân tích, đánh giá và đề xuất mức giá phù hợp ;
- Số phiếu điều tra thu thập thông tin: 03 phiếu
- Số liệu báo cáo phát triển kinh tế - xã hội xã Phong Thổ qua các năm 2022, 2023, 2024.
- Số liệu thống kê năng xuất, sản lượng cây trồng qua các năm 2022, 2023, 2024.

- Lãi suất gửi tiết kiệm bình quân, kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

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

8.1. Nguyên tắc xác định giá đất cụ thể

Căn cứ Khoản 1 Điều 158 Luật đất đai năm 2024 việc định giá đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

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

8.2. Phương pháp định giá đất cụ thể

Căn cứ quy định tại Khoản 5, 6 Điều 158 Luật Đất đai

Căn cứ các nguồn thông tin thu thập gồm: Thu thập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao dịch thành công tại Văn phòng Đăng ký đất đai; Nguồn thông tin khảo sát trực tiếp trên địa bàn bị ảnh hưởng bởi dự án.

*** Đối với nhóm đất nông nghiệp**

Trong thời gian 24 tháng từ tháng 10/2023 đến tháng 10/2025, khu vực xã Phong Thổ có một số giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp diễn ra, tuy nhiên sau giao dịch, các hộ dân thường làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng vì thế, giá của thửa đất trong giao dịch không thể hiện giá trị như mục đích sử dụng ban đầu nên đơn vị tư vấn đánh giá không thể dùng các dữ liệu về giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp này làm cơ sở xác định giá trị của thửa đất nông nghiệp cần định giá. Do vậy không đủ thông tin và căn cứ để sử dụng phương pháp so sánh.

Qua khảo sát thực tế thực trạng sản xuất nông nghiệp và thu thập thông tin về năng suất, sản lượng các loại cây trồng theo số liệu thu thập qua các báo cáo phát triển kinh tế xã hội các năm 2022, 2023, 2024 của xã Phong Thổ và qua điều tra, khảo sát thực địa. Đơn vị tư vấn đánh giá có thể tính toán được thu nhập và chi phí từ việc sử dụng đất do đó đủ điều kiện để áp dụng phương pháp thu nhập trong định giá đất theo quy định tại Khoản 6, Điều 158 Luật đất đai.

- Phương pháp thu nhập là phương pháp thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một đơn vị 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.

$$\begin{array}{l} \text{Công thức tính:} \\ \text{Thu nhập ròng bình} \\ \text{quân năm} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Thu nhập bình} \\ \text{quân năm} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Chi phí bình quân năm} \end{array}$$

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

Qua khảo sát thực tế trên địa bàn tỉnh Lai Châu đơn vị tư vấn nhận thấy có ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Lai Châu, ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Lai Châu là ngân hàng thương mại nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ. Vì vậy, đơn vị tư vấn lựa chọn lãi suất trung bình của 02 ngân hàng trên là mức lãi suất để tính giá trị của các thửa đất cần định giá theo phương pháp thu nhập. Qua thu thập thông tin cho thấy lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân trong năm của 02 ngân hàng trên là:

STT	Quý/năm	Lãi suất ngân hàng BIDV (%)	Lãi Suất ngân hàng VietinBank (%)	Bình quân lãi suất	Lãi suất bình quân 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất
1	Quý IV/2022	7,12	7,117	7,119	6,896
2	Quý I/2023	7,51	7,344	7,427	
3	Quý II/2023	6,99	6,987	6,989	
4	Quý III/2023	6,05	6,049	6,050	
5	Quý IV/2023	5,26	5,26	5,260	4,878
6	Quý I/2024	4,85	4,853	4,852	
7	Quý II/2024	4,7	4,7	4,700	
8	Quý III/2024	4,7	4,7	4,700	
9	Quý IV/2024	4,7	4,7	4,700	4,700
10	Quý I/2025	4,7	4,7	4,700	
11	Quý II/2025	4,7	4,7	4,700	
12	Quý III/2025	4,7	4,7	4,700	
Lãi suất bình quân 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất					5,491

Ghi chú: Nguồn số liệu:

- Theo công văn số 894/BIDV.LC-GDKH ngày 17/9/2025 và công văn số 974/BIDV.LC-QLRR ngày 10/10/2025 của Ngân hàng đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Lai Châu;

- Theo công văn số 374/CNLC-TCTH ngày 03/10/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Lai Châu.

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

Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin và phỏng vấn chính quyền địa phương về các giao dịch, chuyển nhượng đất nông nghiệp trên địa bàn xã Phong

Thổ trong 24 tháng từ tháng 10/2023 đến tháng 10/2025 có phát sinh một số giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, tuy nhiên các giao dịch này không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh để định giá đất. Do vậy, đơn vị tư vấn đã lựa chọn phương pháp thu thập thông tin từ thực tế, kết hợp với các tài liệu, số liệu có liên quan để làm cơ sở phân tích, đánh giá và đề xuất mức giá phù hợp. Kết quả như sau:

Tổng số phiếu điều tra: 03 phiếu

- Đất trồng cây hằng năm khác: 03 phiếu.

9.1. Đất trồng cây hằng năm khác- Vị trí 1

Việc điều tra được thực hiện đối với Đất trồng cây hằng năm khác- Vị trí 1 tại khu vực định giá thuộc xã Phong Thổ, tỉnh Lai Châu đơn vị tư vấn khảo sát thu thập thông tin năng suất thực tế từ người dân kết hợp tham khảo số liệu báo cáo kinh tế xã hội trong 03 năm 2022, 2023, 2024 của UBND xã Phong Thổ, đơn vị tư vấn lựa chọn phương pháp thu nhập cho kết quả về thu nhập và chi phí từ việc trồng ngô trong 03 năm 2022, 2023, 2024 thu được kết quả như sau:

* Thừa đất so sánh 1 của hộ: Nguyễn Văn Lai, có địa chỉ thửa đất tại bản Sì Thâu Chải, xã Phong Thổ có kết quả về thu nhập và chi phí từ trồng ngô trong 03 năm 2022, 2023, 2024 tính trên diện tích 1.621,3 m² như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
1	Sản lượng bình quân	Kg/năm	705	714	735
2	Giá bán bình quân	Đồng/kg	8.000	8.500	7.200
3	Tổng thu nhập	Đồng	5.640.000	6.069.000	5.292.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng	2.470.000	2.365.000	2.330.000
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi VNĐ 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	%/năm	6,896	4,878	4,700

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{5.640.000 + 6.069.000 + 5.292.000}{3} = 5.667.000 \quad (\text{đồng})$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{2.470.000 + 2.365.000 + 2.330.000}{3} = 2.388.333 \quad (\text{đồng})$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm từ thửa đất là:

$$5.667.000 - 2.388.333 = 3.278.667 \text{ (đồng)}$$

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

$$\frac{6,896\% + 4,878\% + 4,700\%}{3} = 5,491\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{3.278.667}{5,491} \times 100 = 59.707.114 \text{ (đồng)}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{59.707.114}{1.621,3} = 36.827 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

(Làm tròn: 36.800 đồng/m²)

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 36.800 đồng/m²

* Thửa đất so sánh 2 của hộ: Lê Thị Luyến, có địa chỉ thửa đất tại bản Sị Thâu Chải, xã Phong Thổ có kết quả về thu nhập và chi phí từ trồng rau hỗn hợp trong 03 năm 2022, 2023, 2024 tính trên diện tích 3.287,3 m² như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
1	Sản lượng bình quân	Kg/năm	1.430	1.446	1.485
2	Giá bán bình quân	Đồng/kg	8.000	8.500	7.200
3	Tổng thu nhập	Đồng	11.440.000	12.291.000	10.692.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng	5.010.000	4.817.000	4.670.000
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi VNĐ 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	%/năm	6,896	4,878	4,700

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{11.440.000 + 12.291.000 + 10.692.000}{3} = 11.474.333 \text{ (đồng)}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{5.010.000 + 4.817.000 + 4.670.000}{3} = 4.832.333 \text{ (đồng)}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm từ thửa đất là:

$$11.474.333 - 4.832.333 = 6.642.000 \text{ (đồng)}$$

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

$$\frac{6,896\% + 4,878\% + 4,700\%}{3} = 5,491\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{6.642.000}{5,491} \times 100 = 120.956.065 \text{ (đồng)}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{120.956.065}{3.287,3} = 36.795 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

(Làm tròn: 36.800 đồng/m²)

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 36.800 đồng/m²

* Thửa đất so sánh 3 của hộ: Mào Thị Giang, có địa chỉ thửa đất tại bản Sĩ Thâu Chải, xã Phong Thổ có kết quả về thu nhập và chi phí từ trồng rau hỗn hợp trong 03 năm 2022, 2023, 2024 tính trên diện tích 4.423,6 m² như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2022	2023	2024
1	Sản lượng bình quân	Kg/năm	1.924	1.946	1.995
2	Giá bán bình quân	Đồng/kg	8.000	8.500	7.200
3	Tổng thu nhập	Đồng	15.392.000	16.541.000	14.364.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng	6.742.000	6.458.000	6.289.000
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi VNĐ 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	%/năm	6,896	4,878	4,700

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{15.392.000 + 16.541.000 + 14.364.000}{3} = 15.432.333 \text{ (đồng)}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{6.742.000 + 6.458.000 + 6.289.000}{3} = 6.496.333 \text{ (đồng)}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm từ thửa đất là:

$$15.432.333 - 6.496.333 = 8.936.000 \text{ (đồng)}$$

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

$$\frac{6,896\% + 4,878\% + 4,700\%}{3} = 5,491\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{8.936.000}{5,491} \times 100 = 162.731.618 \text{ (đồng)}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{162.731.618}{4.423,6} = 36.787 \text{ (đồng/m}^2\text{)}$$

(Làm tròn: 36.800 đồng/m²)

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 36.800 đồng/m²

**Vậy Đất trồng cây hằng năm khác- Vị trí 1
trên địa bàn xã Phong Thổ có giá là: 36.800 (đồng/m²)**

9.3. Đề xuất phương án định giá đất cụ thể

Giá đất cụ thể của các loại đất thuộc dự án “Trường Phổ thông nội trú TH&THCS Phong Thổ” cụ thể như sau:

STT	Loại đất bị ảnh hưởng	Khu Vực	Vị trí	Giá đất theo Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 (Đồng/m ²)	Giá đất do đơn vị tư vấn đề xuất (Đồng/m ²)
1	Đất trồng cây hằng năm khác	xã Phong Thổ	Vị trí 1	33.000	36.800

9.5. Đánh giá tác động của giá đất cụ thể đến tình hình kinh tế - xã hội

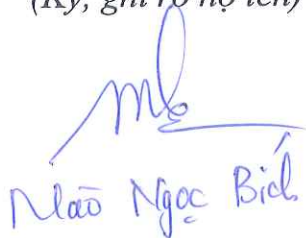
Việc xây dựng giá đất cụ thể đối với loại đất bị ảnh hưởng bởi dự án “Trường Phổ thông nội trú TH&THCS Phong Thổ” dựa trên kết quả khảo sát, thu thập thông tin, phân tích, điều chỉnh của Công ty Cổ phần ứng dụng công nghệ tài nguyên và môi trường phản ánh đúng thực tế thị trường sẽ tạo được tâm lý đồng thuận tích cực của người dân đối với việc thu hồi đất, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

Xây dựng được giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án “Trường Phổ thông nội trú TH&THCS Phong Thổ” góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội, ổn định đời sống cho người dân.

Trên đây là Báo cáo thuyết minh phương án định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cho dự án: “Trường Phổ thông nội trú TH&THCS Phong Thổ”./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN

(Ký, ghi rõ họ tên)


Nào Ngọc Bích

CÔNG TY CỔ PHẦN ỨNG DỤNG

CÔNG NGHỆ TN&MT

(Ký tên, đóng dấu)



PHÓ GIÁM ĐỐC


Lò Thị Long

HỒ SƠ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Xã Phong Thổ
 Tên người được điều tra: Nguyễn Văn Lai
 Địa chỉ ⁽¹⁾ TDP Pa So; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:
 Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản
 Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²
 Nguồn thông tin: Điều tra trực tiếp

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:, diện tích: 1.521,3 m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: TDP Pa So - Xã Phong Thổ
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
- Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☐.
- Mục đích sử dụng ⁽³⁾: Đất trồng cây hàng năm khác
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): Thích hợp
- Địa hình: Bằng phẳng
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Ngô; Năm trồng (nuôi trồng): 2022-2024
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có):

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

Thời gian Nội dung	Bình quân năm 2022	Bình quân năm 2023	Bình quân năm 2024	Trung bình 03 năm liên tiếp
Thu nhập	<u>5.640.000</u>	<u>6.069.000</u>	<u>5.292.000</u>	<u>5.667.000</u>
Chi phí	<u>2.470.000</u>	<u>2.365.000</u>	<u>2.330.000</u>	<u>2.388.333</u>

Xã Phong Thổ, ngày 16 tháng 10 năm 2025

 Người điều tra
 (Ký và ghi rõ họ tên)

- Ghi chú:**
- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
 - ⁽²⁾ Ghi rõ tên xứ đồng.
 - ⁽³⁾ Ghi rõ loại đất.


 Nao Ngoc Binh

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): xã Phong Thổ
 Tên người được điều tra: Lê Thị Duyên
 Địa chỉ ⁽¹⁾ TDP Pa So; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:
 Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản
 Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²
 Nguồn thông tin: Điều tra trực tiếp

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:, diện tích: 3.287,3 m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: TDP Pa So - xã Phong Thổ
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
- Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☐.
- Mục đích sử dụng ⁽³⁾: Đất trồng cây hằng năm khác
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): Thích hợp
- Địa hình: Bằng phẳng
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Ngô; Năm trồng (nuôi trồng): 2021-2024
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có):

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

Thời gian Nội dung	Bình quân năm 2022	Bình quân năm 2023	Bình quân năm 2024	Trung bình 03 năm liên tiếp
Thu nhập	<u>11.440.000</u>	<u>12.291.000</u>	<u>10.692.000</u>	<u>11.474.333</u>
Chi phí	<u>5.010.000</u>	<u>4.817.000</u>	<u>4.670.000</u>	<u>4.832.333</u>

xã Phong Thổ, ngày 16 tháng 10 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

- Ghi chú:**
- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
 - ⁽²⁾ Ghi rõ tên xứ đồng.
 - ⁽³⁾ Ghi rõ loại đất.

Mã
Nhà Ngọc Bính

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Xã Phong ThổTên người được điều tra: Mao Thị GiangĐịa chỉ ⁽¹⁾ TDP La So; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:

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

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²Nguồn thông tin: Điều tra trực tiếp

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 4.423.6 m²- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: TDP La So - Xã Phong Thổ

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

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☐.- Mục đích sử dụng ⁽³⁾: Đất trồng cây hằng năm khác- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): Thích hợp- Địa hình: Bằng phẳng

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

.....

- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Ngô; Năm trồng (nuôi trồng): 2022-2024

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

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

- Tài sản khác (nếu có):

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

Thời gian Nội dung	Bình quân năm 2022	Bình quân năm 2023	Bình quân năm 2024	Trung bình 03 năm liên tiếp
Thu nhập	<u>15.392.000</u>	<u>16.541.000</u>	<u>14.364.000</u>	<u>15.432.333</u>
Chi phí	<u>6.742.000</u>	<u>6.458.000</u>	<u>6.289.000</u>	<u>6.496.333</u>

Xã Phong Thổ, ngày 16 tháng 10 năm 2025Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)Ghi chú: - ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.- ⁽²⁾ Ghi rõ tên xứ đồng.- ⁽³⁾ Ghi rõ loại đất.Mao Ngọc Bích