

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 làm căn cứ tính tiền bồi thường khi
Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Nhà máy nhiệt điện
Na Dương II

Hà Nội, năm 2025

MỤC LỤC

I. Khu đất cần định giá	2
II. Mục đích định giá đất	2
III. Thời điểm định giá đất	2
IV. Căn cứ định giá đất	2
1. Căn cứ pháp lý để định giá đất.....	2
2. Căn cứ pháp lý của khu đất cần định giá	3
3. Các căn cứ pháp lý khác.....	3
V. Các thông tin về khu đất cần định giá	4
VI. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của khu đất cần định giá.....	6
VII. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất.....	6
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.....	10
IX. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng	10
1. Nội dung thực hiện	10
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.....	12
4.1. Tổng hợp giá đất theo bảng giá đất	12
4.2. Tổng hợp kết quả định giá đất.....	13
4.3. Một số thông tin thị trường sử dụng để định giá đất nông nghiệp.....	13
4.4. Xác định giá đất cụ thể theo giá thị trường của các thửa đất.....	16
X. Các điều kiện kèm theo mức giá và một số lưu ý đối với kết quả định giá...	59
XI. Những hạn chế của kết quả định giá đất	59

Hà Nội, ngày 22 tháng 9 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo dự thảo Chứng thư định giá đất ngày 22/9/2025)

Thông tin về doanh nghiệp định giá

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

Địa chỉ: Lô D1, khu đô thị 31 ha, Tổ dân phố Chính Trung, xã Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 0982.232.284.

Thông tin về khách hàng

Khách hàng yêu cầu: Phòng Kinh tế xã Lợi Bắc.

Địa chỉ: Thôn Nà U, xã Lợi Bắc, tỉnh Lạng Sơn.

I. Khu đất cần định giá

- Khu đất định giá: Các loại đất nông nghiệp trên địa bàn xã Lợi Bắc, tỉnh Lạng Sơn để thực hiện dự án Nhà máy nhiệt điện Na Dương II.

- Địa điểm khu đất cần định giá: Thôn Khồn Sè, Khồn Cháo - Co Cai, xã Lợi Bắc, tỉnh Lạng Sơn.

II. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Nhà máy nhiệt điện Na Dương II.

III. Thời điểm định giá đất

Tại thời điểm định giá đất tháng 9 năm 2025.

IV. Căn cứ định giá đất

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

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

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

- Nghị định số 88/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;
- Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 - 2024;
- Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn sửa đổi, bổ sung Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 - 2024 và Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2021 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

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

- Quyết định số 619/QĐ-UBND ngày 01/4/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;
- Quyết định số 1608/QĐ-TKV ngày 13/8/2015 của Tập đoàn công nghiệp than - Khoáng sản Việt Nam về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà máy nhiệt điện Na Dương II;
- Thông báo thu hồi đất số 371, 372, 373, 374/TB-UBND ngày 26/5/2025 của UBND huyện Lộc Bình để thực hiện dự án Nhà máy nhiệt điện Na Dương II
- Thông báo thu hồi đất số 07, 08, 09, 10, ..19/TB-UBND ngày 16/7/2025 của UBND xã Lợi Bắc để thực hiện dự án Nhà máy nhiệt điện Na Dương II;
- Mảnh trích đo địa chính số 05-2016, 06-2016 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn duyệt ngày 10/6/2016; Số 01-2017, 02-2017, 03-2017, 04-2017 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn duyệt ngày 28/7/2017.

3. Các căn cứ pháp lý khác

- Quyết định số 5183/QĐ-BNN-KN ngày 06/12/2023 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc Ban hành định mức kinh tế kỹ thuật khuyến nông trung ương;
- Quyết định số 14/2024/QĐ-UBND ngày 06/5/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn Ban hành định mức kinh tế kỹ thuật trong hoạt động khuyến nông trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;
- Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh

Lạng Sơn ban hành Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

- Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 của phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Lộc Bình về việc cung cấp giá cả một số hàng hóa thị trường tại địa phương các năm 2020, 2021, 2022;

- Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch về việc cung cấp giá cả hàng hóa thị trường tại địa phương năm 2023;

- Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Lộc Bình về việc cung cấp giá cả hàng hóa thị trường tại địa phương năm 2024;

- Văn bản số 469/LAS-TH,NS&KSNB ngày 24/4/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn về việc cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm;

- Văn bản số 171/LAS-THKT ngày 18/2/2025 của Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn về việc cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm;

- Văn bản số 469/LAS-TH,NS&KSNB ngày 24/4/2024 và Văn bản số 171/LAS-THKT ngày 18/2/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn; Văn bản số 1170/TB-BIDV.LS ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn; Văn bản số 64/NHCTLS-PTH ngày 23/7/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản số 344/LSO-KT ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản 1517/NHNo.LS-TH của Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn;

- Một số thông tin, tài liệu thu thập được: Kết quả điều tra về thu nhập, chi phí, sản lượng cây trồng trong 03 năm: 2022, 2023, 2024. Kết quả khảo sát thông tin thị trường tại thời điểm điều tra;

- Hợp đồng tư vấn xác định giá đất số 1023/HĐTV-ĐGD ngày 20/8/2025 giữa Phòng Kinh tế xã Lợi Bắc và Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Phương Bắc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Nhà máy nhiệt điện Na Dương II.

V. Các thông tin về khu đất cần định giá

- Địa điểm khu đất cần định giá: Thôn Khòn Sè, Khòn Cháo - Co Cai, xã Lợi Bắc, tỉnh Lạng Sơn.

- Ranh giới, vị trí: Khu đất cần định giá được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 05-2016, 06-2016 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn duyệt ngày 10/6/2016; Số 01-2017, 02-2017, 03-2017, 04-2017 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn duyệt ngày 28/7/2017.

- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng lúa (LUA), đất trồng cây hàng năm khác (HNK), đất trồng nuôi trồng thủy sản (NTS), đất rừng sản xuất (RSX).

- Diện tích các thửa đất cần định giá đất là:

Bảng 01: Diện tích các thửa đất cần định giá đất

STT	Nội dung	Diện tích đất cần định giá (m ²)
1	Đất trồng lúa	1.119,2
2	Đất trồng cây hàng năm khác	292,8
3	Đất nuôi trồng thủy sản	2,2
4	Đất rừng sản xuất	680,9
	Tổng	2.095,1

- Vị trí các thửa đất:

Bảng 02: Vị trí đất nông nghiệp

TT	Loại đất	Vị trí theo Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019; Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn
I	Xã Lợi Bắc (xã Sần Viên cũ)	Nhóm II
1	Đất trồng lúa	- Vị trí 1: Trong khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ hoặc mép của đường giao thông chính gần nhất (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ và đường giao thông liên xã, liên thôn) vào sâu đến hết mét thứ 150
		- Vị trí 2: Từ mét thứ 151 đến hết mét thứ 300
		- Vị trí 3: Từ mét thứ 301 trở lên
2	Đất trồng cây hàng năm khác	- Vị trí 1: Trong khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ hoặc mép của đường giao thông chính gần nhất (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ và đường giao thông liên xã, liên thôn) vào sâu đến hết mét thứ 150
		- Vị trí 2: Từ mét thứ 151 đến hết mét thứ 300
		- Vị trí 3: Từ mét thứ 301 trở lên
3	Đất nuôi trồng thủy sản	- Vị trí 1: Trong khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ hoặc mép của đường giao thông chính gần nhất (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ và đường giao thông liên xã, liên thôn) vào sâu đến hết mét thứ 150
		- Vị trí 2: Từ mét thứ 151 đến hết mét thứ 300
		- Vị trí 3: Từ mét thứ 301 trở lên
4	Đất rừng sản xuất	

- Mục tiêu của dự án: Tận dụng nguồn tài nguyên than của mỏ than Na Dương có chất lượng thấp, hàm lượng lưu huỳnh cao để phát điện, bổ sung sản lượng điện cho hệ thống điện quốc gia, góp phần bảo vệ môi trường, tạo công ăn việc làm, đồng thời tạo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Lạng Sơn.

- Tài sản bị ảnh hưởng: Các thửa đất bị thu hồi thuộc dự án Nhà máy nhiệt điện Na Dương II trên địa bàn xã Lợi Bắc chủ yếu nhóm đất nông nghiệp (đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất).

- Thực trạng dự án: Dự án đã có chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt dự án; UBND xã Lợi Bắc 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 Lợi Bắc là xã vùng núi của tỉnh Lạng Sơn, đồng thời là một trong những trung tâm giao lưu phát triển kinh tế - văn hoá - xã hội với vùng Đông Bắc đất nước. Khí hậu xã Lợi Bắc nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa với 2 tiểu vùng khí hậu khác biệt. Mỗi tiểu vùng khí hậu phù hợp cho sinh trưởng và phát triển các loài cây trồng, vật nuôi khác nhau đem đến sự đa dạng trong sản xuất nông nghiệp của huyện. Nhìn chung, khí hậu có nhiều thuận lợi cho phát triển sản xuất nông nghiệp.

Điều kiện kinh tế - xã hội: Kinh tế của huyện chủ yếu là nông nghiệp với một số loại cây lương thực chính (lúa, ngô, sắn,...). Với những điều kiện thuận lợi về tự nhiên, kinh tế - xã hội mang lại đã kéo theo giá đất trên địa bàn huyện có phần gia tăng so với các năm trước.

Căn cứ theo kết quả khảo sát tại xã Lợi Bắc về thu nhập, chi phí của đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất trên địa bàn 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 03: Bảng tổng hợp phiếu điều tra đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản

ĐVT: Đồng/m²/năm

STT	Nội dung	Tổng số phiếu	Giá điều tra		
			Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
I	Đất trồng lúa - Các xã thuộc nhóm II - Vị trí 1	3			
1	Thửa đất định giá số 1	1			
-	Thu nhập		11.577	12.275	13.024
-	Chi phí		8.379	8.744	9.046

STT	Nội dung	Tổng số phiếu	Giá điều tra		
			Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
2	Thửa đất định giá số 2	1			
-	Thu nhập		11.367	11.831	12.922
-	Chi phí		8.022	8.406	8.972
3	Thửa đất định giá số 3	1			
-	Thu nhập		11.317	12.182	12.940
-	Chi phí		8.094	8.494	9.134
III	Đất trồng cây hàng năm khác - Các xã thuộc nhóm II - Vị trí 1	3			
1	Thửa đất định giá số 1	1			
-	Thu nhập		8.601	10.491	10.209
-	Chi phí		6.066	6.607	7.528
2	Thửa đất định giá số 2	1			
-	Thu nhập		8.922	11.791	10.543
-	Chi phí		7.161	7.768	7.193
3	Thửa đất định giá số 3	1			
-	Thu nhập		8.911	11.995	10.455
-	Chi phí		7.256	7.626	7.378
V	Đất nuôi trồng thủy sản - Các xã thuộc nhóm II - Vị trí 1	3			
1	Thửa đất định giá số 1	1			
-	Thu nhập		147.931	143.472	144.591
-	Chi phí		146.200	141.180	141.915
2	Thửa đất định giá số 2	1			
-	Thu nhập		143.720	138.176	143.720
-	Chi phí		142.618	136.769	139.485
3	Thửa đất định giá số 3	1			
-	Thu nhập		145.543	143.357	141.000
-	Chi phí		143.697	141.439	138.036

Bảng 04: Bảng tổng hợp phiếu điều tra đất rừng sản xuất

DVT: Đồng/m²

STT	Nội dung	Tổng số phiếu	Giá điều tra		
			TĐĐG1	TĐĐG2	TĐĐG3
1	Đất rừng sản xuất - Nhóm II	3			
	Thu nhập		1.619	1.596	1.586
	Chi phí		1.153	1.153	1.146

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.

- Đất trồng lúa - Nhóm II - vị trí 1: Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng

QSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Lộc Bình cung cấp có 32 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đất trồng lúa trên địa bàn các xã Lợi Bắc, Sần Viên, Tĩnh Bắc, Tú Mịch, Tam Gia, Khuất Xá (cũ) trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước. Trong đó, 20 trường hợp hiện trạng đang trồng lúa, giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất quy định trong Bảng giá đất của tỉnh; 08 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ có 02 loại đất (LUA+HNK), (ONT+LUA) không có cơ sở để tách giá cho từng loại đất cụ thể; 01 trường hợp hiện trạng đã san lấp đang cho thuê tập kết vật liệu; 01 trường hợp hiện trạng đang trồng cây lâu năm, 02 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đúng mục đích hiện trạng trồng lúa tương đồng với thửa đất định giá, do đó không áp dụng được phương pháp so sánh. Trong khi đó các thửa đất trồng lúa xác định được khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất. Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật đất đai năm 2024 quy định 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 hàng năm khác - Nhóm II - vị trí 1: Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Lộc Bình cung cấp có 15 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đất trồng cây hàng năm khác trên địa bàn các xã Lợi Bắc, Sần Viên, Tĩnh Bắc, Tú Mịch, Tam Gia, Khuất Xá (cũ) trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước. Trong đó, 02 trường hợp hiện trạng đang trồng cây hàng năm, giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất quy định trong Bảng giá đất của tỉnh; 11 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ có 02 loại đất (ONT+HNK), (HNK+CLN), (HNK+RSX) không có cơ sở để tách giá cho từng loại đất cụ thể; 02 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đúng mục đích hiện trạng trồng cây hàng năm khác tương đồng với thửa đất định giá, do đó không áp dụng được phương pháp so sánh. Trong khi đó các thửa đất trồng cây hàng năm khác 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 nuôi trồng thủy sản - Nhóm II: Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Lộc Bình cung cấp có 01 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đất nuôi trồng thủy sản trên địa bàn xã Sần Viên (cũ) trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, do đó không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh. Trong khi đó các thửa đất đất nuôi trồng thủy sản 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 rừng sản xuất - Nhóm II: Căn cứ các hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Lộc Bình cung cấp có 03 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đất rừng sản xuất trên địa bàn các Sần Viên, Tú Mịch (cũ) trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước. Trong đó, có 01 thửa đất đã chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở; 01 trường hợp chuyển nhượng QSDĐ có 03 loại đất (ONT+HNK+RSX) không có cơ sở để tách giá cho từng loại đất cụ thể; 01 trường hợp hiện trạng đang trồng rừng sản xuất, giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất quy định trong Bảng giá đất của tỉnh do đó không áp dụng được phương pháp so sánh. Trong khi đó các thửa đất đất rừng sản xuất 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.

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.

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.
- Đối với các thửa đất đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản điều tra, khảo sát thu nhập, chi phí trong khoảng thời gian 03 năm liên tục liền kề 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.

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 cần định giá

Khu đất cần xác định giá đất được xác định bởi Phòng Kinh tế xã Lợi Bác. Các loại đất cần định giá đất là khu đất cần thu hồi thực hiện dự án Nhà máy nhiệt điện Na Dương II.

Bước 2: Khảo sát, thu thập thông tin

- 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 lúa nước, đất trồng cây hàng năm khác, 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 rừng sản xuất thu thập 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 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 lúa nước, đất trồng cây hàng năm khác, 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 rừng sản xuất thu thập về thu nhập 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 Lợi Bác, tiến hành khảo sát thông tin mức giá thị trường tại thời điểm tháng 9/2025 của xã Lợi Bác.

+ Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản: Điều tra về thu nhập, chi phí trong thời gian 03 năm liên tục liền kề trước thời điểm định giá.

+ 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 các thửa đất, khu đất cần định giá

Đối với các loại đất nông nghiệp 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:

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

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

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

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:

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

4. Kết quả xác định giá đất

4.1. Tổng hợp giá đất theo bảng giá đất

Giá đất được căn cứ theo Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019; Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn như sau:

Bảng 05: Bảng tổng hợp giá đất theo Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND; Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND

STT	Nội dung	Đơn giá theo bảng giá đất (đồng/m ²)
I	Xã Lợi Bắc (xã Sần Viên cũ) - Nhóm II	
1	Đất trồng lúa	
	- Vị trí 1: Trong khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ hoặc mép của đường giao thông chính gần nhất (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ và đường giao thông liên xã, liên thôn) vào sâu đến hết mét thứ 150	48.000
	- Vị trí 2: Từ mét thứ 151 đến hết mét thứ 300	43.000
	- Vị trí 3: Từ mét thứ 301 trở lên	38.000
2	Đất trồng cây hàng năm khác	
	- Vị trí 1: Trong khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ hoặc mép của đường giao thông chính gần nhất (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ và đường giao thông liên xã, liên thôn) vào sâu đến hết mét thứ 150	42.000
	- Vị trí 2: Từ mét thứ 151 đến hết mét thứ 300	37.000
	- Vị trí 3: Từ mét thứ 301 trở lên	32.000

STT	Nội dung	Đơn giá theo bảng giá đất (đồng/m ²)
3	Đất nuôi trồng thủy sản	
	- Vị trí 1: Trong khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ hoặc mép của đường giao thông chính gần nhất (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ và đường giao thông liên xã, liên thôn) vào sâu đến hết mét thứ 150	36.000
	- Vị trí 2: Từ mét thứ 151 đến hết mét thứ 300	33.000
	- Vị trí 3: Từ mét thứ 301 trở lên	30.000
4	Đất rừng sản xuất	7.000

4.2. Tổng hợp kết quả định giá đất

Bảng 06: Tổng hợp kết quả định giá đất

STT	Nội dung	Đơn giá theo bảng giá đất (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Tỷ lệ giá đất cụ thể so với đơn giá theo bảng giá đất (lần)
I	Xã Lợi Bắc (xã Sần Viên cũ) - Nhóm II			
1	Đất trồng lúa			
	- Vị trí 1: Trong khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ hoặc mép của đường giao thông chính gần nhất (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ và đường giao thông liên xã, liên thôn) vào sâu đến hết mét thứ 150	54.000	64.700	1,20
	- Vị trí 2: Từ mét thứ 151 đến hết mét thứ 300	48.000	57.500	1,20
	- Vị trí 3: Từ mét thứ 301 trở lên	42.000	50.300	1,20
2	Đất trồng cây hàng năm khác			
	- Vị trí 1: Trong khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ hoặc mép của đường giao thông chính gần nhất (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ và đường giao thông liên xã, liên thôn) vào sâu đến hết mét thứ 150	48.000	55.000	1,15
	- Vị trí 2: Từ mét thứ 151 đến hết mét thứ 300	42.000	48.100	1,15
	- Vị trí 3: Từ mét thứ 301 trở lên	36.000	41.300	1,15
3	Đất trồng thủy sản			
	- Vị trí 1: Trong khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ hoặc mép của đường giao thông chính gần nhất (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ và đường giao thông liên xã, liên thôn) vào sâu đến hết mét thứ 150	36.000	40.600	1,13
	- Vị trí 2: Từ mét thứ 151 đến hết mét thứ 300	33.000	37.200	1,13
	- Vị trí 3: Từ mét thứ 301 trở lên	30.000	33.800	1,13
4	Đất rừng sản xuất	7.000	8.100	1,16

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 có sử dụng một số tiêu chí chung như sau:

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

Căn cứ Văn bản số 469/LAS-TH,NS&KSNB ngày 24/4/2024 và Văn bản số 171/LAS-THKT ngày 18/2/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn; Văn bản số 1170/TB-BIDV.LS ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn; Văn bản số 64/NHCTLS-PTH ngày 23/7/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản số 344/LSO-KT ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản 1517/NHNo.LS-TH của Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân cụ thể như sau:

DVT: %

STT	Tên ngân hàng	Năm 2022		Năm 2023				Năm 2024				Năm 2025	
		Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II
1	Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển (BIDV)	5,60	5,71	6,77	7,12	7,47	7,62	4,80	4,70	5,27	4,77	4,80	4,80
2	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương (VIETCOMBANK)	6,40	7,40	7,40	7,00	5,90	5,00	4,67	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60
3	Ngân hàng TMCP Công Thương (VietinBank)	6,30	6,30	6,20	6,20	6,20	6,20	4,80	4,70	4,70	4,70	4,45	4,45
4	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (Agribank)	6,00	7,40	7,30	6,77	5,87	5,10	4,32	4,10	3,75	4,20	4,45	4,45
	Bình quân											5,52	

Căn cứ khoản 4, Điều 5 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 kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá”. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân là **5,52%/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.

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:

Đơn giá nhân công = Lương tối thiểu vùng/26 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 2022 dựa trên Nghị định số 90/2019/NĐ-CP ngày 15/11/2019 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 3.070.000 đồng/tháng và 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.

Đơn giá tiền lương cơ bản trung bình năm 2022 là:

$(3.070.000 \text{ đồng/tháng} + 3.250.000 \text{ đồng/tháng})/26 \text{ ngày} = 121.528 \text{ đồng/ngày}$.

- 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 năm 2024 dựa trên Nghị định số: 38/2022/NĐ-CP ngày 12/06/2022 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 vùng 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:

$(3.250.000 \text{ đồng} + 3.860.000 \text{ đồng})/26 \text{ ngày} = 128.846 \text{ đồng/ngày}$.

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 theo Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Lộc Bình (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Lộc Bình (cũ); từ thông tin phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình trên địa bàn xã Lợi Bác, tỉnh Lạng Sơn.

- **Giá phân bón, thuốc BVTV, thuốc trừ bệnh, thuốc diệt cỏ:** Tham khảo giá cả thị trường theo Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số

58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Lộc Bình (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Lộc Bình (cũ); từ thông tin phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình trên địa bàn xã Lợi Bắc, tỉnh Lạng Sơn.

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 lúa - Nhóm II

Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đã Ban hành định mức kinh tế kỹ thuật khuyến nông trung ương tại Quyết định số 5183/QĐ-BNN-KN ngày 06/12/2023 và UBND tỉnh Lạng Sơn Ban hành định mức kinh tế kỹ thuật trong hoạt động khuyến nông trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn tại Quyết định số 14/2024/QĐ-UBND ngày 06/5/2024 trong đó có hướng dẫn định mức mô hình sản xuất lúa thuần. Qua khảo sát thực tế giống lúa Bao Thai và lúa GS 55 là loại giống phổ biến chiếm diện tích lớn, tương đồng với định mức chi phí trồng lúa của mô hình sản xuất lúa thuần tại Quyết định số 5183/QĐ-BNN-KN ngày 06/12/2023 và Quyết định số 14/2024/QĐ-UBND ngày 06/5/2024. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán dựa trên định mức của các mô hình sản xuất trên để xác định giá đất cụ thể.

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

- Thu nhập bình quân trong 3 năm từ 2022 - 2024 gồm thu nhập của 02 vụ lúa.
- Thu nhập hàng năm của thửa đất trồng lúa = Sản lượng thu hoạch 02 vụ lúa (kg/vụ/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 thuộc khu đất cần định giá.
 - + Đơn giá lúa căn cứ tại Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Lộc Bình (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT huyện Lộc Bình (cũ).
- 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: 5,52% (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 đơn giá đất trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 1

*** Xác định doanh thu và chi phí trồng lúa của thửa đất định giá 1 (Ông Lương Văn Sáng (con trai là Lương Văn Luyện), Thửa đất số 50, tờ BĐ 68, diện tích 245,7 m² (Thôn Khòn Sè, xã Lợi Bắc, tỉnh Lạng Sơn))**

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 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Sản lượng thu hoạch lúa Bao Thai	Kg/vụ	140	140	140
2	Đơn giá bán lúa Bao Thai (Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT) (cũ)	Đồng/kg	9.775	11.000	12.000
3	Sản lượng thu hoạch lúa GS 55	Kg/vụ	164	164	160
4	Đơn giá bán lúa GS 55 (Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT) (cũ)	Đồng/kg	9.000	9.000	9.500
5	Tổng thu nhập	Đồng/năm	2.844.500	3.016.000	3.200.000
6	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	2.058.660	2.148.300	2.222.522
7	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	%	5,52		

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{2.844.500 + 3.016.000 + 3.200.000}{3} = 3.020.167 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{2.058.660 + 2.148.300 + 2.222.522}{3} = 2.143.161 \text{ đồng.}$$

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

$$3.020.167 \text{ đồng} : 245,7 \text{ m}^2 = 12.292,1 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

$$2.143.161 \text{ đồng} : 245,7 \text{ m}^2 = 8.722,7 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

Bảng tính phương pháp thu nhập đất trồng lúa - Thửa đất định giá số 1

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			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	Vị trí		Nhóm II - Vị trí 1			Nhóm II - Vị trí 1			Nhóm II - Vị trí 1			Nhóm II - Vị trí 1	
2	Diện tích thửa đất	m ²			245,7			245,7			245,7		
3	Doanh thu 02 vụ lúa/năm	Đồng/năm			2.844.500			3.016.000			3.200.000	3.020.167	
3.1	Doanh thu 01 vụ lúa/năm				1.368.500			1.540.000			1.680.000		
-	Sản lượng thu hoạch lúa Bao thai	Kg/vụ			140			140			140		Năng suất lúa ba năm liên từ 2022-2023-2024 (Phòng văn trực tiếp hộ gia đình)
-	Đơn giá thóc tẻ Bao thai	Đồng/kg			9.775			11.000			12.000		Đơn giá thóc tẻ Bao Thai theo Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ)
3.2	Doanh thu 01 vụ lúa/năm				1.476.000			1.476.000			1.520.000		
-	Sản lượng thu hoạch lúa GS 55	Kg/vụ			164			164			160		Năng suất lúa ba năm liên từ 2022-2023-2024 (Phòng văn trực tiếp hộ gia đình)
-	Đơn giá thóc GS 55	Đồng/kg			9.000			9.000			9.500		Đơn giá thóc tẻ GS 55 theo Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ)
4	Chi phí sản xuất 02 vụ lúa/năm	Đồng/năm			2.058.660			2.148.300			2.222.522	2.143.161	
4.1	Chi phí vật chất	Đồng			1.147.200			1.210.800			1.320.600		

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022				Năm 2023				Năm 2024			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)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
-	Giống lúa Bao thai	Kg/vụ	1,4	25.000	35.000	1,4	25.000	35.000	1,4	26.000	36.400				Đơn giá giống lúa theo Công văn số 110/TCCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ); Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
-	Giống lúa GS 55	Kg/vụ	0,8	115.000	94.300	0,8	115.000	94.300	0,8	110.000	90.200				
-	Bón phân NPK 12.5.10-14 Lâm Thao	Kg/2 vụ	36,0	6.700	241.200	37	6.700	247.900	38	9.300	353.400				Tham khảo mô hình sản xuất lúa thuần của Bộ NN&PTNT tại Quyết định số 5183/QĐ-BNN-KN ngày 06/12/2023; Quyết định số 14/2024/QĐ-UBND ngày 06/5/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn; Công văn số 110/TCCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ); phòng văn trực tiếp hộ gia đình
-	Phân Urê Hà Bắc	Kg/2 vụ	8	13.525	108.200	8	14.700	117.600	8	11.700	93.600				
-	Thuốc trừ sâu (cuốn lá, đục thân,...)	Gói/2 vụ	5,5	5.000	27.500	5,5	10.000	55.000	5,5	10.000	55.000				
-	Thuốc diệt cỏ	Gói/2 vụ	2,0	15.000	30.000	2,0	20.000	40.000	2,0	20.000	40.000				
-	Thuốc BVTV (khô vẩy, rầy, đạo ôn,...)	Gói/2 vụ	8	12.000	96.000	8	12.000	96.000	8	15.000	120.000				
-	Chi phí thuê máy cày, bừa, xe vận chuyển, vật dụng nông nghiệp	Đồng/2 vụ			515.000			525.000			532.000				Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
4.2	Chi phí lao động	Đồng			911.460			937.500			901.922				
-	Làm đất gieo mạ, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc....	Công/2 vụ	7,5	121.528	911.460	7,5	125.000	937.500	7,0	128.846	901.922				Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
5	Thu nhập ròng bình quân một năm	Đồng			785.840			867.700			977.478			877.006	

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			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)		
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	%										5,52%	Văn bản số 469/LAS-TH.NS&KSNB ngày 24/4/2024 và Văn bản số 171/LAS-THKT ngày 18/02/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn Văn bản số 1170/TB-BIDV.LS ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn; Văn bản số 64/NHCTLS-PTH ngày 23/7/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản số 344/LSO-KT ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản 1517/NHN.0.LS-TH của Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn
7	Giá trị thừa đất	Đồng										15.887.790	
8	Đơn giá định giá	Đồng/m ²										64.663	
9	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²										64.700	

*** Xác định doanh thu và chi phí trồng lúa của thửa đất định giá 2 (Ông Lương Văn Ân, thửa đất số 264, tờ BĐ 61, diện tích 983,0 m², thôn Khòn Sè, xã Lợi Bắc, tỉnh Lạng Sơn)**

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 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Sản lượng thu hoạch lúa Bao Thai	Kg/vụ	540	532	540
2	Đơn giá bán lúa Bao Thai (Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch)	Đồng/kg	9.775	11.000	12.000
3	Sản lượng thu hoạch lúa GS 55	Kg/vụ	655	642	655
4	Đơn giá bán lúa GS 55 (Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT)	Đồng/kg	9.000	9.000	9.500
5	Tổng thu nhập	Đồng/năm	11.173.500	11.630.000	12.702.500
6	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	7.885.534	8.263.000	8.819.788
7	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	%	5,52		

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{11.173.500 + 11.630.000 + 12.702.500}{3} = 11.835.333 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{7.885.534 + 8.263.000 + 8.819.788}{3} = 8.322.774 \text{ đồng.}$$

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

$$11.835.333 \text{ đồng} : 983,0 \text{ m}^2 = 12.040 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

$$8.322.774 \text{ đồng} : 983,0 \text{ m}^2 = 8.467 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

Bảng tính phương pháp thu nhập đất trồng lúa - Thừa đất định giá số 2

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022				Năm 2023				Năm 2024			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)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
1	Vị trí		Nhóm II - Vị trí 1				Nhóm II - Vị trí 1				Nhóm II - Vị trí 1			Nhóm II - Vị trí 1	
2	Diện tích thửa đất	m ²			983,0			983,0			983,0		983,0		
3	Doanh thu 02 vụ lúa/năm	Đồng/năm			11.173.500			11.630.000			12.702.500		12.702.500	11.835.333	
3.1	Doanh thu 01 vụ lúa/năm				5.278.500			5.852.000			6.480.000		6.480.000		
-	Sản lượng thu hoạch lúa Bao thai	Kg/vụ			540			532			540		540		Năng suất lúa ba năm liên từ 2022-2023-2024 (Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình)
-	Đơn giá thóc tẻ Bao thai	Đồng/kg			9.775			11.000			12.000		12.000		Đơn giá thóc tẻ Bao Thai theo Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ)
3.2	Doanh thu 01 vụ lúa/năm				5.895.000			5.778.000			6.222.500		6.222.500		
-	Sản lượng thu hoạch lúa GS 55	Kg/vụ			655			642			655		655		Năng suất lúa ba năm liên từ 2022-2023-2024 (Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình)
-	Đơn giá thóc GS 55	Đồng/kg			9.000			9.000			9.500		9.500		Đơn giá thóc tẻ GS 55 theo Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ)
4	Chi phí sản xuất 02 vụ lúa/năm	Đồng/năm			7.885.534			8.263.000			8.819.788		8.819.788	8.322.774	

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022				Năm 2023				Năm 2024				TĐDG	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)	Số lượng	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
4.1	Chi phí vật chất	Đồng			4.482.750						4.763.000			5.212.100		
-	Giống lúa Bao thai	Kg/vụ	5,5	25.000	137.500	5,5	25.000	137.500	5,5	26.000	143.000	5,5	26.000	143.000		Đơn giá giống lúa theo Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ); Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
-	Giống lúa GS 55	Kg/vụ	3,3	115.000	379.500	3,3	115.000	379.500	3,3	110.000	363.000	3,3	110.000	363.000		
-	Bón phân NPK 12.5.10-14 Lâm Thao	Kg/2 vụ	145,0	6.700	971.500	147	6.700	984.900	150	9.300	1.395.000	150	9.300	1.395.000		Tham khảo mô hình sản xuất lúa thuần của Bộ NN&PTNT tại Quyết định số 5183/QĐ-BNN-KN ngày 06/12/2023; Quyết định số 14/2024/QĐ-UBND ngày 06/5/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn; Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ); phòng văn trực tiếp hộ gia đình
-	Phân Urê Hà Bắc	Kg/2 vụ	30	13.525	405.750	33	14.700	485.100	33	11.700	386.100	33	11.700	386.100		
-	Thuốc trừ sâu (cuốn lá, đục thân,...)	Gói/2 vụ	22,0	5.000	110.000	22,0	10.000	220.000	22,0	10.000	220.000	22,0	10.000	220.000		
-	Thuốc diệt cỏ	Gói/2 vụ	5,5	15.000	82.500	5,5	20.000	110.000	5,5	20.000	110.000	5,5	20.000	110.000		
-	Thuốc BVTV (khô vằn, rầy, đạo ôn,...)	Gói/2 vụ	33	12.000	396.000	33	12.000	396.000	33	15.000	495.000	33	15.000	495.000		
-	Chi phí thuê máy cày, bừa, xe vận chuyển, vật dụng nông nghiệp	Đồng/2 vụ			2.000.000						2.050.000			2.100.000		Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
4.2	Chi phí lao động	Đồng			3.402.784			3.500.000			3.607.688			3.607.688		
-	Làm đất, gieo mạ, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc,...	Công/2 vụ	28,0	121.528	3.402.784	28,0	125.000	3.500.000	28,0	128.846	3.607.688	28,0	128.846	3.607.688		Phòng văn trực tiếp hộ gia đình

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			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)		
5	Thu nhập ròng bình quân một năm	Đồng			3.287.966			3.367.000			3.882.712	3.512.559	
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	%										5,52%	Văn bản số 469/LAS-TH.NS&KSNB ngày 24/4/2024 và Văn bản số 171/LAS-THKT ngày 18/02/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn Văn bản số 1170/TB-BIDV.LS ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn; Văn bản số 64/NHCTLS-PTH ngày 23/7/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản số 344/LSO-KT ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản 1517/NHNo.LS-TH của Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn
7	Giá trị thừa đất	Đồng										63.633.321	
8	Đơn giá định giá	Đồng/m ²										64.734	
9	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²										64.700	

*** Xác định doanh thu và chi phí trồng lúa của thửa đất định giá 3 (Ông Hoàng Văn Hùng, thửa đất số 192, tờ BĐ 61, diện tích 774,0 m², thôn Khòn Sè, xã Lợi Bắc, tỉnh Lạng Sơn)**

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 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Sản lượng thu hoạch lúa Bao Thai	Kg/vụ	421	426	419
2	Đơn giá bán lúa Bao Thai (Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch) (cũ)	Đồng/kg	9.775	11.000	12.000
3	Sản lượng thu hoạch lúa GS 55	Kg/vụ	516	527	525
4	Đơn giá bán lúa GS 55 (Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT) (cũ)	Đồng/kg	9.000	9.000	9.500
5	Tổng thu nhập	Đồng/năm	8.759.275	9.429.000	10.015.500
6	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	6.265.016	6.574.500	7.070.012
7	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	%	5,52		

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{8.759.275 + 9.429.000 + 10.015.500}{3} = 9.401.258 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{6.265.016 + 6.574.500 + 7.070.012}{3} = 6.636.509 \text{ đồng.}$$

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

$$9.401.258 \text{ đồng} : 774,0 \text{ m}^2 = 12.146 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

$$6.636.509 \text{ đồng} : 774,0 \text{ m}^2 = 8.574 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

Bảng tính phương pháp thu nhập đất trồng lúa - Thừa đất định giá số 3

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			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	Vị trí		Nhóm II - Vị trí 1			Nhóm II - Vị trí 1			Nhóm II - Vị trí 1			Nhóm II - Vị trí 1	
2	Diện tích thửa đất	m ²			774,0			774,0			774,0		
3	Doanh thu 02 vụ lúa/năm	Đồng/năm			8.759.275			9.429.000			10.015.500	9.401.258	
3.1	Doanh thu 01 vụ lúa/năm				4.115.275			4.686.000			5.028.000		
-	Sản lượng thu hoạch lúa Bao Thái	Kg/vụ			421			426			419		Năng suất lúa ba năm liên từ 2022-2023-2024 (Phòng văn trực tiếp hộ gia đình)
-	Đơn giá thóc tế Bao Thái	Đồng/kg			9.775			11.000			12.000		Đơn giá thóc tế Bao Thái theo Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ)
3.2	Doanh thu 01 vụ lúa/năm				4.644.000			4.743.000			4.987.500		
-	Sản lượng thu hoạch lúa GS 55	Kg/vụ			516			527			525		Năng suất lúa ba năm liên từ 2022-2023-2024 (Phòng văn trực tiếp hộ gia đình)
-	Đơn giá thóc GS 55	Đồng/kg			9.000			9.000			9.500		Đơn giá thóc tế GS 55 theo Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ)
4	Chi phí sản xuất 02 vụ lúa/năm	Đồng/năm			6.265.016			6.574.500			7.070.012	6.636.509	

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			TĐDG	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)		
4.1	Chi phí vật chất	Đồng			3.591.400			3.824.500			4.235.400		
-	Giống lúa Bao thai	Kg/vụ	4,3	25.000	107.500	4,3	25.000	107.500	4,3	26.000	111.800		Đơn giá giống lúa theo Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ); Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
-	Giống lúa GS 55	Kg/vụ	2,6	115.000	299.000	2,6	115.000	299.000	2,6	110.000	286.000		
-	Bón phân NPK 12.5.10-14 Lâm Thao	Kg/2 vụ	114,0	6.700	763.800	116	6.700	777.200	118	9.300	1.097.400		Tham khảo mô hình sản xuất lúa thuần của Bộ NN&PTNT tại Quyết định số 5183/QĐ-BNN-KN ngày 06/12/2023; Quyết định số 14/2024/QĐ-UBND ngày 06/5/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn; Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ); phòng văn trực tiếp hộ gia đình
-	Phân Urê Hà Bắc	Kg/2 vụ	24	13.525	324.600	24	14.700	352.800	26	11.700	304.200		
-	Thuốc trừ sâu (cuốn lá, đục thân,...)	Gói/2 vụ	24,0	5.000	120.000	24,0	10.000	240.000	26,0	10.000	260.000		
-	Thuốc diệt cỏ	Gói/2 vụ	4,3	15.000	64.500	4,3	20.000	86.000	4,3	20.000	86.000		
-	Thuốc BVTV (khô vằn, rầy, đạo ôn,...)	Gói/2 vụ	26	12.000	312.000	26	12.000	312.000	26	15.000	390.000		
-	Chi phí thuê máy cày, bừa, xe vận chuyển, vật dụng nông nghiệp	Đồng/2 vụ			1.600.000			1.650.000			1.700.000		Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
4.2	Chi phí lao động	Đồng			2.673.616			2.750.000			2.834.612		
-	Làm đất, gieo mạ, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc,...	Công/2 vụ	22,0	121.528	2.673.616	22,0	125.000	2.750.000	22,0	128.846	2.834.612		Phòng văn trực tiếp hộ gia đình

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			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)		
5	Thu nhập ròng bình quân một năm	Đồng			2.494.259			2.854.500			2.945.488	2.764.749	
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	%										5.52%	Văn bản số 469/LAS-TH, NS&KSNB ngày 24/4/2024 và Văn bản số 171/LAS-THKT ngày 18/02/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn Văn bản số 1170/TB-BIDV.LS ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn; Văn bản số 64/NHCTLS-PTH ngày 23/7/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản số 344/LSO-KT ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản 1517/NHN.0.LS-TH của Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn
7	Giá trị thừa đất	Đồng										50.086.033	
8	Đơn giá định giá	Đồng/m ²										64.711	
9	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²										64.700	

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

- Doanh thu bình quân 03 TĐĐG:

$$\frac{12.292 + 12.040 + 12.146}{3} = 12.159 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

- Chi phí bình quân 03 TĐĐG:

$$\frac{8.723 + 8.467 + 8.574}{3} = 8.588 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

Thu nhập ròng bình quân = $12.159 - 8.588 = 3.571$ (đồng/m²/năm).

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân/m}^2}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm}}$$

Như vậy:

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{3.571}{5,52\%} = 64.692 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn là 64.700 đồng/m².

Kết luận: Giá đất cụ thể đất trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 1 là: **64.700** đồng/m².

b. Xác định đơn giá đất trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 2

Theo khảo sát thực tế, đất trồng lúa - Vị trí 2 có điều kiện canh tác sản xuất kém thuận lợi hơn vị trí 1 và áp dụng Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 và Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn:

Đơn giá đất trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 1 có giá là 54.000 đồng/m².

Đơn giá đất trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 2 có giá là 48.000 đồng/m².

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch} = \frac{\text{Đơn giá đất trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 2}}{\text{Đơn giá đất trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 1}}$$

$$= \frac{48.000}{54.000}$$

$$= 0,889 \text{ lần}$$

$$\begin{aligned} \text{Giá đất cụ thể đất} &= \text{Giá đất cụ thể đất} \times \text{Tỷ lệ chênh} \\ \text{trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 2} &= \text{trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 1} \times \text{lệch} \\ &= 64.700 \text{ đồng/m}^2 \times 0,889 \\ &= 57.518 \text{ đồng/m}^2 \text{ (Làm tròn 57.500 đồng/m}^2\text{)}. \end{aligned}$$

Kết luận: Giá đất cụ thể đất trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 2 là: **57.500** đồng/m².

c. Xác định đơn giá đất trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 3

Theo khảo sát thực tế, đất trồng lúa - Vị trí 3 có điều kiện canh tác sản xuất kém thuận lợi hơn vị trí 1, vị trí 2 và áp dụng Quyết định số 32/2019/QĐ-

UBND ngày 20/12/2019 và Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn:

Đơn giá đất trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 1 có giá là 54.000 đồng/m².

Đơn giá đất trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 3 có giá là 42.000 đồng/m².

$$\begin{aligned} \text{Tỷ lệ chênh lệch} &= \frac{\text{Đơn giá đất trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 3}}{\text{Đơn giá đất trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 1}} \\ &= \frac{42.000}{54.000} \\ &= 0,778 \text{ lần} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Giá đất cụ thể đất} &= \text{Giá đất cụ thể đất} \times \text{Tỷ lệ} \\ \text{trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 3} &= \text{trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 1} \times \text{chênh lệch} \\ &= 64.700 \text{ đồng/m}^2 \times 0,778 \\ &= 50.337 \text{ đồng/m}^2 \text{ (Làm tròn 50.300 đồng/m}^2\text{)}. \end{aligned}$$

Kết luận: Giá đất cụ thể đất trồng lúa - Nhóm II - Vị trí 3 là: **50.300** đồng/m².

4.4.2. Xác định đơn giá đất trồng cây hàng năm khác - Nhóm II

Đất trồng cây hàng năm khác là đất trồng các cây hàng năm không phải là trồng lúa, như các loại cây rau, màu; kể cả cây dược liệu mía, đay, gai, cói, sả, dâu tằm và đất trồng cỏ hoặc cỏ tự nhiên có cải tạo để chăn nuôi gia súc. Qua điều tra, khảo sát cây ngô được các hộ gia đình tại khu đất cần định giá trồng phổ biến nên đơn vị tư vấn lựa chọn cây ngô để xác định đơn giá đất trồng cây hàng năm khác.

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

- Thu nhập bình quân trong 3 năm từ 2022 - 2024 gồm thu nhập của 02 vụ ngô.
- Thu nhập hàng năm của thửa đất trồng ngô = Sản lượng thu hoạch 02 vụ ngô (kg/vụ/năm) x đơn giá ngô theo giá thị trường (đồng/kg). Trong đó:
 - + Sản lượng ngô 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 ngô căn cứ tại Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Lộc Bình (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT huyện Lộc Bình (cũ).
- 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: 5,52% (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).

a. Xác định đơn giá đất trồng cây hàng năm khác - Nhóm II - Vị trí 1

*** Xác định doanh thu và chi phí trồng ngô của thửa đất định giá 1 (Ông Lương Văn Sáng (Lương Văn Luyện con trai), thửa đất số 60, tờ bản đồ số 68, diện tích 163 m², thôn Khôn Sè, xã Lợi Bác, tỉnh Lạng Sơn)**

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 ngô (theo thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Năng suất thu hoạch ngô	Kg/2vụ/năm	212	216	209
2	Đơn giá bán ngô (theo Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và số 58 ngày 23/4/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ);	Đồng/kg	6.975	9.000	8.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	1.478.700	1.944.000	1.672.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	1.168.596	1.214.250	1.227.134
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 liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%	5,52		

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{1.478.700 + 1.944.000 + 1.672.000}{3} = 1.698.233 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{1.168.596 + 1.214.250 + 1.227.134}{3} = 1.203.327 \text{ đồng.}$$

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

$$1.698.233 \text{ đồng} : 163,0 \text{ m}^2 = 10.419 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

$$1.203.327 \text{ đồng} : 163,0 \text{ m}^2 = 7.382 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

Bảng tính phương pháp thu nhập đất trồng cây hàng năm khác - Thừa đất định giá số 1

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			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 ²			163,0			163,0			163,0		
2	Doanh thu 02 vụ/năm	Đồng/năm			1.478.700			1.944.000			1.672.000	1.698.233	
-	Sản lượng thu hoạch ngô 02 vụ/năm	Kg/năm			212			216			209		Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá bán ngô NK4300	Đồng/kg			6.975			9.000			8.000		Công văn số 110/TCCKH ngày 26/4/2023 và số 58 ngày 23/4/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ)
3	Chi phí sản xuất 02 vụ/năm	Đồng/năm			1.168.596			1.214.250			1.227.134	1.203.327	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			621.675			714.250			711.750		
-	Đơn giá giống ngô NK4300	Kg/2vụ	0.6	116.000	69.600	0.7	118.000	82.600	0.7	120.000	84.000		Tham khảo mô hình sản xuất ngô lai của Bộ NN&PTNT tại Quyết định số 5183/QĐ-BNN-KN ngày 06/12/2023 và Quyết định số 14/2024/QĐ-UBND ngày 6/5/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn; Công văn số 110/TCCKH ngày 26/4/2023 và số 58 ngày 23/4/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ); phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Supe Lân Lâm thao 25kg	Kg/2vụ	24,5	4.700	115.150	25,0	5.080	127.000	25,5	5.700	145.350		
-	Đạm Urê Hà Bắc	Kg/2 vụ	9,0	13.525	121.725	9,5	14.700	139.650	9,0	11.700	105.300		
-	Phân kali Clorua	Kg/2 vụ	11,0	9.100	100.100	10,0	12.000	120.000	10,5	10.200	107.100		
-	Thuốc trừ cỏ	Gói/2 vụ	0,9	15.000	13.500	0,9	20.000	18.000	0,9	20.000	18.000		
-	Thuốc trừ bệnh, trừ sâu,...	Gói/2 vụ	1,8	12.000	21.600	1,8	15.000	27.000	1,8	15.000	27.000		
-	Chi phí thuê máy làm luống, xe vận chuyển, vật dụng nông nghiệp,...	Đồng			180.000			200.000			225.000		
3.2	Chi phí lao động	Đồng			546.921			500.000			515.384		

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022				Năm 2023				Năm 2024			TĐDG	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)	Đơn giá (đồng/ĐVT)	Thành tiền (đồng)		
-	Lâm đất, gieo hạt, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc, thu hoạch...	Công	4,5	121.538	546.921	4,0	125.000	500.000	4,0	128.846	515.384				Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập ròng bình quân một năm	Đồng			310.104			729.750			444.866			494.907	
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	%												5,52%	Văn bản số 469/LAS-THNS&KSNB ngày 24/4/2024 và Văn bản số 171/LAS-THKT ngày 18/02/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn Văn bản số 1170/TB-BIDV.LS ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn; Văn bản số 64/NHCTLS-PTH ngày 23/7/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản số 344/LSO-KT ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản 1517/NHN.LS-TH của Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn
6	Giá trị thửa đất	Đồng												8.965.707	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m ²												55.004	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²												55.000	

*** Xác định doanh thu và chi phí trồng ngô của thửa đất định giá 2 (Ông Lương Văn Quắc, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 68, diện tích 129 m², thôn Khòn Sè, xã Lợi Bắc, tỉnh Lạng Sơn)**

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 ngô (theo thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Năng suất thu hoạch ngô	Kg/2vụ/năm	165	169	170
2	Đơn giá bán ngô (theo Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và số 58 ngày 23/4/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ))	Đồng/kg	6.975	9.000	8.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	1.150.875	1.521.000	1.360.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	923.706	1.002.050	927.878
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 liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%	5,52		

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{1.150.875 + 1.521.000 + 1.360.000}{3} = 1.343.958 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{923.706 + 1.002.050 + 927.878}{3} = 951.211 \text{ đồng.}$$

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

$$1.343.958 \text{ đồng} : 129,0 \text{ m}^2 = 10.418 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

$$951.211 \text{ đồng} : 129,0 \text{ m}^2 = 7.374 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

Bảng tính phương pháp thu nhập đất trồng cây hàng năm khác - Thừa đất định giá số 2

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			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 ²			129,0			129,0			129,0		
2	Doanh thu 02 vụ/năm	Đồng/năm			1.150.875			1.521.000			1.360.000	1.343.958	
-	Sản lượng thu hoạch ngô 02 vụ/năm	Kg/năm			165			169			170		Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá bán ngô NK4300	Đồng/kg			6.975			9.000			8.000		Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và số 58 ngày 23/4/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ)
3	Chi phí sản xuất 02 vụ/năm	Đồng/năm			923.706			1.002.050			927.878	951.211	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			498.323			564.550			541.340		
-	Đơn giá giống ngô NK4300	Kg/2vụ	0,5	116.000	58.000	0,5	118.000	59.000	0,5	120.000	60.000		Tham khảo mô hình sản xuất ngô lai của Bộ NN&PTNT tại Quyết định số 5183/QĐ-BNN-KN ngày 06/12/2023 và Quyết định số 14/2024/QĐ-UBND ngày 6/5/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn; Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và số 58 ngày 23/4/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ); phòng văn trực tiếp hộ gia đình
	Supê Lân Lâm thao 25kg	Kg/2vụ	19,5	4.700	91.650	20,0	5.080	101.600	20,0	5.700	114.000		
-	Đạm Urê Hà Bắc	Kg/2 vụ	7,3	13.525	98.733	7,5	14.700	110.250	7,2	11.700	84.240		
-	Phân kali Clorua	Kg/2 vụ	8,4	9.100	76.440	8,1	12.000	97.200	8,0	10.200	81.600		
-	Thuốc trừ cỏ	Gói/2 vụ	0,7	15.000	10.500	0,7	20.000	14.000	0,7	20.000	14.000		
-	Thuốc trừ bệnh, trừ sâu,...	Gói/2 vụ	1,5	12.000	18.000	1,5	15.000	22.500	1,5	15.000	22.500		
-	Chi phí thuê máy làm luống, xe vận chuyển, vật dụng nông nghiệp,....	Đồng			145.000			160.000			165.000		Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
3.2	Chi phí lao động,...	Đồng			425.383			437.500			386.538		

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			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)		
-	Làm đất, gieo hạt, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc, thu hoạch...	Công	3,5	121.538	425.383	3,5	125.000	437.500	3,0	128.846	386.538		Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập ròng bình quân một năm	Đồng			227.170			518.950			432.122	392.747	
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	%										5,52%	Văn bản số 469/LAS-TH.NS&KSNB ngày 24/4/2024 và Văn bản số 171/LAS-THKT ngày 18/02/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn Văn bản số 1170/TB-BIDV.LS ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn; Văn bản số 64/NHCTLS-PTH ngày 23/7/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản số 344/LSO-KT ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản 1517/NHNNo.LS-TH của Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn
6	Giá trị thừa đất	Đồng										7.114.982	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m ²										55.155	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²										55.200	

*** Xác định doanh thu và chi phí trồng ngô của thửa đất định giá 3 (Ông Cam Thị Năm, thửa đất số 46, tờ bản đồ số 68, diện tích 616 m², thôn Khòn Sè, xã Lợi Bác, tỉnh Lạng Sơn)**

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 ngô (theo thực tế điều tra) như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Năng suất thu hoạch ngô	Kg/2vụ/năm	787	821	805
2	Đơn giá bán ngô (theo Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và số 58 ngày 23/4/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ))	Đồng/kg	6.975	9.000	8.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	5.489.325	7.389.000	6.440.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	4.469.846	4.697.400	4.544.690
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 liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%	5,52		

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{5.489.325 + 7.389.000 + 6.440.000}{3} = 6.439.442 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{4.469.846 + 4.697.400 + 4.544.690}{3} = 4.570.645 \text{ đồng.}$$

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

$$6.439.442 \text{ đồng} : 616,0 \text{ m}^2 = 10.454 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

$$4.570.645 \text{ đồng} : 616,0 \text{ m}^2 = 7.420 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

Bảng tính phương pháp thu nhập đất trồng cây hàng năm khác - Thừa đất định giá số 3

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			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 ²			616,0			616,0			616,0		
2	Doanh thu 02 vụ/năm	Đồng/năm			5.489.325			7.389.000			6.440.000	6.439.442	
-	Sản lượng thu hoạch ngô 02 vụ/năm	Kg/năm			787			821			805		Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
-	Đơn giá bán ngô NK4300	Đồng/kg			6.975			9.000			8.000		Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và số 58 ngày 23/4/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ)
3	Chi phí sản xuất 02 vụ/năm	Đồng/năm			4.469.846			4.697.400			4.544.690	4.570.645	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			2.403.700			2.697.400			2.612.000		
-	Đơn giá giống ngô NK4300	Kg/2vụ	2.5	116.000	290.000	2.5	118.000	295.000	2.6	120.000	312.000		Tham khảo mô hình sản xuất ngô lai của Bộ NN&PTNT tại Bộ NN&PTNT tại Quyết định số 5183/QĐ-BNN-KN ngày 06/12/2023 và Quyết định số 14/2024/QĐ-UBND ngày 6/5/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn; Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và số 58 ngày 23/4/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ); phòng văn trực tiếp hộ gia đình
-	Supe Lân Lâm thao 25kg	Kg/2vụ	93,0	4.700	437.100	95,0	5.080	482.600	97,0	5.700	552.900		
-	Đạm Urê Hà Bắc	Kg/2 vụ	36,0	13.525	486.900	34,0	14.700	499.800	35,0	11.700	409.500		
-	Phân kali Clorua	Kg/2 vụ	41,0	9.100	373.100	40,0	12.000	480.000	38,0	10.200	387.600		
-	Thuốc trừ cỏ	Gói/2 vụ	3,4	15.000	51.000	3,4	20.000	68.000	3,4	20.000	68.000		
-	Thuốc trừ bệnh, trừ sâu,...	Gói/2 vụ	6,8	12.000	81.600	6,8	15.000	102.000	6,8	15.000	102.000		
-	Chi phí thuê máy làm luống, xe vận chuyển, vật dụng nông nghiệp....	Đồng			684.000			770.000			780.000		Phòng văn trực tiếp hộ gia đình

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			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			2.066.146			2.000.000			1.932.690		
-	Làm đất, gieo hạt, làm cỏ, bón phân, phun thuốc, chăm sóc, thu hoạch...	Công	17,0	121.538	2.066.146	16,0	125.000	2.000.000	15,0	128.846	1.932.690		Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
4	Thu nhập ròng bình quân một năm	Đồng			1.019.479			2.691.600			1.895.310	1.868.796	
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	%										5,52%	Văn bản số 469/LAS-TH.NS&KSNB ngày 24/4/2024 và Văn bản số 171/LAS-THKT ngày 18/02/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn Văn bản số 1170/TB-BIDV.LS ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn; Văn bản số 64/NHCTLS-PTH ngày 23/7/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản số 344/LSO-KT ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản 1517/NHN.LS-TH của Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn
6	Giá trị thửa đất	Đồng										33.855.000	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m²										54.959	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m²										55.000	

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

- Doanh thu bình quân 03 TĐĐG:

$$\frac{10.419 + 10.418 + 10.454}{3} = 10.430 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

- Chi phí bình quân 03 TĐĐG:

$$\frac{7.382 + 7.374 + 7.420}{3} = 7.392 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

Thu nhập ròng bình quân = $10.430 - 7.392 = 3.038$ (đồng/m²/năm).

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân/m}^2}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm}}$$

Như vậy:

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{3.038}{5,52\%} = 55.000 \text{ đồng/m}^2$$

Kết luận: Giá đất cụ thể đất trồng cây hàng năm khác - Nhóm II - Vị trí 1 là: **55.000** đồng/m².

b. Xác định đơn giá đất trồng cây hàng năm khác - Nhóm II - Vị trí 2

Theo khảo sát thực tế, đất trồng cây hàng năm khác - Vị trí 2 có điều kiện canh tác sản xuất kém thuận lợi hơn vị trí 1 và áp dụng Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 và Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn:

Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác - Nhóm II - Vị trí 1 có giá là 48.000 đồng/m².

Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác - Nhóm II - Vị trí 2 có giá là 42.000 đồng/m².

$$\begin{aligned} \text{Tỷ lệ chênh lệch} &= \frac{\text{Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác - Nhóm II - Vị trí 2}}{\text{Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác - Nhóm II - Vị trí 1}} \\ &= \frac{42.000}{48.000} \\ &= 0,875 \text{ lần} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Giá đất cụ thể đất} & \quad \text{Giá đất cụ thể đất} \\ \text{trồng cây hàng năm} &= \text{trồng cây hàng năm khác -} \quad \times \quad \text{Tỷ lệ chênh lệch} \\ \text{khác - Nhóm II - Vị trí 2} & \quad \text{Nhóm II - Vị trí 1} \\ &= 55.000 \text{ đồng/m}^2 \quad \times \quad 0,875 \\ &= 48.125 \text{ đồng/m}^2 \text{ (Làm tròn 48.100 đồng/m}^2\text{)}. \end{aligned}$$

Kết luận: Giá đất cụ thể đất trồng cây hàng năm khác - Nhóm II - Vị trí 2 là: **48.100** đồng/m².

c. Xác định đơn giá đất trồng cây hàng năm khác - Nhóm II - Vị trí 3

Theo khảo sát thực tế, đất trồng cây hàng năm khác - Vị trí 3 có điều kiện canh tác sản xuất kém thuận lợi hơn vị trí 1, vị trí 2 và áp dụng Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 và Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn:

Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác - Nhóm II - Vị trí 1 có giá là 48.000 đồng/m².

Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác - Nhóm II - Vị trí 3 có giá là 36.000 đồng/m².

$$\begin{aligned} \text{Tỷ lệ chênh lệch} &= \frac{\text{Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác - Nhóm II - Vị trí 3}}{\text{Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác - Nhóm II - Vị trí 1}} \\ &= \frac{36.000}{48.000} \\ &= 0,750 \text{ lần} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Giá đất cụ thể đất} & \quad \text{Giá đất cụ thể đất} \\ \text{trồng cây hàng năm} &= \text{trồng cây hàng năm khác -} \quad \times \quad \text{Tỷ lệ chênh lệch} \\ \text{khác - Nhóm II - Vị trí 3} & \quad \text{Nhóm II - Vị trí 1} \\ &= 55.000 \text{ đồng/m}^2 \quad \times \quad 0,750 \\ &= 41.250 \text{ đồng/m}^2 \text{ (Làm tròn 41.300 đồng/m}^2\text{)}. \end{aligned}$$

Kết luận: Giá đất cụ thể đất trồng cây hàng năm khác - Nhóm II - Vị trí 3 là: **41.300** đồng/m².

4.4.4. Xác định đơn giá đất nuôi trồng thủy sản - Nhóm II

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 mè, cá rô phi,... Trong vùng không có hộ gia đình nào nuôi trồng thủy sản trên quy mô lớn tập trung chuyên canh. Tập quán nuôi trồng tương đối manh mún, quy mô nhỏ, sản lượng thấp, chủ yếu phục vụ nhu cầu thực phẩm của gia đình. Hình thức thu hoạch: Đánh tĩa - thả bù, cuối năm khi thu hoạch cá, chọn để lại các loại cá giống. Cá trôi được các hộ gia đình nuôi chủ yếu vì mang lại lợi nhuận cao. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn cá trôi làm đại diện để tính toán.

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

- Thu nhập bình quân một năm trong 3 năm từ 2022 - 2024.
- Thu nhập hàng năm của thửa đất = Sản lượng cá thu hoạch trên tổng diện tích đất (kg/năm) x đơn giá cá theo giá thị trường (đồng/kg).

+ Sản lượng cá thu hoạch căn cứ vào số liệu năng suất phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình tại xã Lợi Bắc.

+ Đơn giá bán cá trôi: Căn cứ ông văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Lộc Bình (cũ) và kết quả 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: 5,52% (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).

a. Xác định đơn giá đất nuôi trồng thủy sản - Nhóm II - Vị trí 1

*** Xác định doanh thu và chi phí nuôi cá trôi của thửa đất định giá 1 (Ông Lường Văn Sáng (con trai là Lường Văn Luyện) thửa đất số 76, tờ bản đồ số 68, diện tích 1.211,0 m², thôn Khòn Sè, xã Lợi Bắc, tỉnh Lạng Sơn)**

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 3 năm liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất điều tra. Cụ thể như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Sản lượng thu hoạch cá trôi	Kg/năm	3.981	3.861	3.502
2	Đơn giá bán cá trôi (theo Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Phỏng vấn trực tiếp hộ gia đình)	Đồng/kg	45.000	45.000	50.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	179.145.000	173.745.000	175.100.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	177.047.848	170.969.000	171.858.990
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	%			5,52

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{179.145.000 + 173.745.000 + 175.100.000}{3} = 175.996.667 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{177.047.848 + 170.969.000 + 171.858.990}{3} = 173.291.946 \text{ đồng.}$$

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

$$175.996.667 \text{ đồng} : 1.211,0 \text{ m}^2 = 145.332 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

$$173.291.946 \text{ đồng} : 1.211,0 \text{ m}^2 = 143.098 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			TĐĐG	Ghi chú
			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 ²			1.211,0			1.211,0			1.211,0		
2	Doanh thu bình quân 1 năm	Đồng/năm			179.145.000			173.745.000			175.100.000	175.996.667	
	Sản lượng thu hoạch bình quân 1 năm	Kg/năm			3.981			3.861			3.502		Phòng vận trực tiếp hộ gia đình
	Đơn giá cá trôi	Đồng/kg			45.000			45.000			50.000		Theo Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Phòng vận trực tiếp hộ gia đình
3	Chi phí bình quân 1 năm	Đồng/năm			177.047.848			170.969.000			171.858.990	173.291.946	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			169.027.000			162.594.000			163.484.000		
-	Giống	Kg	88	90.000	7.920.000	90	90.000	8.100.000	85	90.000	7.650.000		Theo Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Phòng vận trực tiếp hộ gia đình
-	Vôi bột	Kg	135	2.640	356.400	128	3.000	384.000	118	3.000	354.000		
-	Thức ăn hỗn hợp cho cá	Kg	5.275	25.000	131.875.000	5.200	25.000	130.000.000	5.309	25.000	132.725.000		
-	Thuốc xử lý bệnh	Gói	10,0	88.000	880.000	10,0	88.000	880.000	10,0	88.000	880.000		
-	Thức ăn xanh	Kg	4.196	6.100	25.595.600	4.156	5.000	20.780.000	3.875	5.000	19.375.000		
-	Chi phí làm vệ sinh ao, tháo nước, nạo vét ao, thu hoạch....	Đồng			2.400.000			2.450.000			2.500.000		
3.2	Chi phí lao động	Đồng			8.020.848			8.375.000			8.374.990		
	Thả cá, cho ăn, bón thuốc, vệ sinh ao....	Công	66,0	121.528	8.020.848	67,0	125.000	8.375.000	65,0	128.846	8.374.990		Phòng vận trực tiếp hộ gia đình

4	Thu nhập ròng	Đồng/năm							2.097.152				2.776.000			3.241.010	2.704.721	Văn bản số 469/LAS-TH.NS&KSNB ngày 24/4/2024 và Văn bản số 171/LAS-THKT ngày 18/02/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn Văn bản số 1170/TB-BIDV.LS ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn; Văn bản số 64/NHCTLS-PTH ngày 23/7/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản số 344/LSO-KT ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản 1517/NHN.0.LS-TH của Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn
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	%															5,52%	
6	Giá trị thửa đất	Đồng															48.998.563	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m ²															40.461	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²															40.500	

b) Xác định doanh thu và chi phí nuôi cá trôi của thửa đất định giá 2 (Bà Lưu Thị Kỳ (con trai Lường Văn Ảnh) thửa đất số 27, tờ bản đồ số 68, diện tích 836,0 m², thôn Khôn Sè, xã Lợi Bắc, tỉnh Lạng Sơn)

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 3 năm liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất điều tra. Cụ thể như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Sản lượng thu hoạch cá trôi	Kg/năm	2.670	2.567	2.403
2	Đơn giá bán cá trôi (theo Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Phòng văn trực tiếp hộ gia đình)	Đồng/kg	45.000	45.000	50.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	120.150.000	115.515.000	120.150.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	119.228.980	114.338.992	116.609.070
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	%	5,52		

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{120.150.000 + 115.515.000 + 120.150.000}{3} = 118.605.000 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{119.228.980 + 114.338.992 + 116.609.070}{3} = 116.725.681 \text{ đồng.}$$

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

$$118.605.000 : 836,0 \text{ m}^2 = 141.872 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

$$116.725.681 \text{ đồng} : 836,0 \text{ m}^2 = 139.624 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			TĐĐG	Ghi chú
			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 ²			836,0			836,0			836,0		
2	Doanh thu bình quân 1 năm	Đồng/năm			120.150.000			115.515.000			120.150.000	118.605.000	
	Sản lượng thu hoạch bình quân 1 năm	Kg/năm			2.670			2.567			2.403		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
	Đơn giá cá trôi	Đồng/kg			45.000			45.000			50.000		Theo Công vãn số 58/TCCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
3	Chi phí bình quân 1 năm	Đồng/năm			119.228.980			114.338.992			116.609.070	116.725.681	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			113.760.220			108.713.992			110.811.000		
-	Giống	Kg	61	90.000	5.490.000	59	90.000	5.310.000	53	90.000	4.770.000		Theo Công vãn số 110/TCCKH ngày 26/4/2023 và Công vãn số 58/TCCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Vôi bột	Kg	93	2.640	245.520	88	3.000	264.000	81	3.000	243.000		
-	Thức ăn hỗn hợp cho cá	Kg	3.531	25.000	88.275.000	3.578	25.000	89.450.000	3.661	25.000	91.525.000		
-	Thuốc xử lý bệnh	Gói	6,0	88.000	528.000	6,0	88.000	528.000	6,0	88.000	528.000		
-	Thức ăn xanh	Kg	2.897	6.100	17.671.700	4.156	2.782	11.561.992	2.424	5.000	12.120.000		
-	Chi phí làm vệ sinh ao, tháo nước, nạo vét ao, thu hoạch,....	Đồng			1.550.000			1.600.000			1.625.000		
3.2	Chi phí lao động	Đồng			5.468.760			5.625.000			5.798.070		
	Thả cá, cho ăn, bón thuốc, vệ sinh ao,....	Công	45,0	121.528	5.468.760	45,0	125.000	5.625.000	45,0	128.846	5.798.070		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình

4	Thu nhập ròng	Đồng/năm							921.020							1.176.008				3.540.930	1.879.319	Văn bản số 469/LAS-TH,NS&KSNB ngày 24/4/2024 và Văn bản số 171/LAS-THKT ngày 18/02/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn Văn bản số 1170/TB-BIDV.LS ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn Sơn; Văn bản số 64/NHCTLS-PTH ngày 23/7/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản số 344/LSO-KT ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản 1517/NHNo.LS-TH của Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn
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	%																			5,52%	
6	Giá trị thửa đất	Đồng																			34.045.640	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m ²																			40.724	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²																			40.700	

c) Xác định doanh thu và chi phí nuôi cá trôi của thửa đất định giá 3 (Ông Lương Văn Lâu thửa đất số 78, tờ bản đồ số 68, diện tích 350,0 m², thôn Khôn Sè, xã Lợi Bắc, tỉnh Lạng Sơn)

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin trong 3 năm liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất điều tra. Cụ thể như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Sản lượng thu hoạch cá trôi	Kg/năm	1.132	1.115	987
2	Đơn giá bán cá trôi (theo Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Phòng văn trực tiếp hộ gia đình)	Đồng/kg	45.000	45.000	50.000
3	Tổng thu nhập	Đồng/năm	50.940.000	50.175.000	49.350.000
4	Chi phí sản xuất	Đồng/năm	50.293.992	49.503.600	48.312.674
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	%	5,52		

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{50.940.000 + 50.175.000 + 49.350.000}{3} = 50.155.000 \text{ đồng.}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{50.293.992 + 49.503.600 + 48.312.674}{3} = 49.370.089 \text{ đồng.}$$

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

$$50.155.000 \text{ đồng} : 350,0 \text{ m}^2 = 143.300 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

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

$$49.370.089 \text{ đồng} : 350,0 \text{ m}^2 = 141.057 \text{ (đồng/m}^2\text{)}.$$

Bảng tính phương pháp thu nhập đất nuôi trồng thủy sản - Thừa đất định giá số 3

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022			Năm 2023			Năm 2024			TĐĐG	Ghi chú
			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 ²			350,0			350,0			350,0		
2	Doanh thu bình quân 1 năm	Đồng/năm			50.940.000			50.175.000			49.350.000	50.155.000	
	Sản lượng thu hoạch bình quân 1 năm	Kg/năm			1.132			1.115			987		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
	Đơn giá cá trôi	Đồng/kg			45.000			45.000			50.000		Theo Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
3	Chi phí bình quân 1 năm	Đồng/năm			50.293.992			49.503.600			48.312.674	49.370.089	
3.1	Chi phí vật chất	Đồng			47.984.960			47.128.600			45.864.600		
-	Giống	Kg	25	90.000	2.250.000	25	90.000	2.250.000	22	90.000	1.980.000		Theo Công văn số 110/TCKH ngày 26/4/2023 và Công văn số 58/TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình
-	Vôi bột	Kg	34	2.640	89.760	37	3.000	111.000	39	3.000	117.000		
-	Thức ăn hỗn hợp cho cá	Kg	1.518	25.000	37.950.000	1.521	25.000	38.025.000	1.490	25.000	37.250.000		
-	Thuốc xử lý bệnh	Gói	2.7	88.000	237.600	2.7	88.000	237.600	2.7	88.000	237.600		
-	Thức ăn xanh	Kg	1.116	6.100	6.807.600	1.165	5.000	5.825.000	1.116	5.000	5.580.000		
-	Chi phí làm vệ sinh ao, tháo nước, nạo vét ao, thu hoạch,...	Đồng			650.000			680.000			700.000		
3.2	Chi phí lao động	Đồng			2.309.032			2.375.000			2.448.074		
	Thả cá, cho ăn, bón thuốc, vệ sinh ao,....	Công	19,0	121.528	2.309.032	19,0	125.000	2.375.000	19,0	128.846	2.448.074		Phòng vãn trực tiếp hộ gia đình

4	Thu nhập ròng	Đồng/năm					671.400			1.037.326	784.911	Văn bản số 469/LAS-TH, NS&KSNB ngày 24/4/2024 và Văn bản số 171/LAS-THKT ngày 18/02/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn Văn bản số 1170/TB-BIDV.LS ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn; Văn bản số 64/NHCTLS-PTH ngày 23/7/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản số 344/LSO-KT ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản 1517/NHN. LS-TH của Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn
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 liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	%									5,52%	
6	Giá trị thửa đất	Đồng									14.219.408	
7	Đơn giá định giá	Đồng/m ²									40.627	
8	Đơn giá định giá (làm tròn)	Đồng/m ²									40.600	

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

- Doanh thu bình quân 03 TĐĐG:

$$\frac{145.332 + 141.872 + 143.300}{3} = 143.501 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

- Chi phí bình quân 03 TĐĐG:

$$\frac{143.098 + 139.624 + 141.057}{3} = 141.260 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$$

Thu nhập ròng bình quân = 143.501 - 141.260 = 2.241 (đồng/m²/năm).

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân/m}^2}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm}}$$

Như vậy:

$$\text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{2.241}{5,52\%} = 40.604 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 40.600 đồng/m².

Kết luận: Giá đất cụ thể đất nuôi trồng thủy sản - Nhóm II - Vị trí 1 là: **40.600** đồng/m².

b. Xác định đơn giá đất nuôi trồng thủy sản - Nhóm II - Vị trí 2

Theo khảo sát thực tế, đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 2 có điều kiện canh tác sản xuất kém thuận lợi hơn vị trí 1 và áp dụng Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 và Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn:

Đơn giá đất nuôi trồng thủy sản - Nhóm II - Vị trí 1 có giá là 36.000 đồng/m².

Đơn giá đất nuôi trồng thủy sản - Nhóm II - Vị trí 2 có giá là 33.000 đồng/m².

$$\begin{aligned} \text{Tỷ lệ chênh lệch} &= \frac{\text{Đơn giá đất nuôi trồng thủy sản - Nhóm II - Vị trí 2}}{\text{Đơn giá đất nuôi trồng thủy sản - Nhóm II - Vị trí 1}} \\ &= \frac{33.000}{36.000} \\ &= 0,917 \text{ lần} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Giá đất cụ thể đất nuôi trồng thủy sản - Nhóm II - Vị trí 2} &= \text{Giá đất cụ thể đất nuôi trồng thủy sản - Nhóm II - Vị trí 1} \times \text{Tỷ lệ chênh lệch} \\ &= 40.600 \text{ đồng/m}^2 \times 0,917 \\ &= 37.230 \text{ đồng/m}^2 \text{ (Làm tròn 37.200 đồng/m}^2\text{)}. \end{aligned}$$

Kết luận: Giá đất cụ thể đất nuôi trồng thủy sản - Nhóm II - Vị trí 2 là: **37.200** đồng/m².

c. Xác định đơn giá đất nuôi trồng thủy sản - Nhóm II - Vị trí 3

Theo khảo sát thực tế, đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 3 có điều kiện canh tác sản xuất kém thuận lợi hơn vị trí 1, vị trí 2 và áp dụng Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 và Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn:

Đơn giá đất nuôi trồng thủy sản - Nhóm II - Vị trí 1 có giá là 36.000 đồng/m².

Đơn giá đất nuôi trồng thủy sản - Nhóm II - Vị trí 3 có giá là 30.000 đồng/m².

$$\begin{aligned} \text{Tỷ lệ chênh lệch} &= \frac{\text{Đơn giá đất nuôi trồng thủy sản - Nhóm II - Vị trí 3}}{\text{Đơn giá đất nuôi trồng thủy sản - Nhóm II - Vị trí 1}} \\ &= \frac{30.000}{36.000} \\ &= 0,833 \text{ lần} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Giá đất cụ thể đất} &= \text{Giá đất cụ thể đất} \\ \text{nuôi trồng thủy sản -} &= \text{nuôi trồng thủy sản - Nhóm II - Vị trí 1} \times \text{Tỷ lệ chênh lệch} \\ \text{Nhóm II - Vị trí 3} &= 40.600 \text{ đồng/m}^2 \times 0,833 \\ &= 33.820 \text{ đồng/m}^2 \text{ (Làm tròn 33.800 đồng/m}^2\text{)}. \end{aligned}$$

Kết luận: Giá đất cụ thể đất nuôi trồng thủy sản - Nhóm II - Vị trí 3 là: **33.800 đồng/m²**.

4.4.2.5. Xác định đơn giá đất rừng sản xuất - Nhóm II

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

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

- Chu kỳ trồng cây Thông lấy gỗ: 08 năm.
- Thu nhập của 1 chu kỳ = Sản lượng gỗ thu hoạch trên tổng diện tích đất (m³) x đơn giá gỗ theo giá thị trường (đồng/m³).

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

+ Đơn giá bán gỗ Thông căn cứ theo Công văn số 58/CV-TCKH ngày 23/4/2024 của phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Lộc Bình (cũ) và kết quả phỏng vấn trực tiếp các 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 Thông.

- 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: 5,52% (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).

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

- Thửa đất số 1: Hà Văn Hè, thửa 259 tờ LN1, diện tích 3.402 m² (địa chỉ: Thôn Khòn Cháo - Co Cai, xã Lợi Bác);

- Thửa đất số 2: Ông Hà Văn Nội, thửa 321 tờ LN1, diện tích 2.875,0 m² (Địa chỉ: Thôn Khòn Cháo - Co Cai, xã Lợi Bác);

- Thửa đất số 3: Ông Hoàng Văn Quảng, Thửa 263 tờ LN1, thửa 263 tờ LN1, diện tích 4.306,0 m² (Địa chỉ: Thôn Khòn Cháo - Co Cai, xã Lợi Bác).

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											
2	Diện tích thửa đất	m ²			3.402,0			2.875,0			4.306,0	
3	Giai đoạn chuẩn bị trồng rừng (thông)	Đồng			7.364.902			6.320.272			9.343.362	
-	Giống thông (trồng chính + trồng dặm)	Cây	748	1.400	1.047.200	633	1.400	886.200	947	1.400	1.325.800	Tham khảo mô hình trồng thông tại Quyết định số 14/2024/QĐ-UBND ngày 6/5/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 12/01/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt đơn giá cây trồng xuất vườn của một số cây trồng lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn; Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ); phòng văn trực tiếp hộ gia đình
-	Phân NPK 5.10.3-8 Lâm Thao bón lót	Kg	136	6.400	870.400	115	6.400	736.000	172	6.400	1.100.800	
-	Nhân công (xử lý thực bì, đào hố, lấp hố, bón phân, trồng cây....)	Công	37,0	128.846	4.767.302	32,0	128.846	4.123.072	47,0	128.846	6.055.762	
-	Vận chuyển phân bón, cây trồng	đồng			680.000			575.000			861.000	
4	Chăm sóc năm đầu	Đồng			3.799.628			3.188.690			4.700.412	Công văn số 58/CV-TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); Công văn số 17/NN&PTNT ngày 19/02/2025 của phòng Nông nghiệp và PTNT (cũ); phòng văn trực tiếp hộ gia đình
-	Thuốc diệt cỏ	Gói	8	25.000	200.000	7	25.000	175.000	10	25.000	250.000	
-	Thuốc xử lý bệnh cho cây (lọ 18ml)	Lọ	12	20.000	240.000	10,0	20.000	200.000	15	20.000	300.000	
-	Phân NPK 5.10.3-8 Lâm Thao (bón thúc)	Kg	136	6.400	870.400	115	6.400	736.000	172	6.400	1.100.800	
-	Nhân công (chăm sóc, trồng dặm, phát dọn dây leo và cây bụi có dại, xới đất xung quanh hố, bón phân, bảo vệ cây, phun thuốc,...)	Công	18,0	128.846	2.319.228	15,0	128.846	1.932.690	22,0	128.846	2.834.612	Phòng văn trực tiếp hộ gia đình
-	Vận chuyển phân bón	đồng			170.000			145.000			215.000	
5	Chăm sóc năm thứ 2 (mỗi năm 2 lần)	Đồng			4.690.396			3.975.612			5.838.872	
-	Thuốc xử lý bệnh cho cây (lọ 18ml)	Lọ	15,0	20.000	300.000	13,0	20.000	260.000	20,0	20.000	400.000	Công văn số 58/CV-TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); phòng văn trực tiếp hộ gia đình

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)	
-	Nhân công (chăm sóc, cắt tỉa, phát dọn cây leo và cây bụi cỏ dại, bón phân, bảo vệ cây, phun thuốc,...)	Công	26.0	128.846	3.349.996		128.846	2.834.612		128.846	4.123.072	Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Phân NPK 5.10.3-8 Lâm Thao	Kg	136	6.400	870.400	115	6.400	736.000	172	6.400	1.100.800	Công vắn số 17/NN&PTNT ngày 19/2/2024 của phòng NN&PTNT (cũ); phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Vận chuyển phân bón				170.000			145.000			215.000	Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
6	Chăm sóc năm thứ 3 (mỗi năm 2 lần)	Đồng			5.151.288			4.399.504			6.589.656	
-	Nhân công (chăm sóc, cắt tỉa, phát dọn cây leo và cây bụi cỏ dại, bón phân, bảo vệ cây, phun thuốc,...)	Công	28.0	128.846	3.607.688	24.0	128.846	3.092.304	36.0	128.846	4.638.456	Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Phân NPK 5.10.3-8 Lâm Thao	Kg	204	6.400	1.305.600	173	6.400	1.107.200	258	6.400	1.651.200	Công vắn số 17/NN&PTNT ngày 19/2/2024 của phòng NN&PTNT (cũ); phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Vận chuyển phân bón				238.000			200.000			300.000	Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
7	Chăm sóc năm thứ 4	Đồng			2.061.536			1.674.998			2.576.920	
-	Nhân công (cắt tỉa, phát dọn cây leo và cây bụi cỏ dại, bảo vệ cây,...)	Công	16.0	128.846	2.061.536	13.0	128.846	1.674.998	20.0	128.846	2.576.920	Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
8	Chăm sóc năm thứ 5	Đồng			1.803.844			1.546.152			2.319.228	
-	Nhân công (cắt tỉa, phát dọn cây leo và cây bụi cỏ dại, bảo vệ cây,...)	Công	14.0	128.846	1.803.844	12.0	128.846	1.546.152	18.0	128.846	2.319.228	Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
9	Chăm sóc năm thứ 6	Đồng			1.674.998			1.417.306			2.061.536	

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)	
-	Nhân công (cắt tỉa, phát dọn cây leo và cây bụi có đại, bảo vệ cây....)	Công	13,0	128.846	1.674.998	11,0	128.846	1.417.306	16,0	128.846	2.061.536	Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
10	Chăm sóc năm thứ 7	Đồng			1.417.306			1.159.614			1.803.844	
-	Nhân công (cắt tỉa, phát dọn cây leo và cây bụi có đại, bảo vệ cây....)	Công	11,0	128.846	1.417.306	9,0	128.846	1.159.614	14,0	128.846	1.803.844	Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
11	Năm thứ 8 (thu hoạch)	Đồng			3.414.419			2.834.612			4.251.918	
-	Chi phí chặt gỗ, bán gỗ	Công	18,0	128.846	2.319.228	15,0	128.846	1.932.690	22,0	128.846	2.834.612	Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
-	Nhân công (phát, dọn dẹp sau thu hoạch)	Công	8,5	128.846	1.095.191	7,0	128.846	901.922	11,0	128.846	1.417.306	Phòng vắn trực tiếp hộ gia đình
12	Tổng cộng chi phí của 01 chu kỳ trồng thông (8 năm)	Đồng			31.378.317			26.516.760			39.485.748	

- 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 ²	3.402,0	2.875,0	4.306,0	
2	Sản lượng gỗ thông	m ³	58,74	48,93	72,84	Phòng vấn trực tiếp hộ gia đình
3	Đơn giá bán gỗ thông theo khảo sát (giá tại rừng)	Đồng/m ³	750.000	750.000	750.000	Công văn số 58/CV-TCKH ngày 23/4/2024 của phòng TC-KH (cũ); phòng vấn trực tiếp
4	Thu nhập bình quân của 01 chu kỳ trồng thông (8 năm)	Đồng	44.055.000	36.697.500	54.630.000	= (3)x(2)
5	Chi phí sản xuất bình quân của 01 chu kỳ trồng thông (8 năm)	Đồng	31.378.317	26.516.760	39.485.748	
6	Thu nhập ròng bình quân của 01 chu kỳ trồng thông (8 năm)	Đồng	12.676.683	10.180.740	15.144.252	= (4)-(5)
7	Thu nhập bình quân 01 năm	Đồng	5.506.875	4.587.188	6.828.750	= (7)/8 năm
8	Chi phí sản xuất bình quân 01 năm	Đồng	3.922.290	3.314.595	4.935.719	= (8)/8 năm
9	Thu nhập ròng bình quân 01 năm	Đồng	1.584.585	1.272.593	1.893.032	= (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 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	%			5,52	Văn bản số 469/LAS-TH,NS&KSNB ngày 24/4/2024 và Văn bản số 171/LAS-THKT ngày 18/02/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn; Văn bản số 1170/TB-BIDV.LS ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn; Văn bản số 64/NHCTLS-PTH ngày 23/7/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản số 344/LSO-KT ngày 22/7/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn; Văn bản 1517/NHNo.LS-TH của Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn
11	Giá trị của thửa đất cần định giá	Đồng	28.706.257	23.054.212	34.294.049	= (9)/(10)
12	Giá đất của thửa đất cần định giá	Đồng/m ²	8.438	8.019	7.964	
13	Giá đất của thửa đất cần định giá bình quân	Đồng/m ²			8.140	
14	Giá đất của thửa đất cần định giá bình quân (làm tròn)	Đồng/m ²			8.100	

Kết luận: Giá đất cụ thể đất rừng sản xuất - Nhóm II là: **8.100** đồng/m².

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

- Số liệu về diện tích các thửa đất cần xác định giá đất đơn vị căn cứ theo số liệu do Phòng Kinh tế xã Lợi Bắc (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.

- Phòng Kinh tế xã Lợi Bắc 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.

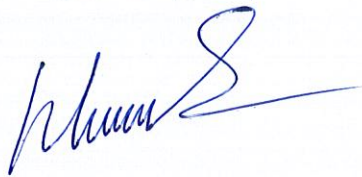
- Giá trị định giá phục vụ đúng mục đích định giá mà khách hàng đã đề nghị và có ghi rõ trên hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Phương Bắc chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành, các văn bản sao không có xác nhận của Công ty đều không có giá trị.

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 hay chủ tài sản 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

(Ký tên, đóng dấu)



Nguyễn Bá Lâm
CCDG số: 08260121