CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
VIETNAM CONSULTING AND VALUATION SERVICE JOINT STOCK COMPANY
Trụ sở chính: Số 58, Ngõ 13 Đường 800A, Phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy, TP.Hà Nội
Văn phòng tại Bắc Giang: Số 186D Nguyễn Công Hãng, phường Trần Nguyên Hãn, TP. Bắc Giang
024.33509198 info@dinhgiavcvs.vn

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Số: 2508.01/2026/451-CT ngày 25 tháng 08 năm 2026

Đơn vị đề nghị:	**Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn**
Tài sản định giá:	**Xác định giá đất cụ thể, tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê 9.278,26 m2 đất xây dựng cơ sở y tế sau điều chỉnh quy hoạch, cho Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn xây dựng công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn. Địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay là phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn).**

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**
Số: 2508.01/2026/451-CT	*Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2026*

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 1 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất.

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

Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ.

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

Căn cứ Hợp đồng Kinh tế số 1808/2025/HĐ-TVĐG 18 tháng 8 năm 2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam Thực hiện gói thầu: Dịch vụ tư vấn định giá đất đối với Công ty Cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn tại dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn thuộc khu đất Bệnh viện đa khoa (cũ), phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn; Phụ lục hợp đồng giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam.

Kết quả khảo sát thông tin và thực trạng của tài sản định giá;

Cơ sở dữ liệu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam;

1. Mục đích định giá đất

Kết quả xác định giá đất cụ thể được sử dụng là một trong những căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn và các cơ quan liên quan trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính thu tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê 9.278,26 m2 đất xây dựng cơ sở y tế sau điều chỉnh quy hoạch, cho Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn xây dựng công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn. Địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay là phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn) theo quy định pháp luật.

2. Thời điểm định giá đất

Tại thời điểm tháng 11/2024 (Thời điểm ban hành quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2024 của UBND thành phố Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500).

3. Cơ sở định giá đất

Chi tiết xem tại báo cáo kèm theo.

4. Bất động sản đề nghị định giá

Tài sản định giá: Xác định giá đất cụ thể, tính thu tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê 9.278,26 m2 đất xây dựng cơ sở y tế sau điều chỉnh quy hoạch, cho Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn xây dựng công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn. Địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay là phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn).

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

Căn cứ vào hồ sơ đề nghị định giá đất, qua khảo sát thực trạng bất động sản đề nghị định giá đất, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam mô tả thực trạng đất cụ thể như sau:

a. Vị trí, ranh giới khu đất

- Phạm vi, ranh giới: xác định theo Mảnh trích đo số 14-2022, tỷ lệ 1/500 do Chi nhánh đo đạc bản đồ Công ty TNHH MTV Bắc Lạng lập ngày 20/8/2022, UBND phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn xác nhận ngày 23/8/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 26/8/2022. thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay là phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn).

+ Phía Bắc: giáp chỉ giới đường đỏ đường Nhị Thanh.

+ Phía Đông: giáp đường Nhị Thanh.

+ Phía Tây: giáp phần đất còn lại của Bệnh viện đa khoa (phần đất dự kiến giao cho các Trung tâm Kiểm soát Bệnh tật, Giám định Y khoa).

+ Phía Nam: giáp vỉa hè đường Bến Bắc.

b. Địa điểm của khu đất:

Thửa đất do Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn xây dựng công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn. Địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay là phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn).

c. Quy mô, diện tích:

Quy hoạch sử dụng đất: Diện tích khu đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 9.363,46 m2 (trong đó có 85,2 m2 đất thuộc chỉ giới đường đỏ đường Bến Bắc).

- Trước điều chỉnh quy hoạch: Căn cứ QĐ số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 và QĐ 665/QĐ-UBND ngày 18/04/2020 của UBND thành phố Lạng Sơn:

Diện tích khu đất y tế (ký hiệu Y Tế.01) trước điều chỉnh khoảng: 9.278,26m2. Mật độ xây dựng: 40%; hệ số sử dụng đất: 2 lần; tầng cao từ 2 đến 5 tầng.

- Sau điều chỉnh quy hoạch: Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn:

Diện tích khu đất y tế (ký hiệu Y Tế.01A) sau điều chỉnh khoảng: 9.278,26m2; diện tích xây dựng khoảng: 3.710,0m2; mật độ xây dựng: 40%; hệ số sử dụng đất: 3,6 lần (gồm 1 tầng hầm + 9 tầng nổi, chiều cao công trình 40,7m); diện tích sàn xây dựng khoảng: 33.390m2.

d. Mục đích sử dụng đất:

Đất xây dựng cơ sở y tế (công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp).

e. Hình thức thuê đất:

Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

d. Thời hạn thuê đất:

- Căn cứ quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 24/11/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn V/v Về việc công nhận kết quả bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn: Thời hạn sử dụng đất: 50 năm. Như vậy thời điểm bắt đầu tính tiền thuê đất là thời điểm UBND tỉnh Lạng Sơn công nhận kết quả bán đấu giá 24/11/2022, thời hạn thuê đất 50 năm là đến ngày 11/11/2072 ((11/11/2072-24/11/2022)/365 ngày = 50 năm).

- Căn cứ Quyết định số 2925/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500. Thời hạn thuê đất còn lại là (11/11/2072-15/11/2024)/365 ngày = **48,02 năm.**

e. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Căn cứ Quyết định số 2925/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500:

*Quy hoạch sử dụng đất: Diện tích khu đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 9.363,46 m2 (trong đó có 85,2 m2 đất thuộc chỉ giới đường đỏ đường Bến Bắc). Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh một phần diện tích khoảng 9.278,26m2 lô đất y tế (ký hiệu Y Tế.01) thành đất y tế (ký hiệu Y Tế.01A):

+ Diện tích khu đất y tế (ký hiệu Y Tế.01A) sau điều chỉnh khoảng: 9.278,26 m2; diện tích xây dựng khoảng: 3.710,0 m2; mật độ xây dựng: 40%; hệ số sử dụng đất: 3,6 lần (gồm 1 tầng hầm+ 9 tầng nổi, chiều cao công trình 40,7m); diện tích sàn xây dựng khoảng: 33.390 m2.

- Quy mô khám chữa bệnh: Khoảng 310 giường.

* Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với chức năng của công trình y tế.

- Đề xuất bố trí khối công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp trong đó khu vực khám chữa bệnh được bố trí 9 tầng nổi nằm tại trung tâm của khu đất và tiếp giáp với đường Bến Bắc có tổng chiều cao công trình từ mặt đường đến mái là 40,7m tổng diện tích xây dựng khối Khám chữa bệnh khoảng 25.000m2 sàn xây dựng. Khu vực dịch vụ tổng hợp tiếp giáp với đường Nhị Thanh tổng chiều cao khoảng 22m tổng diện tích xây dựng khoảng 3.000m2 sàn. Bố trí 1 tầng hầm bao toàn bộ khối khám chữa bệnh, khối dịch vụ và một phần sân trong của công trình diện tích 5.350m2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm Nhà chứa chất thải rắn – chất thải y tế diện tích 50m2, nhà để máy phát diện tích 25m2, nhà đại thể diện tích 50m2, nhà khí y tế diện tích 25m2 được bố trí tại góc phía bắc của công trình.

- Đề xuất bố trí 2 cổng tiếp cận vào bệnh viện tại đường Bến Bắc để thuận tiện cho việc khám chữa bệnh và giao thông tiếp cận vào công trình, bố trí một cổng tiếp cận tại đường Nhị Thanh tiếp cận cho các khối phụ trợ cũng như thoát nạn của công trình.

f. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật

*Quy hoạch giao thông:

- Theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015) các tuyến giao thông giáp với lô đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch có tuyến đường Bến Bắc (ký hiệu mặt cắt 5-5) có bề rộng mặt đường 19,5m, tuyến đường Nhị Thanh (ký hiệu mặt cắt 7-7) có bề rộng 14m, trục đường phân khu (ký hiệu mặt cắt 8-8) có bề rộng mặt đường 12m, tuyến đường ngõ (ký hiệu mặt cắt 10-10) có bề rộng mặt đường 9,75m. Vị trí đấu nối vào khu đất tại góc giao giữa tuyến đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh.Vì vậy đề xuất điều chỉnh quy hoạch giao thông tại đồ án như sau:

- Giữ nguyên mặt cắt các tuyến đường Bến Bắc, đường Nhị Thanh theo quy hoạch đã được duyệt tại (tại các Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015). Đề xuất 2 vị trí đấu nối từ khu đất với tuyến đường Bến Bắc bao gồm 1 cổng chính và một cổng phụ; 1 vị trí đấu nối từ khu đất với tuyến đường Nhị Thanh là cổng phụ. các cổng được thiết kế trênh cao độ từ 20 đến 30cm so với cao độ của các tuyến đường.

- Khoảng lùi công trình: Bố trí khối chức năng khám chữa bệnh 9 tầng nổi 1 tầng hầm chiều cao công trình 40,7m tại mặt tiếp giáp đường Bến Bắc có chiều rộng 19,5m, khối chức năng dịch vụ cao 4 tầng nổi 1 tầng hầm chiều cao 22m tiếp giáp với mặt đường Nhị Thanh có chiều rộng 14m.

*Quy hoạch thoát nước:

- Quy hoạch thoát nước mưa: Giữ nguyên hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015). Đề xuất 1 điểm đấu nối thoát nước mưa bằng tuyến ống tròn D400 với tuyến ống tròn D800 trên tuyến đường Bến Bắc thoát ra cửa sả vào sông Kỳ Cùng.

- Quy hoạch thoát nước bẩn: Giữ nguyên hệ thống thoát nước bẩn theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015). Nước bẩn của dự án sẽ được xử lý tập trung tại trạm xử lý nước thải 280m3 được đặt dưới tầng hầm của dự án, nước sau sử lý đạt cột A. Đề xuất 1 điểm đấu nối thoát nước bẩn sau xử lý bằng tuyến ống HDPE kết nối hệ thống thoát nước mưa trên tuyến đường Bến Bắc.

*Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước công trình của dự án bệnh viện TNH Lạng Sơn là 167 m3/ng.đêm.

- Tổng khối tích bể nước ngầm dự trữ hệ thống chữa cháy: 351m3

- Theo (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015) trên tuyến đường Bến Bắc có tuyến ống cấp nước hiện trạng là ống Gang D100 và một trụ chữa cháy tại góc giao giữa đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. Vì vậy đề xuất điều chỉnh hệ thống cấp nước tại đồ án như sau:

+ Giữ nguyên hệ thống các tuyến ống cấp nước theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015). Đề xuất 1 điểm đấu nối bằng tuyến ống HDPE D63 với tuyến ống gang D100 trên tuyến đường Bến Bắc vào dự án. Kết nối với hệ thống bể cấp nước PCCC và bể nước sinh hoạt của công trình.

+ Xây dựng bể nước sinh hoạt 167m3, bể nước chữa cháy ngoài nhà 351m3, thời gian phục hồi nước chữa cháy < 24h, đảm bảo theo quy định để phục vụ cho hệ thống PCCC của dự án.

+ Giữ nguyên hệ thống cấp nước chữa cháy trên các tuyến đường, vị trí trụ chữa cháy trên các tuyến giao thông theo quy hoạch. 5.4. Quy hoạch cấp điện:

- Hiện trạng nguồn điện của dự án được cấp từ trạm biến áp treo 320 KVA nằm trên vỉa hè đường Nhị Thanh phía Bắc của khu đất.

- Theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015) tiếp giáp khu đất Y Tế-01 có 2 trạm biến áp 250KVA và 1 trạm 320KVA nằm trên các tuyến đường Nhị Thanh và đường Bến Bắc.

- Theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015) trên tuyến đường Nhị Thanh khu vực phía Bắc Lô đất điều chỉnh quy hoạch

có đường dây 22kv chạy qua. Vì vậy đề xuất điều chỉnh hệ thống cấp điện tại đồ án như sau:

- Theo tính toán nhu cầu cấp điện của dự án là 1.336.67 KVA. Vì vậy việc sử dụng các trạm biến áp theo quy hoạch đã được duyệt không đảm bảo công suất để cung cấp cho nhu cầu phát triển của dự án vì vậy Chủ đầu tư đề xuất giải pháp cấp điện cụ thể như sau.

- Giải pháp quy hoạch cấp điện: Giữ nguyên hệ thống mạng lưới cấp điện theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015).

- Chủ đầu tư đề xuất xây dựng một trạm biến áp mới cho dự án có công xuất 2000 KVA đấu nối từ đường 22KV trên đường Nhị Thanh cấp vào trạm biến áp xây mới của dự án.

- Giải pháp quy hoạch hệ thống chiếu sáng: Giữ nguyên hệ thống mạng lưới điện chiếu sáng theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ UBND ngày 06/3/2015).

- Hệ thống chiếu sáng của dự án được bố trí thiết kế riêng trong giai đoạn lập dự án.

2. Hiện trạng tài sản:

Tại thời điểm thẩm định trên đất đang xây dựng các công trình khối chức năng khám chữa bệnh 9 tầng nổi 1 tầng hầm tại mặt tiếp giáp đường Bến Bắc, và khối dịch vụ cao 4 tầng nổi 1 tầng hầm tiếp giáp với mặt đường Nhị Thanh có chiều rộng 14m

6. Phương pháp định giá đất

Phương pháp so sánh

7. Kết quả xác định giá đất

- Trên cơ sở tiếp thu các nội dung tại Thông báo số 264/TB-HĐTĐGĐCT ngày 22/08/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Lạng Sơn v/v Thông báo Kết quả thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn thuộc khu đất Bệnh viện đa khoa (cũ), phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn do Công ty Cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn làm chủ đầu tư.

- Trên cơ sở các hồ sơ do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cung cấp; qua khảo sát thực tế hiện trạng của tài sản, nghiên cứu động thái thị trường cùng với các phương pháp được áp dụng trong tính toán, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam thông báo kết quả Xác định giá đất cụ thể, tính thu tiền tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê 9.278,26 m2 đất xây dựng cơ sở y tế sau điều chỉnh quy hoạch, cho Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn xây dựng công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn. Địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay là phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn) (*Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500)* theo giá thị trường tại thời điểm tháng 11/2024 như sau:

STT	Loại đất, vị trí	Giá đất TMDV (theo QĐ số 30/2025/QĐ-UBND ngày 12/05/2025 V/v điều chỉnh bảng giá đất và sửa đổi, bổ sung một số quy định tại các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 - 2024, năm 2025 (đ/m2)	Thời gian thuê đất còn lại (năm)	Giá giá đất TMDV theo thị trường trong 48,02 năm trước điều chỉnh QH (đồng/m2)	Tổng diện tích diện tích khu đất trước điều chỉnh quy hoạch (m2)	Tiền thuê đất theo QH chi tiết trước điều chỉnh QH tại thời điểm có QĐ điều chỉnh QH (đồng)	Giá đất TMDV theo thị trường trong 48,02 năm sau điều chỉnh QH (đồng/m2)	Tổng diện tích diện tích khu đất sau điều chỉnh quy hoạch (m2)	Tiền thuê đất theo QH chi tiết sau điều chỉnh QH tại thời điểm có QĐ điều chỉnh QH (đồng)	Giá khởi điểm (QĐ số 1419/QĐ-UBND ngày 30/08/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn) (đồng)	Giá trúng đấu giá (QĐ số 1890/QĐ-UBND ngày 24/11/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn) (đồng)	Chênh lệch giữa tiền thuê đất tính đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh (đồng)
I	**Đường Bến Bắc - đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà)**		**48,02**	**6.000.000**	**9.278,26**	**55.669.560.000**	**6.200.000**	**9.278,26**	**57.525.212.000**	**53.519.514.260**	**54.050.000.000**	**1.874.045.234**
1	Vị trí 1	4.680.000										
2	Vị trí 2	2.808.000										
II	**Đường Nhị Thanh - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc)**											
1	Vị trí 1	4.680.000										
2	Vị trí 2	2.808.000										

8. Những lưu ý về kết quả định giá

Kết quả định giá chỉ xác định giá đất làm một trong những cơ sở Xác định giá đất cụ thể, tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê 9.278,26 m2 đất xây dựng cơ sở y tế sau điều chỉnh quy hoạch, cho Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn xây dựng công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn. Địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay là phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn) tại thời điểm định giá (Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500); không bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định hiện hành.

Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho mục đích đã được đề cập tại mục 1 của văn bản này và chỉ có giá trị sử dụng trong thời hạn 6 tháng (180 ngày) kể từ ngày ban hành chứng thư định giá nếu không có biến động lớn về thị trường và những thay đổi chính sách do Nhà nước quy định.

Kết quả định giá được thẩm định viên tiến hành một cách độc lập, chuyên nghiệp, cẩn trọng với kiến thức, kỹ năng và trách nhiệm cao nhất với giới hạn theo yêu cầu của khách hàng.

Chứng thư định giá chỉ sử dụng bản chính và chỉ cấp cho khách hàng yêu cầu định giá, số lượng bản chính cấp cho khách hàng được ghi rõ trong Hợp đồng định giá. Trường hợp khách hàng có yêu cầu cung cấp thêm bản sao chứng thư thì phải có văn bản yêu cầu, nêu rõ mục đích và Kết quả thẩm định giá còn trong thời hạn đã nêu tại điểm 2 mục này. Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam (VCVS) chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản gốc, bản chính và bản sao) do Công ty phát hành, các văn bản sao không có xác nhận của VCVS đều không có giá trị.

Chứng thư định giá không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của Khách hàng yêu cầu định giá.

Chứng thư định giá chỉ có giá trị tư vấn để các bên làm cơ sở xem xét, cân nhắc và quyết định thực hiện theo mục đích đã ghi trên Chứng thư.

Một số lưu ý khác của phương pháp định giá được nêu tại Mục VI của Báo cáo định giá.

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn và các bên liên quan chịu trách

nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan đến tài sản 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.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam thông báo kết quả định giá đất để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn tham khảo, sử dụng kết quả định giá đất theo đúng mục đích và quy định hiện hành.

Người lập báo cáo	**Tổng Giám đốc**
Thẩm định viên về giá	**Đinh Việt Khánh**
Nguyễn Hữu Bình	(Thẻ TĐV số: X15.1329)
(Thẻ TĐV số: VII11.470)	

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
---	---
Số: 2508.01/2026/451-BC	*Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2026*

BÁO CÁO ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá số 2508.01/2026/451-CT ngày 25/08/2026 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam)

I. CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam (gọi tắt là VCVS)

- Trụ sở tại: Số 58 Ngõ 13 Đường 800A, Phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội

- Điện thoại: 024.3350.9198

II. THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC ĐỊNH GIÁ

1. Thông tin về khách hàng yêu cầu định giá:

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn

- Địa chỉ: Số 118, đường Ba Sơn, phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn.
- Điện thoại: 02053.870.353
- Số Tài khoản: 9527.2.1135220 tại Phòng nghiệp vụ 2 – Kho bạc nhà nước khu vực VI.
- Mã số thuế: 4900921145.

2. Thửa đất, khu đất cần định giá

Tài sản định giá: Xác định giá đất cụ thể, tính thu tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê 9.278,26 m2 đất xây dựng cơ sở y tế sau điều chỉnh quy hoạch, cho Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn xây dựng công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn. Địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay là phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn).

3. Mục đích định giá đất:

Kết quả xác định giá đất cụ thể được sử dụng là một trong những căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn và các cơ quan liên quan, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính thu tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê 9.278,26 m2 đất xây dựng cơ sở y tế sau điều chỉnh quy hoạch, cho Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn xây dựng công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng

Sơn. Địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay là phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn) theo quy định pháp luật.

4. Thời điểm định giá: Tại thời điểm tháng 11/2024 (Thời điểm ban hành quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2024 của UBND thành phố Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500).

5. Căn cứ pháp lý

5.1. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá

- Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19 tháng 06 năm 2023;

- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày ngày 17 tháng 11 năm 2016

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

- Thông tư 28/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính quy định về trình tự, thủ tục kiểm tra việc chấp hành pháp luật về giá, thẩm định giá;;

- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;

- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;

- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;

- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính về việc quy định việc thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;

- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 05 năm 2024 của Bộ Tài chính Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;

- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 05 năm 2024 của Bộ Tài chính Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá.

- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20 tháng 06 năm 2024 của Bộ Tài chính Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;

5.2. Các văn bản pháp quy về Đất đai để xác định giá đất cụ thể

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 1 năm 2024;

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

- Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;

- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023

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

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

- Nghị định 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính Phủ;

- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất;

- Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ.

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

5.3. Các văn bản của UBND tỉnh Lạng Sơn

- Căn cứ Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020-2024;

- Căn cứ Quyết định số 40/2022/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 – 2024; Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Căn cứ Quyết định số 27/2023/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn Sửa đổi, bổ sung các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 – 2024

- Căn cứ Quyết định 28/2023/QĐ-UBND quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

- Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 28/03/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn Về việc thông qua bổ sung giá đất trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 – 2024 và năm 2025;

- Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 12/05/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn Về việc điều chỉnh bảng giá đất và sửa đổi, bổ sung một số quy định tại các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 - 2024, năm 2025;

- Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

5.4. Hồ sơ pháp lý, kỹ thuật của tài sản định giá.

- Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 665/QĐ-UBND ngày 18/04/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn V/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn;

- Quyết định số 967/QĐ-UBND ngày 07/06/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn Về việc phê duyệt phương án bán đấu giá tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 1049/QĐ-UBND ngày 21/06/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn V/v Về việc bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 07/09/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn V/v Sửa đổi điểm a, khoản 1 Điều 1 Quyết định số 967/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt phương án bán đấu giá tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 1461/QĐ-UBND ngày 08/09/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn V/v Về việc sửa đổi điểm a, khoản 2 Điều 1 Quyết định số 1049/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

- Quyết định số 1419/QĐ-UBND ngày 30/08/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn V/v Về việc phê duyệt giá đất cụ thể xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê tại khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 330/QĐ-UBND ngày 15/03/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn V/v V/v điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ);

- Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 24/11/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn V/v Về việc công nhận kết quả bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Báo cáo số 459/BC-QLĐT ngày 14/11/2024 của phòng QLĐT-UBND TP Lạng Sơn;

- Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

- Và các hồ sơ pháp lý liên quan khác

5.4. Các văn bản, hồ sơ liên quan khác.

- Hợp đồng Kinh tế số **1808/2025/HĐ-TVĐG** 18 tháng 8 năm 2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm

định giá Việt Nam Thực hiện gói thầu: Dịch vụ tư vấn định giá đất đối với Công ty Cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn tại dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn thuộc khu đất Bệnh viện đa khoa (cũ), phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn; Phụ lục hợp đồng 2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam.

- Kết quả khảo sát thông tin và thực trạng của tài sản định giá;

- Cơ sở dữ liệu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam;

III. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu

a. Vị trí, ranh giới khu đất

- Phạm vi, ranh giới: xác định theo Mảnh trích đo số 14-2022, tỷ lệ 1/500 do Chi nhánh đo đạc bản đồ Công ty TNHH MTV Bắc Lạng lập ngày 20/8/2022, UBND phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn xác nhận ngày 23/8/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 26/8/2022. thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay là phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn).

+ Phía Bắc: giáp chỉ giới đường đỏ đường Nhị Thanh.

+ Phía Đông: giáp đường Nhị Thanh.

+ Phía Tây: giáp phần đất còn lại của Bệnh viện đa khoa (phần đất dự kiến giao cho các Trung tâm Kiểm soát Bệnh tật, Giám định Y khoa).

+ Phía Nam: giáp vỉa hè đường Bến Bắc.

b. Địa điểm của khu đất:

Thửa đất do Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn xây dựng công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn. Địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay là phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn).

c. Quy mô, diện tích:

Quy hoạch sử dụng đất: Diện tích khu đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 9.363,46 m2 (trong đó có 85,2 m2 đất thuộc chỉ giới đường đỏ đường Bến Bắc).

- Trước điều chỉnh quy hoạch: Căn cứ QĐ số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 và QĐ 665/QĐ-UBND ngày 18/04/2020 của UBND thành phố Lạng Sơn:

Diện tích khu đất y tế (ký hiệu Y Tế.01) trước điều chỉnh khoảng: 9.278,26m2. Mật độ xây dựng: 40%; hệ số sử dụng đất: 2 lần; tầng cao từ 2 đến 5 tầng.

- Sau điều chỉnh quy hoạch: Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn:

Diện tích khu đất y tế (ký hiệu Y Tế.01A) sau điều chỉnh khoảng: 9.278,26m2; diện tích xây dựng khoảng: 3.710,0m2; mật độ xây dựng: 40%; hệ số sử dụng đất:

3,6 lần (gồm 1 tầng hầm + 9 tầng nổi, chiều cao công trình 40,7m); diện tích sàn xây dựng khoảng: 33.390m2.

d. Mục đích sử dụng đất:

Đất xây dựng cơ sở y tế (công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp).

e. Hình thức thuê đất:

Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

d. Thời hạn thuê đất:

- Căn cứ quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 24/11/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn V/v Về việc công nhận kết quả bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn: Thời hạn sử dụng đất: 50 năm. Như vậy thời điểm bắt đầu tính tiền thuê đất là thời điểm UBND tỉnh Lạng Sơn công nhận kết quả bán đấu giá 24/11/2022, thời hạn thuê đất 50 năm là đến ngày 11/11/2072 ((11/11/2072-24/11/2022)/365 ngày = 50 năm).

- Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500. Thời hạn thuê đất còn lại là (11/11/2072-15/11/2024)/365 ngày = **48,02 năm.**

e. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500:

*Quy hoạch sử dụng đất: Diện tích khu đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 9.363,46 m2 (trong đó có 85,2 m2 đất thuộc chỉ giới đường đỏ đường Bến Bắc). Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh một phần diện tích khoảng 9.278,26m2 lô đất y tế (ký hiệu Y Tế.01) thành đất y tế (ký hiệu Y Tế.01A):

+ Diện tích khu đất y tế (ký hiệu Y Tế.01A) sau điều chỉnh khoảng: 9.278,26 m2; diện tích xây dựng khoảng: 3.710,0 m2; mật độ xây dựng: 40%; hệ số sử dụng đất: 3,6 lần (gồm 1 tầng hầm+ 9 tầng nổi, chiều cao công trình 40,7m); diện tích sàn xây dựng khoảng: 33.390 m2.

- Quy mô khám chữa bệnh: Khoảng 310 giường.

* Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với chức năng của công trình y tế.

- Đề xuất bố trí khối công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp trong đó khu vực khám chữa bệnh được bố trí 9 tầng nổi nằm tại trung tâm của khu đất và tiếp giáp với đường Bến Bắc có tổng chiều cao công trình từ mặt đường đến mái là 40,7m tổng diện tích xây dựng khối Khám chữa bệnh khoảng 25.000m2 sàn xây dựng.

Khu vực dịch vụ tổng hợp tiếp giáp với đường Nhị Thanh tổng chiều cao khoảng 22m tổng diện tích xây dựng khoảng 3.000m2 sàn. Bố trí 1 tầng hầm bao toàn bộ khối khám chữa bệnh, khối dịch vụ và một phần sân trong của công trình diện tích 5.350m2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm Nhà chứa chất thải rắn – chất thải y tế diện tích 50m2, nhà để máy phát diện tích 25m2, nhà đại thể diện tích 50m2, nhà khí y tế diện tích 25m2 được bố trí tại góc phía bắc của công trình.

- Đề xuất bố trí 2 cổng tiếp cận vào bệnh viện tại đường Bến Bắc để thuận tiện cho việc khám chữa bệnh và giao thông tiếp cận vào công trình, bố trí một công tiếp cận tại đường Nhị Thanh tiếp cận cho các khối phụ trợ cũng như thoát nạn của công trình.

f. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật

*Quy hoạch giao thông:

- Theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015) các tuyến giao thông giáp với lô đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch có tuyến đường Bến Bắc (ký hiệu mặt cắt 5-5) có bề rộng mặt đường 19,5m, tuyến đường Nhị Thanh (ký hiệu mặt cắt 7-7) có bề rộng 14m, trục đường phân khu (ký hiệu mặt cắt 8-8) có bề rộng mặt đường 12m, tuyến đường ngõ (ký hiệu mặt cắt 10-10) có bề rộng mặt đường 9,75m. Vị trí đấu nối vào khu đất tại góc giao giữa tuyến đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh.Vì vậy đề xuất điều chỉnh quy hoạch giao thông tại đồ án như sau:

- Giữ nguyên mặt cắt các tuyến đường Bến Bắc, đường Nhị Thanh theo quy hoạch đã được duyệt tại (tại các Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015). Đề xuất 2 vị trí đấu nối từ khu đất với tuyến đường Bến Bắc bao gồm 1 cổng chính và một cổng phụ; 1 vị trí đấu nối từ khu đất với tuyến đường Nhị Thanh là cổng phụ. các cổng được thiết kế trênh cao độ từ 20 đến 30cm so với cao độ của các tuyến đường.

- Khoảng lùi công trình: Bố trí khối chức năng khám chữa bệnh 9 tầng nổi 1 tầng hầm chiều cao công trình 40,7m tại mặt tiếp giáp đường Bến Bắc có chiều rộng 19,5m, khối chức năng dịch vụ cao 4 tầng nổi 1 tầng hầm chiều cao 22m tiếp giáp với mặt đường Nhị Thanh có chiều rộng 14m.

*Quy hoạch thoát nước:

- Quy hoạch thoát nước mưa: Giữ nguyên hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015). Đề xuất 1 điểm đấu nối thoát nước mưa bằng tuyến ống tròn D400 với tuyến ống tròn D800 trên tuyến đường Bến Bắc thoát ra cửa sả vào sông Kỳ Cùng.

- Quy hoạch thoát nước bẩn: Giữ nguyên hệ thống thoát nước bẩn theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015). Nước bẩn của dự án sẽ được xử lý tập trung tại trạm xử lý nước thải 280m3 được đặt dưới tầng hầm của dự án, nước sau sử lý đạt cột A. Đề xuất 1 điểm đấu nối thoát nước bẩn sau xử lý bằng tuyến ống HDPE kết nối hệ thống thoát nước mưa trên tuyến đường Bến Bắc.

*Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước công trình của dự án bệnh viện TNH Lạng Sơn là 167 m3/ng.đêm.

- Tổng khối tích bể nước ngầm dự trữ hệ thống chữa cháy: 351m3

- Theo (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015) trên tuyến đường Bến Bắc có tuyến ống cấp nước hiện trạng là ống Gang D100 và một trụ chữa cháy tại góc giao giữa đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. Vì vậy đề xuất điều chỉnh hệ thống cấp nước tại đồ án như sau:

+ Giữ nguyên hệ thống các tuyến ống cấp nước theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015). Đề xuất 1 điểm đấu nối bằng tuyến ống HDPE D63 với tuyến ống gang D100 trên tuyến đường Bến Bắc vào dự án. Kết nối với hệ thống bể cấp nước PCCC và bể nước sinh hoạt của công trình.

+ Xây dựng bể nước sinh hoạt 167m3, bể nước chữa cháy ngoài nhà 351m3, thời gian phục hồi nước chữa cháy < 24h, đảm bảo theo quy định để phục vụ cho hệ thống PCCC của dự án.

+ Giữ nguyên hệ thống cấp nước chữa cháy trên các tuyến đường, vị trí trụ chữa cháy trên các tuyến giao thông theo quy hoạch. 5.4. Quy hoạch cấp điện:

- Hiện trạng nguồn điện của dự án được cấp từ trạm biến áp treo 320 KVA nằm trên vỉa hè đường Nhị Thanh phía Bắc của khu đất.

- Theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015) tiếp giáp khu đất Y Tế-01 có 2 trạm biến áp 250KVA và 1 trạm 320KVA nằm trên các tuyến đường Nhị Thanh và đường Bến Bắc.

- Theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015) trên tuyến đường Nhị Thanh khu vực phía Bắc Lô đất điều chỉnh quy hoạch có đường dây 22kv chạy qua. Vì vậy đề xuất điều chỉnh hệ thống cấp điện tại đồ án như sau:

- Theo tính toán nhu cầu cấp điện của dự án là 1.336.67 KVA. Vì vậy việc sử dụng các trạm biến áp theo quy hoạch đã được duyệt không đảm bảo công suất để cung cấp cho nhu cầu phát triển của dự án vì vậy Chủ đầu tư đề xuất giải pháp cấp điện cụ thể như sau.

- Giải pháp quy hoạch cấp điện: Giữ nguyên hệ thống mạng lưới cấp điện theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015).

- Chủ đầu tư đề xuất xây dựng một trạm biến áp mới cho dự án có công xuất 2000 KVA đấu nối từ đường 22KV trên đường Nhị Thanh cấp vào trạm biến áp xây mới của dự án.

- Giải pháp quy hoạch hệ thống chiếu sáng: Giữ nguyên hệ thống mạng lưới điện chiếu sáng theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ UBND ngày 06/3/2015).

- Hệ thống chiếu sáng của dự án được bố trí thiết kế riêng trong giai đoạn lập dự án.

2. Hiện trạng tài sản:

Tại thời điểm thẩm định trên đất đang xây dựng các công trình khối chức năng khám chữa bệnh 9 tầng nổi 1 tầng hầm tại mặt tiếp giáp đường Bến Bắc, và khối dịch vụ cao 4 tầng nổi 1 tầng hầm tiếp giáp với mặt đường Nhị Thanh có chiều rộng 14m

IV. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA THẨM ĐỊNH GIÁ, CÁC NGUYÊN TẮC VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ

1. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá và đặc điểm của tài sản thẩm định giá, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam chọn cơ sở giá trị thị trường làm cơ sở để thẩm định giá.

Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc" (Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Cơ sở giá trị thẩm định giá).

2. Các nguyên tắc được sử dụng để thẩm định giá:

Trên cơ sở nghiên cứu các tài liệu về pháp lý, kỹ thuật, thị trường, chúng tôi lựa chọn nguyên tắc giá trị áp dụng trong phân tích, tính toán để có kết quả thẩm định đúng nhất, các nguyên tắc áp dụng bao gồm:

- Nguyên tắc cung - cầu

+ Giá trị của một tài sản được xác định bởi mối quan hệ cung và cầu về tài sản đó trên thị trường. Ngược lại, giá trị của tài sản đó cũng tác động đến cung và cầu về tài sản. Giá trị của tài sản thay đổi tỷ lệ thuận với cầu và tỷ lệ nghịch với cung về tài sản.

+ Giá trị của tài sản được xác định bởi mối quan hệ cung và cầu, trong đó có các yếu tố về đặc điểm vật lý và đặc điểm kinh tế - xã hội khác biệt với những thuộc tính của các tài sản khác. Sự ảnh hưởng của những đặc tính phụ thêm này được phản ánh trong cung - cầu và giá trị tài sản.

- Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất

+ Việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản là đạt được mức hữu dụng tối đa trong những hoàn cảnh kinh tế - xã hội thực tế phù hợp, có thể cho phép về mặt kỹ thuật, về pháp lý, về tài chính và đem lại giá trị lớn nhất cho tài sản.

+ Một tài sản đang sử dụng thực tế không nhất thiết đã thể hiện khả năng sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản đó.

- Nguyên tắc thay đổi

+ Giá trị của tài sản thay đổi theo sự thay đổi của những yếu tố hình thành và tác động đến giá trị của nó.

+ Giá trị của tài sản cũng được hình thành trong quá trình thay đổi liên tục phản ánh hàng loạt các mối quan hệ nhân quả giữa các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị. Bản thân các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị luôn luôn thay đổi. Do đó, trong thẩm định giá tài sản, thẩm định viên phải nắm được mối quan hệ nhân quả giữa các nhân tố ở trạng thái động, phải phân tích quá trình thay đổi nhằm xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.

- Nguyên tắc thay thế

+ Trong trường hợp hai hay nhiều tài sản có thể thay thế lẫn nhau trong quá trình sử dụng, thì giá trị của những tài sản đó được xác định bởi sự tác động lẫn nhau của tài sản này đến tài sản khác.

+ Khi hai tài sản có tính hữu ích như nhau, tài sản nào chào bán ở mức giá thấp nhất thì tài sản đó sẽ bán được trước. Giới hạn trên của giá trị tài sản có xu hướng được thiết lập bởi chi phí mua một tài sản thay thế cần thiết tương đương, với điều kiện không có sự chậm trễ quá mức làm ảnh hưởng đến sự thay thế. Một người mua thận trọng sẽ không trả giá cao hơn chi phí mua một tài sản thay thế trong cùng một thị trường và một thời điểm.

- Nguyên tắc cân bằng

+ Khi các yếu tố cấu thành của tài sản đạt được sự cân bằng thì tài sản đạt được khả năng sinh lời tối đa hay mức hữu dụng cao nhất. Do đó, để ước tính mức sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản, cần phải phân tích về sự cân bằng của các yếu tố cấu thành của tài sản cần thẩm định giá.

- Nguyên tắc đóng góp

+ Mức độ mà mỗi bộ phận của tài sản đóng góp vào tổng thu nhập từ toàn bộ tài sản có tác động đến tổng giá trị của tài sản đó.

+ Giá trị của một tác nhân sản xuất hay một bộ phận cấu thành tài sản phụ thuộc vào sự vắng mặt của tác nhân đó làm giảm đi bao nhiêu giá trị của toàn bộ tài sản, có nghĩa là lượng giá trị mà nó đóng góp vào giá trị toàn bộ là bao nhiêu. Khi xem xét giá trị của tài sản bộ phận, thẩm định viên cần phải xem xét nó trong mối quan hệ với tài sản tổng thể.

+ Nguyên tắc này là nguyên tắc cơ bản trong việc xem xét tính khả thi của việc đầu tư bổ sung vào tài sản khi thẩm định viên xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.

- Nguyên tắc phù hợp

+ Tài sản cần phải phù hợp với môi trường của nó nhằm đạt được mức sinh lời tối đa hoặc mức hữu dụng cao nhất. Do đó, thẩm định viên phải phân tích xem liệu tài sản đó có phù hợp với môi trường hay không khi thẩm định viên xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.

3. Phương pháp định giá:

3.1. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của khu đất cần định giá:

Thị trường bất động sản có vai trò, đóng góp quan trọng trong nền kinh tế quốc dân và chiếm tỷ trọng lớn trong lượng của cải vật chất của đất nước. Ước tính đóng góp trung bình của ngành Xây dựng và bất động sản vào GDP các năm gần đây chiếm khoảng 11% tổng thu ngân sách. Trong đó, ngành bất động sản trực tiếp chiếm khoảng 4,5%, đóng góp trung bình khoảng 0,5 điểm phần trăm vào tăng trưởng GDP. Đặc biệt, lĩnh vực bất động sản có khả năng tác động đến nhiều ngành kinh tế quan trọng khác của nền kinh tế, nhất là những ngành liên quan trực tiếp như xây dựng, công nghiệp chế biến chế tạo, du lịch, lưu trú - ăn uống và tài chính - ngân hàng...Ngoài ra, thị trường bất động sản còn ảnh hưởng lớn đến an sinh xã hội: đáp ứng nhu cầu về chỗ ở của người dân, phát triển đô thị, du lịch, tạo công ăn việc làm...

Tuy nhiên, trong những năm gần đây, thị trường bất động sản cả nước đã và đang trải qua những đợt chao đảo mạnh, do ảnh hưởng kéo dài của dịch bệnh khiến thanh khoản toàn thị trường kém ở nhiều phân khúc. Các tài sản cho thuê bị bỏ trống hàng loạt, bất động sản nhà ở, thương mại, tiêu dùng ế ẩm, nhiều nhà đầu tư và khách mua nhà mất khả năng thanh toán, các doanh nghiệp địa ốc khó khăn dòng tiền... Thị trường khó có cơ hội đảo chiều từ giảm tốc sang nóng sốt trong giai đoạn hiện nay. Ngoài ảnh hưởng từ dịch Covid-19 bùng phát kéo dài và phủ rộng khắp thêm vào đó trong bối cảnh

xung đột Nga - Ukraine ngày càng leo thang dữ dội gây ảnh hưởng sâu sắc, toàn diện và tiêu cực, trước mắt và lâu dài tới kinh tế, thương mại, tài chính, tới chuỗi sản xuất và cung ứng toàn cầu của thế giới cũng như Việt Nam. Việt Nam là nước có độ mở kinh tế rất cao, hội nhập rất sâu vào kinh tế toàn cầu. Vì vậy, sẽ chịu ảnh hưởng không nhỏ bởi những biến động thị trường; tới tăng trưởng, phát triển kinh tế, hợp tác kinh tế thương mại, cũng như xuất nhập khẩu hàng hóa. Dưới sự tác động sâu sắc từ dịch bệnh và những tác động lớn từ xung đột Nga – Ukraine khiến lạm phát tăng cao, người dân đối mặt khó khăn hơn về mặt tài chính, sức mua giảm rõ rệt, dự kiến sẽ ảnh hưởng không nhỏ tới thị trường bất động sản.

Trong năm 2022 và đặc biệt là nửa cuối năm 2022 và sang năm 2023, thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn do bối cảnh chung của tình hình kinh tế, bất động sản của thế giới cũng như nền kinh tế Việt Nam đang trong quá trình phục hồi phát triển; Một số tồn tại, hạn chế kéo dài từ trước chưa thể khắc phục triệt để, như: hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản vẫn còn một số tồn tại, bất cập; Nguồn cung khan hiếm do nhiều dự án bất động sản tại các địa phương gặp nhiều khó khăn trong triển khai thực hiện, nhà ở giảm nhiều so với thời gian trước; Cơ cấu sản phẩm không hợp lý, dư thừa sản phẩm, phân khúc cao cấp, trong khi thiếu nhà ở cho công nhân, nhà ở xã hội. Nhiều Tập đoàn, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng, phát hành trái phiếu và huy động vốn của khách hàng dẫn đến doanh nghiệp thiếu vốn phải giãn tiến độ, dừng triển khai thực hiện dự án.

Thủ tướng Phạm Minh Chính yêu cầu Ngân hàng Nhà nước tổng hợp, phân tích dữ liệu để có đánh giá nhằm kiểm soát tín dụng vào lĩnh vực rủi ro như tín dụng bất động sản và chứng khoán.

Nửa cuối năm 2022 dưới tình trạng "cạn room" của các ngân hàng đã khiến người vay vốn đầu tư hoặc mua nhà để ở đang gặp tình trạng "treo" hồ sơ chờ ngân hàng "nới room" tín dụng cho vay.

Để ngăn chặn tình trạng cấp tín dụng ồ ạt, các ngân hàng tạm dừng hoặc hạn chế cho vay vào lĩnh vực bất động sản. Các ngân hàng thương mại đã ban hành công văn trên toàn hệ thống, cho biết sẽ không cấp tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản. Các ngân hàng tập trung tín dụng vào một số lĩnh vực sản xuất, ưu tiên nông nghiệp, nông thôn, xuất khẩu, công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp nhỏ và vừa, ứng dụng công nghệ cao và các ngành thương mại, dịch vụ có giá trị gia tăng gia tăng cao như xất khẩu, dịch vụ, logictics….

Sáng 8/11/2022, hơn 10 doanh nghiệp bất động sản khu vực phía Nam đã có buổi làm việc với Phó thủ tướng Chính phủ Lê Minh Khái và Bộ Xây dựng, trong đó có một số doanh nghiệp lớn như: Novaland, Phú Mỹ Hưng, Hưng Thịnh, Him Lam, Lê Thành, Sơn Kim Land, DIC Corp, Khang Điền…

Cuộc họp diễn ra tại Văn phòng Chính phủ TP.HCM trong bối cảnh các doanh nghiệp bất động sản đối diện nhiều khó khăn.

Trong báo cáo tóm tắt gửi đến cuộc họp, Bộ Xây dựng cho biết hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang gặp nhiều khó khăn: "Một số tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản đang thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh như dừng, hoãn đầu tư, thi công một số dự án, dừng triển khai dự án mới, dừng phát hành cổ phiếu

tăng vốn, dừng IPO... Một số phải tinh giản tối đa bộ máy, giảm lực lượng lao động, thậm chí có tập đoàn giảm đến 50% lực lượng lao động", Bộ Xây dựng nhận định.

Theo ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA), do tắc nguồn vốn tín dụng, tắc nguồn vốn trái phiếu, tắc cả nguồn vốn huy động từ khách hàng, nên một số doanh nghiệp bất động sản "đói vốn" phải vay ngoài xã hội với lãi suất rất cao, đầy rủi ro.

Đồng thời, họ phải bán bớt tài sản, dự án hoặc bán sản phẩm bất động sản, nhà ở với chiết khấu sâu, thậm chí đến 40% giá hợp đồng, tạo cơ hội cho khách hàng mua với giá rẻ, nhưng có rủi ro đo là sản phẩm hình thành trong tương lai. Bên cạnh đó, việc bán dự án với giá hời có thể tạo lợi thế cho các nhà đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh, trong đó có nhà đầu tư nước ngoài có cơ hội thôn tính có thể làm mất đi lợi thế của doanh nghiệp nội địa đang thống lĩnh thị trường bất động sản hiện nay.

Song song đó, Hiệp hội đề nghị Chính phủ tháo gỡ các khó khăn về nguồn vốn cho doanh nghiệp về cả tín dụng lẫn trái phiếu. "Thị trường bất động sản đang rất khó khăn, đứng trước khả năng có thể rơi vào suy thoái nếu Nhà nước không sớm ban hành các giải pháp điều chỉnh, hỗ trợ kịp thời và hiệu quả", ông Lê Hoàng Châu nhấn mạnh.

Để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, Thủ tướng Chính phủ đã thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ và ban hành nhiều Công điện (số 1156/CĐ-TTg, số 1163/CĐ-TTg, số 1164/CĐ-TTg…), chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương thực hiện nhiều nhiệm vụ, giải pháp trong ngắn hạn cũng như lâu dài để tháo gỡ, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Tổ công tác, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các Bộ, ngành, địa phương đã khẩn trương, tích cực triển khai, thực hiện các nhiệm vụ được giao và đạt được một số kết quả cụ thể.

Hiện nay, tình hình thị trường bất động sản đã có những chuyển biến, tuy nhiên thị trường vẫn còn nhiều khó khăn về thể chế, nguồn vốn tín dụng, trái phiếu,…và tổ chức thực thi của địa phương cần được tập trung tháo gỡ, thúc đẩy.

Chính phủ ban hành nghị quyết về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn để thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững tại nghị quyết số 10/NQ-CP ngày 3/2/2023 phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 01 năm 2023 trực tuyến với địa phương nhận định: Trong tháng 1/2023, thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, nhất là về thanh khoản, dòng tiền, trái phiếu doanh nghiệp bất động sản...; Ban hành nghị quyết 33/NQQ-CP ngày 11/03/2023 về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Trên cơ sở đó, Nghị quyết của Chính phủ yêu cầu Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chủ trì, phối hợp với các cơ quan, địa phương tiếp tục tháo gỡ khó khăn về tín dụng bất động sản đối với các doanh nghiệp bất động sản và người mua theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 27/01/2023.

Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, địa phương khẩn trương rà soát, đề xuất các biện pháp đồng bộ tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và chuẩn bị tổ chức Hội nghị tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước ngày 15/02/2023.

Tại hội nghị lần thứ hai trong nửa năm qua về các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho bất động sản, chiều ngày 03/8/2023, Thủ tướng Phạm Minh Chính yêu cầu các cơ quan quản lý tiếp tục rà soát khung khổ pháp lý, "xem vướng mắc ở đâu, tại văn bản nào, nội

dung gì, ai giải quyết, giải quyết trong bao lâu". Cũng tại cuộc họp ông Lê Tự Minh, Chủ tịch Công ty cổ phần đầu tư IMG trao đổi vấn đề lãi suất vay trung hạn vẫn khá cao nên doanh nghiệp không muốn vay, không dám vay, các doanh nghiệp rất khó khăn trong tiếp cận vốn vay ngân hàng.

Thủ tướng yêu cầu Ngân hàng Nhà nước và các bộ nghiên cứu sửa ngay quy định tại Thông tư 06 về cho vay, trong đó có lĩnh vực bất động sản. Chỉ đạo này được Thủ tướng Phạm Minh Chính đưa ra ngày 16/8/2023. Theo đó, ông giao Phó thủ tướng Lê Minh Khái chủ trì, họp ngay với Thống đốc Ngân hàng Nhà nước và các bộ, ngành để nghiên cứu, sửa điểm bất hợp lý trong tiếp cận tín dụng vay, trong đó có lĩnh vực bất động sản nêu tại Thông tư 06/2023. Thông tư 06 dự kiến có hiệu lực từ 1/9, bổ sung quy định không được vay vốn để góp vốn, hợp tác đầu tư với dự án đầu tư không đủ điều kiện kinh doanh. Quy định này, theo phản ánh của giới chuyên gia, sẽ dẫn tới tình trạng một số khách hàng có nhu cầu vay vốn, gồm doanh nghiệp bất động sản, người mua nhà, nhà đầu tư, sẽ không tiếp cận được tín dụng do "dự án chưa đủ điều kiện kinh doanh".

Thị trường bất động sản, nhất là một số dự án lớn sau thời gian đóng băng, gần đây đã "nhúc nhích" khởi động sau sự vào cuộc gỡ khó của Chính phủ, bộ ngành và địa phương. Tuy vậy, thị trường này vẫn chưa thực sự "tan băng", doanh nghiệp bất động sản chưa hết khó khăn.

Theo số liệu của Bộ Xây dựng, quý II năm 2023 chỉ có 7 dự án bất động sản, nhà ở hoàn thành với hơn 2.420 căn, giảm một nửa so với quý I và chỉ bằng 30% so với cùng kỳ năm ngoái. Việc triển khai các dự án bị chậm hoặc dừng do gặp khó khăn về pháp lý, vốn.

Theo số liệu báo cáo của 52/63 địa phương, lượng tồn kho bất động sản trong quý III năm 2023 vào khoảng 16.940 căn (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư 3.196 căn; nhà ở riêng lẻ 6.554 căn; đất nền 7.190 nền.

Từ đầu năm đến nay nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà hồi phục với tốc độ chậm. Quý 3/2023, GDP cả nước ghi nhận mức tăng 5.33% so với cùng kỳ, tăng nhẹ so với mức tăng 4.05% của Quý 2/23. Lũy kết 9 tháng đầu năm 2023, GDP Việt Nam tăng trưởng 4.24% so với cùng kỳ, tuy nhiên vẫn còn cách khá xa so với mục tiêu tăng trưởng 6.5% trong năm nay của Chính phủ.

Trong quý 3, lạm phát tăng 2.89% so với cùng kỳ trong đó giá thuê nhà (tăng 28.5% so với cùng kỳ) là yếu tố tác động lớn nhất tới CPI, bên cạnh giá lương thực và giáo dục. CPI bình quân 9T/2023 tăng 3.16% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn mục tiêu 4.5% của cả năm 2023.

Về phía ngân hàng thì NHNN 4 lần hạ lãi suất huy động, kéo mặt bằng lãi suất cho vay về tương đương đầu năm 2022. Chính sách tiền tệ chuyển từ "chặt chẽ, chắc chắn" sang "linh hoạt, nới lỏng". NHNN hút ròng 90,000 tỷ qua kênh tín phiếu nhằm giảm áp lực tỷ giá. Triển khai gói ưu đãi NOXH 120,000 tỷ, lãi suất thấp hơn từ 1.5-2%/năm so với thị trường. Phê duyệt đề án 1 triệu căn NOXH giai đoạn 2021-2030. Các chính sách tài khóa hỗ trợ doanh nghiệp và người dân như cho phép giãn hoãn thuế, giảm 2% thuế VAT, giảm 30% tiền thuê đất góp phần làm giảm bớt - chia sẻ khó khăn cho thị trường.

Tình hình GDP tăng trưởng thấp. Nền kinh tế có độ mở cao, dễ bị tác động mạnh bởi tình hình thế giới kinh tế, chính trị của thế giới: Chiến tranh Nga - Ukraine, chiến tranh Israel vs Hamas. Kinh tế Châu Âu đình trệ, lãi suất các ngân hàng trung ương như FED và ECB tiếp tục tăng cao gây áp lực lên tỷ giá và nền kinh tế trong nước. Lãi suất

huy động đã giảm, tuy nhiên lãi suất cho vay vẫn chưa thực sự giảm do lượng tiền gửi tiết kiệm mà ngân hàng huy động trước đó vẫn ở mức cao, cung tiền trong nền kinh tế bị hạn chế do NHNN hút tiền qua tín phiếu để ổn định tỷ giá. Cho nên thị trường cần thêm thời gian để doanh nghiệp và người dân có thể tiếp cận được khoản vay lãi suất thấp. Cầu mua, thuê nhà ở giảm, dẫn đến cho vay nhà ở giảm hoặc tăng chậm.

Gói tín dụng hỗ trợ NOXH triển khai nhưng doanh nghiệp khó tiếp cận do các thủ tục còn nhiều vướng mắc chưa thể đẩy nhanh. Hơn nữa lãi suất ưu đãi cho NOXH vẫn ở mức cao, khoảng trên 8%/năm khiến người mua vẫn gặp nhiều khó khăn khi tiếp cận

Hiện nay, tình hình thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn về thể chế, nguồn vốn tín dụng, trái phiếu,...và tổ chức thực thi của địa phương cần được tập trung tháo gỡ, thúc đẩy. Tổ công tác, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các Bộ, ngành, địa phương đã và tiếp tục khẩn trương, tích cực triển khai, thực hiện các nhiệm vụ được giao.

*Ngày 12/01/2024, Bộ Xây dựng đã có Thông cáo 04/TC-BXD về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quý IV năm 2023 và cả năm 2023:

- Về tồn kho bất động sản:

Theo số liệu báo cáo của 53/63 địa phương, lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý IV vào khoảng 16.315 căn (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư 2.826 căn; nhà ở riêng lẻ 5.173 căn; đất nền 8.316 nền. Theo đó, có thể thấy tỷ trọng tồn kho chủ yếu ở phân khúc bất động sản nhà ở riêng lẻ và đất nền của các dự án. Lượng tồn kho thuộc phân khúc nhà chung cư trong quý IV bằng khoảng 88,42% so với quý III/2023; lượng tồn kho thuộc phân khúc đất nền bằng khoảng 115,66% so với quý III/2023 và lượng tồn kho thuộc phân khúc nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 78,93% so với quý III/2023. Nhìn chung, trong năm 2023, lượng tồn kho bất động sản trong các dự án đối với các phân khúc nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ và phân khúc đất nền có xu hướng giảm.

- Về giá giao dịch:

+ Đối với căn hộ chung cư: Trong Quý IV/2023, theo số liệu tổng hợp báo cáo của các địa phương và thông tin khảo sát đánh giá của các tổ chức nghiên cứu thị trường thì giá căn hộ chung cư tiếp tục xu hướng tăng giá tại 02 thành phố lớn là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, đặc biệt là các khu vực trung tâm. Trên thị trường gần như không có dự án phân khúc căn hộ bình dân (giá dưới 25 triệu đồng/m2) mà chủ yếu là phân khúc căn hộ trung cấp (giá từ 25-50 triệu đồng/m2) đủ điều kiện huy động vốn và giao dịch.

+ Đối với nhà ở riêng lẻ, đất nền trong dự án: Trong quý IV/2023, theo báo cáo nghiên cứu về thị trường bất động sản thì giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ trong năm 2023 tại các địa phương có xu hướng giảm đều theo quý và giảm từ 10÷14% so với năm 2022.

+ Đối với văn phòng cho thuê: Trong Quý IV/2023, giá cho thuê văn phòng tại các thành phố lớn như Tp. Hà Nội, Tp. Hồ Chí Minh có xu hướng giảm giá thuê 9 -22% so với quý trước, đồng thời tình trạng trả mặt bằng và xu hướng dịch chuyển văn phòng từ khu vực trung tâm ra các vùng phụ cận tăng hơn quý trước.

Tại Tp. Hà Nội: một số tòa nhà, trụ sở văn phòng, nhiều đơn vị cho thuê văn phòng trên phố Duy Tân (quận Cầu Giấy, Hà Nội) gần đây đang tìm khách thuê kèm theo ưu đãi cao, nhiều đơn vị kinh doanh văn phòng, tòa nhà nằm trên tuyến phố phải treo biển

cho thuê hàng loạt với mức giá ưu đãi (cho phép giãn tiến độ đóng tiền, miễn phí phụ phí khi làm việc ngoài giờ) để giữ chân khách thuê vì tình trạng dịch chuyển văn phòng ra ngoại thành có dấu hiệu tăng mạnh.

Tại Tp. Hồ Chí Minh: Trong Quý IV/2023, theo khảo sát của một số tổ chức nghiên cứu thì tại Tp. Hồ Chí Minh nhiều tòa nhà văn phòng bình dân giảm giá thuê 10-20%, cụ thể như tại quận Phú Nhuận, Tân Bình và các vị trí phụ cận quận 1 như phường Đa Kao, Tân Định ... nhiều chương trình giảm giá thuê văn phòng gián tiếp bằng hình thức khuyến mãi, nhiều tòa văn phòng khu vực Tân Bình và Phú Nhuận có tỷ lệ trống tăng lên 15-25% trong quý. Theo đó, tình trạng trả mặt bằng và dịch chuyển văn phòng ra các vùng phụ cận trung tâm tăng so với quý trước

Đối với bất động sản du lịch nghỉ dưỡng: Trong Quý IV/2023, theo một số tổ chức nghiên cứu thị trường thì giá bán và lượng giao dịch bất động sản nghỉ dưỡng tiếp tục giảm và hạn chế về giao dịch. Số lượng biệt thự nghỉ dưỡng được mở bán tại khu vực phía Nam (Tp. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận) giảm mạnh và số lượng căn hộ du lịch mở bán trong năm 2023 trên cả nước giảm so với năm 2022.

Trong Quý IV/2023, Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã quyết tâm, nỗ lực triển khai đồng bộ nhiều giải pháp tháo gỡ khó khăn, tăng khả năng hấp thụ vốn tín dụng của nền kinh tế. Theo đó, nhiều ngân hàng tiếp tục giảm lãi suất huy động (lãi suất huy động và lãi suất cho vay mới của các ngân hàng thương mại đã giảm khoảng hơn 2%/năm so với cuối năm 2022), đồng thời lãi suất cho vay mua nhà cuối năm của một số ngân hàng cũng giảm hơn so với năm 2022.

Trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã chủ động điều hành và đạt được các chỉ tiêu, mục tiêu đặt ra, đó là góp phần kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô; thị trường tiền tệ ngoại hối về cơ bản ổn định; mặt bằng lãi suất giảm, theo đó đã ban hành kịp thời các cơ chế, chính sách nhằm hỗ trợ phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp, thị trường bất động sản… Điều hành, giám sát, bảo đảm hệ thống các tổ chức tín dụng và thị trường tiền tệ, thị trường ngoại hối cơ bản ổn định và luôn trong tầm kiểm soát để ổn định kinh tế vĩ mô phát triển kinh tế - xã hội

Về hoạt động của doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản

Các doanh nghiệp bất động sản trong năm 2023 hiện vẫn gặp nhiều khó khăn khi số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản thành lập mới chỉ có 4.725 doanh nghiệp, giảm 45,01% so với năm 2022; số lượng doanh nghiệp giải thể, ngừng kinh doanh có thời hạn lần lượt là 1.286 doanh nghiệp (tăng 7,7%) và 3.705 doanh nghiệp (tăng 47,4%) so với năm trước (*số liệu tổng hợp từ Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*). Tình trạng cắt giảm nhân sự tại các doanh nghiệp bất động sản vẫn đang diễn ra không chỉ đối với các doanh nghiệp nhỏ mà cả các doanh nghiệp bất động sản lớn trên thị trường.

Hoạt động của doanh nghiệp thuộc lĩnh vực bất động sản vẫn đang có nhiều khó khăn, thách thức, cụ thể như:

(1) Khó khăn, vướng mắc về pháp lý dự án, cụ thể như việc thực hiện quy định về phương pháp định giá đất còn nhiều vướng mắc; quy hoạch sử dụng đất đã được công bố nhưng chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt nhưng không phù hợp với quy hoạch cấp trên;...

(2) Cơ chế phối hợp giữa các Sở, ban, ngành, địa phương còn chưa kịp thời, đồng bộ cũng đã gây ra nhiều khó khăn, vướng mắc cho dự án bất động sản, cụ thể như: trong

công tác giải phóng mặt bằng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thỏa thuận thu hồi đất, áp giá bồi hoàn với người dân; công tác xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, thực hiện các hồ sơ, thủ tục của dự án; …

(3) Khó khăn trong tiếp cận vốn vay tín dụng và hầu như không huy động được vốn trái phiếu doanh nghiệp và huy động vốn khác, dẫn đến thiếu vốn để thực hiện dự án (phải giãn tiến độ, dừng triển khai). Khó khăn về thanh khoản, dòng tiền, đặc biệt trong bối cảnh áp lực đáo hạn và trả nợ trái phiếu doanh nghiệp vào các tháng cuối năm 2023…

Để tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy sản xuất - kinh doanh cho doanh nghiệp, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã có các biện pháp quyết liệt nhằm thúc đẩy, tạo được sự chuyển biến rất tích cực có tính lan tỏa từ các Bộ, ngành đến các địa phương. Cụ thể như Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ do Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị làm Tổ trưởng cùng với sự vào cuộc mạnh mẽ của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, để kiến tạo môi trường đầu tư kinh doanh minh bạch, tạo điều kiện để tiếp cận thuận lợi thị trường vốn, tín dụng và tháo gỡ được các "vướng mắc pháp lý" cho dự án bất động sản…

Ngày 26/4/2024, Bộ Xây dựng đã có Thông cáo 57/TC-BXD về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quý I năm 2024:

Theo tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, lượng giao dịch bất động sản cả nước cụ thể như sau:

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 35.853 giao dịch thành công.

- Lượng giao dịch đất nền: có 97.659 giao dịch thành công.

Qua số liệu tổng hợp cho thấy: lượng giao dịch trong 03 phân khúc đất nền, căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong Quý I có xu hướng tăng so với quý IV/2023 (trong quý IV/2023 có 27.590 giao dịch nhà ở riêng lẻ và chung cư, có 81.476 giao dịch đất nền).

- Về tồn kho bất động sản: Theo số liệu báo cáo của 56/63 địa phương, lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý I/2024 vào khoảng 23.029 căn (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư có 3.706 căn; nhà ở riêng lẻ có 8.468 căn; đất nền có 10.855 nền. Theo đó, có thể thấy tỷ trọng tồn kho chủ yếu ở phân khúc bất động sản nhà ở riêng lẻ và đất nền của các dự án.

- Lượng tồn kho nhà ở riêng lẻ, đất nền trong quý I/2024 là 19.323 căn/nền (nhà ở riêng lẻ có 8.468 căn; đất nền có 10.855 nền), tương đương 143,25% so với Quý IV/2023 (lượng tồn kho nhà ở riêng lẻ, đất nền trong quý IV/2023 là 13.489 căn/nền, trong đó: nhà ở riêng lẻ có 5.173 căn, đất nền có 8.316 nền).

- Theo đó, lượng giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ bằng 129,95% so với quý IV/2023, bằng 81,51% so với cùng kỳ năm 2023; lượng giao dịch đất nền bằng 119,86% so với quý IV/2023 và bằng 145,18% so với cùng kỳ năm 2023.

- Giá nhà ở và một số loại bất động sản

+ Đối với căn hộ chung cư

Thị trường căn hộ chung cư vẫn tiếp tục thu hút sự quan tâm của nhóm đối tượng có nhu cầu ở thực và các nhà đầu tư trung và dài hạn. Theo khảo sát của một số tổ chức nghiên cứu thì giá bán trung bình một số dự án tại TP.Hà Nội và TP.Hồ Chí Minh dao động khoảng 50 - 70 triệu/m^2.

+ Đối với nhà ở riêng lẻ, biệt thự, liền kề, đất nền trong dự án

Trong Quý I/2024, nhu cầu tìm kiếm nhà ở riêng lẻ, đất nền đã tăng so với quý trước và so với cùng kỳ năm trước. Giá bán tại Hà Nội được giao dịch tăng khoảng từ 5 - 15% so với cuối năm 2023 (giá bán dao động trong khoảng từ 80 - 220 triệu đồng/m^2) và tại TP. Hồ Chí Minh (giá bán dao động trong khoảng từ 90 - 250 triệu đồng/m^2).

Theo khảo sát đánh giá thì sau kỳ nghỉ Tết Nguyên đán tại một số khu vực có giá bán tăng nhẹ và giao dịch khá sôi động, việc tổ chức đấu giá đất nền tại các khu đô thị, khu dân cư mới đã được các địa phương triển khai nhiều hơn so với cùng kỳ năm 2023. Đây cũng được coi là một yếu tố có thể tác động giúp thị trường đất nền sôi động hơn trong thời gian tới.

+ Đối với văn phòng cho thuê

Trong quý I/2024, nguồn cung mới về văn phòng cho thuê trên địa bàn cả nước tiếp tục hạn chế, không có toà nhà văn phòng mới được khai trương và đi vào hoạt động.

Công suất thuê hiện nay vẫn duy trì ở mức cao, đạt trên 90% tại khu vực trung tâm và trên 75% tại các khu vực ngoài trung tâm. Hiện tượng chuyển hạ hạng văn phòng, vị trí thuê ra ngoài khu vực trung tâm đã có xu hướng giảm so với năm 2023. Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong quý I/2024 cơ bản ổn định so với quý trước.

+ Đối với khách sạn, lưu trú, du lịch nghỉ dưỡng

Nhu cầu thuê và công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong quý I/2024 cơ bản ổn định so với quý trước. Lượng khách du lịch nội địa và lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong quý I/2024 có sự tăng trưởng tích cực so với cùng kỳ năm 2023 đã cho thấy dấu hiệu cải thiện tốt của ngành du lịch qua đó cũng tạo điều kiện thuận lợi cho phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng dần hồi phục.

Đối với bất động sản nghỉ dưỡng để bán, tình hình giao dịch trong quý I/2024 vẫn chưa thể cải thiện khi nguồn cung mới và lượng giao dịch thành công vẫn rất thấp và hạn chế so với cùng kỳ năm các năm trước.

+ Đối với bất động sản công nghiệp

Giá cho thuê đất bình quân và giá cho thuê nhà xưởng, kho bãi trong quý I/2024 tăng nhẹ khoảng 2÷3% so với cùng kỳ năm trước. Giá cho thuê bình quân tại các khu công nghiệp phổ biến hiện nay là khoảng 3,5÷5 USD/m^2/tháng.

Ngày 13/8/2024, Bộ Xây dựng đã có Thông cáo 165/TC-BXD về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý II năm 2024.

- Theo tổng hợp số liệu từ 60/63 Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, lượng giao dịch bất động sản cụ thể như sau:

+ Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 25.885 giao dịch thành công.

+ Lượng giao dịch đất nền: có 124.991 giao dịch thành công.

- Qua số liệu tổng hợp cho thấy: lượng giao dịch thuộc loại hình căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong Quý II có xu hướng giảm so với quý I/2024 trong khi lượng giao dịch đất nền có xu hướng tăng (trong quý I/2024 có 35.853 giao dịch nhà ở riêng lẻ và chung cư, có 97.659 giao dịch đất nền).

- Theo đó, lượng giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ bằng 72,2% so với quý I/2024, bằng 87,08% so với cùng kỳ năm 2023; lượng giao dịch đất nền bằng 127,9% so với quý I/2024 và bằng 185,8% so với cùng kỳ năm 2023.

- Về tồn kho bất động sản: Theo số liệu báo cáo của 60/63 địa phương, lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý II/2024 vào khoảng 17.105 căn, nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư có 2.999 căn; nhà ở riêng lẻ có 7.045 căn; đất nền có 7.061 nền. Theo đó, có thể thấy tỷ trọng tồn kho chủ yếu ở phân khúc bất động sản nhà ở riêng lẻ và đất nền của các dự án.

- Lượng tồn kho nhà ở riêng lẻ, đất nền trong quý II/2024 là 14.106 căn/nền (nhà ở riêng lẻ có 7.045 căn; đất nền có 7.061 nền), tương đương 73% so với Quý I/2024 (lượng tồn kho nhà ở riêng lẻ, đất nền trong quý I/2024 là 19.323 căn/nền, trong đó: nhà ở riêng lẻ có 8.468 căn, đất nền có 10.855 nền).

- Về giá giao dịch

+ Đối với căn hộ chung cư

Trong Quý II/ 2024, theo khảo sát và tổng hợp báo cáo của một số tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh thì giá căn hộ chung cư tăng trung bình khoảng từ tăng 5% đến 6,5% trong quý II và 25% theo năm tùy từng khu vực và vị trí, giá bán chung cư tăng không chỉ ở những dự án mới mở bán mà còn ở nhiều căn hộ cũ, đã được qua sử dụng nhiều năm. Tuy nhiên, tình trạng này cũng chỉ xảy ra trong một giai đoạn ngắn, đồng thời có dấu hiệu chững lại vào cuối quý do giá đã ở mức cao và tâm lý người mua đang ở trạng thái chờ đợi.

+ Đối với biệt thự, nhà ở liền kề trong dự án

Trong quý II/2024, theo khảo sát giá bán biệt thự, nhà liền kề trong dự án đều có xu hướng tăng so với quý trước. Việc tăng giá nóng tại thị trường căn hộ chung cư cũng đã có ảnh hưởng kéo theo giá nhà ở riêng lẻ, nhà liền kề tại các dự án và cả nhà ở tại các khu dân cư hiện hữu có xu hướng tăng lên. Một số khu vực của 02 thành phố lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh có mức biến động giá tăng trong quý.

+ Đối với văn phòng, mặt bằng thương mại

Nhu cầu thuê văn phòng trong nửa đầu năm 2024 có xu hướng giảm nhẹ so với kỳ trước khi tình hình hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp hiện nay vẫn còn gặp nhiều khó khăn về thị trường đầu ra trong bối cảnh nền kinh tế trong nước và thế giới vẫn đang gặp nhiều thách thức. Số lượng doanh nghiệp gần như không thay đổi nhưng năng lực sản xuất kinh doanh bị suy giảm cũng ảnh hưởng tới nhu cầu về mở rộng văn phòng và nhu cầu thuê văn phòng. Đối với mặt bằng thương mại, nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh có xu hướng tăng nhẹ so với cuối năm 2023.

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường đối với văn phòng, mặt bằng thương mại trong quý so với cùng kỳ năm 2023 tăng nhẹ khoảng 1÷ 3%. Đối với mặt bằng bán lẻ nhà phố, giá cho thuê so với kỳ trước cơ bản ổn định.

- Về hoạt động của doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản

Theo số liệu báo cáo thì tình hình hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong 6 tháng đầu năm 2024 đã có sự cải thiện hơn khi số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động đều tăng so với cùng kỳ năm 2023. Cụ thể, số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới là 2.210 doanh

nghiệp (tăng 1,4%), số lượng các doanh nghiệp quay trở lại hoạt động là 1.577 doanh nghiệp, tăng 11,4% so với cùng kỳ năm 2023 *(Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư)*.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản phục hồi còn chậm, nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hiện nay đàn có kế hoạch mở rộng quỹ đất để phát triển dự án, theo đó, pháp lý, tính thanh khoản, tiền sử dụng đất... là những tiêu chí hàng đầu mà doanh nghiệp lựa chọn để đầu tư. Thời gian gần đây thị trường cho thấy cũng có một số dấu hiệu các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản có những chiến lược phát triển quỹ đất để chuẩn bị cho thời điểm phục hồi của ngành bất động sản, theo đó doanh nghiệp nghiêm túc và tính toán kỹ hơn về phương án, tìm hiểu thị trường để làm sao các dự án đất sạch hoàn chỉnh về mặt pháp lý, nộp đầy đủ tiền sử dụng đất và có thể đưa vào khai thác trong các năm tới. Ngoài ra, còn có các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực cho thuê văn phòng và nghỉ cũng hướng đến các quỹ đất phù hợp với lĩnh vực kinh doanh của mình trong thời gian tới.

Để tiếp tục tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh bền vững trong thời gian tới, đề nghị các bộ, ngành, địa phương cần quán triệt nghiêm, thực hiện toàn diện, hiệu quả hơn nữa các Nghị quyết, Kết luận của Trung ương Đảng, Bộ Chính trị, Quốc hội và các Nghị quyết của Chính phủ như Nghị quyết số 01/NQ-CP, 02/NQ-CP, Nghị quyết số 93/NQ-CP và những chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ. Đồng thời cần khẩn trương cụ thể hóa, đưa các Luật, Nghị quyết đã được Quốc hội thông qua tại Kỳ họp thứ 7 và cuộc sống.

**** Ngày 30/10/2024, Bộ Xây dựng đã có Thông cáo 269/TC-BXD về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III năm 2024.***

Lượng giao dịch chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền:

- Theo tổng hợp số liệu từ 60/63 Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, lượng giao dịch bất động sản cụ thể như sau:

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 38.398 giao dịch thành công.

- Lượng giao dịch đất nền: có 102.966 giao dịch thành công.

- Qua số liệu tổng hợp cho thấy: lượng giao dịch thuộc loại hình căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong Quý III có xu hướng tăng so với quý II/2024 trong khi lượng giao dịch đất nền có xu hướng giảm (trong quý II/2024 có 25.885 giao dịch nhà ở riêng lẻ và chung cư, có 124.991 giao dịch đất nền).

- Theo đó, lượng giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ bằng 148,3% so với quý II/2024, bằng 129% so với cùng kỳ năm 2023; lượng giao dịch đất nền bằng 82,3% so với quý II/2024 và bằng 112,8% so với cùng kỳ năm 2023.

- Về tồn kho bất động sản: Theo số liệu báo cáo của 60/63 địa phương, lượng tồn kho bất động sản (số lượng bất động sản của dự án đủ điều kiện đưa vào giao dịch theo quy định của pháp luật nhưng chưa giao dịch trong kỳ báo cáo) tại các dự án trong quý III/2024 vào khoảng 25.937 căn, nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư có 4.688 căn; nhà ở riêng lẻ có 12.250 căn; đất nền có 8.999 nền.

- Lượng tồn kho nhà ở riêng lẻ, đất nền trong quý III/2024 là 21.249 căn/nền (nhà ở riêng lẻ có 12.250 căn; đất nền có 8.999 nền), tương đương 150,6% so với Quý II/2024 (lượng tồn kho nhà ở riêng lẻ, đất nền trong quý II/2024 là 14.106 căn/nền, trong đó: nhà ở riêng lẻ có 7.045 căn, đất nền có 7.061 nền).

- Về giá giao dịch

+ Đối với căn hộ chung cư

Trong Quý III/2024, theo khảo sát và tổng hợp báo cáo của một số tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh thì giá căn hộ chung tại Hà Nội tiếp tục tăng ở cả dự án mới và cũ, mặt bằng giá dự án mới đã tăng khoảng (4% đến 6%) theo quý và (22% đến 25%) theo năm. Nguyên nhân tăng giá bất động sản trong thời gian qua một phần lớn do tác động bởi một số yếu tố như việc biến động tăng đối với chi phí liên quan đến đất đai, đặc biệt tại một số địa phương; sản phẩm nhà ở giá bình dân không đủ nguồn cung cho nhu cầu của thị trường. Theo đó, đã kéo giá bán chung cư tăng lên, đặc biệt có một số khu vực tăng cục bộ lên khoảng 35% đến 40% tùy từng vị trí so với quý trước.

Trên thị trường phân khúc căn hộ chung cư bình dân (có mức giá bán dưới 25 triệu đồng/m^2) gần như không có giao dịch và sản phẩm để bán; căn hộ chung cư trung cấp (có mức giá khoảng 25 triệu đồng/m^2 đến dưới 50 triệu đồng/m^2) vẫn chiếm tỉ trọng cao về giao dịch và nguồn cung trên thị trường, thứ tự còn lại là căn hộ chung cư cao cấp, siêu cao cấp (có mức giá trên 50 triệu đồng/m^2)

**** Ngày 24/01/2025, Bộ Xây dựng đã có Thông cáo 21/BC-BXD về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý Iv năm 2024 và cả năm 2024***

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê về công bố tình hình kinh tế - xã hội quý IV và năm 2024 thì tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý IV/2024 ước tính tăng 7,55% so với cùng kỳ năm trước và duy trì xu hướng quý sau cao hơn quý trước (quý I tăng 5,98%, quý II tăng 7,25%, quý III tăng 7,43%). Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,35%, đóng góp 44,03%. Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội năm 2024 theo giá hiện hành ước đạt 3.692,1 nghìn tỷ đồng, tăng 7,5% so với năm 2023, đồng thời vốn FDI thực hiện tại Việt Nam năm 2024 đạt mức cao nhất từ trước đến nay (khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 608,6 nghìn tỷ đồng, chiếm 16,5% và tăng 10,6%).

Theo nhận định của các Tổ chức, chuyên gia nghiên cứu kinh tế thì năm 2024, kinh tế Việt Nam diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới dần hồi phục, thương mại toàn cầu vẫn bấp bênh, đối mặt với nhiều rủi ro, bất định, bất ổn địa chính trị và xung đột quân sự gây ra biến động về giá xăng dầu, giá nguyên vật liệu,... tạo áp lực lên lạm phát, tăng trưởng toàn cầu chậm lại. Tuy nhiên, Chính phủ Việt Nam đã có những chính sách, điều hành linh hoạt, hành động cụ thể, kịp thời hiệu quả cùng sự đồng hành của Quốc hội, theo đó kinh tế Việt Nam đã hóa giải được những khó khăn, bất cập trong năm 2024, đồng thời sẽ có nhiều triển vọng đạt mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2025 ở mức cao, tạo nền tảng và gia tốc để kinh tế Việt Nam vươn mình trong kỷ nguyên mới.

Trong năm 2024, Đảng, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành tích cực nghiên cứu, hoàn thiện nhiều cơ chế, chính sách để đảm bảo tính đồng bộ, liên thông của hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản. Đặc biệt, Chính phủ chỉ đạo ban hành các Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản để có hiệu lực ngày 01/8/2024. Bên cạnh đó là hàng loạt các chỉ đạo, điều hành kịp thời, linh hoạt, quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ, ngành thông qua các nghị quyết, chỉ thị, công điện, quyết định, kết luận hội nghị, cuộc họp, văn bản chỉ đạo điều hành, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn đối với lĩnh vực bất động sản và một số lĩnh vực khác có tác động tương hỗ đến lĩnh vực bất động sản (như: tín dụng, trái phiếu,..). Tất cả điều này đã tạo ra các xung lực mới, có tác động tích cực tới thị trường bất động sản.

Do đó, nguồn cung bất động sản năm 2024 tăng trưởng và có nhiều dự án quy mô lớn mở bán vào thời điểm cuối năm cùng các chính sách thanh toán ưu đãi, linh hoạt,… Lượng giao dịch trong năm 2024 tiếp tục tăng trưởng ổn định khi nguồn cung được cải thiện cả về lượng và chất; nhu cầu mua bất động sản, bao gồm cả để ở và đầu tư vẫn cao tăng. Tuy nhiên, thị trường bất động sản vẫn đang rất khan hiếm nguồn cung, đặc biệt là phân khúc nhà ở vừa túi tiền; giá đất, giá nhà ở tăng cao, nhất là giá nhà chung cư và giá đất nền tại một số địa phương do nhiều dự án còn bị đình trệ vì vướng mắc pháp lý; vướng mắc trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch,…

Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành và đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai trong Quý IV/2024 và cả năm 2024

Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại

- Trong quý IV năm 2024:

+ Hoàn thành: có 34 dự án với quy mô khoảng 13.836 căn, số lượng dự án bằng 212,5% so với Quý III/2024, cụ thể: tại miền Bắc có 21 dự án với 5.370 căn; tại miền Trung có 03 dự án với 194 căn; tại miền Nam có 10 dự án với 8.272 căn.

+ Được cấp phép mới: có 18 dự án với quy mô khoảng 6.672 căn, số lượng dự án được cấp phép mới bằng 86,96% so với Quý III/2024, cụ thể: tại miền Bắc có 8 dự án, tại miền Trung có 2 dự án tại miền Nam có 8 dự án.

+ Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: có 61 dự án với quy mô khoảng 13.163 căn, số lượng dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai bằng 110,9% với Quý III/2024.

+ Đang triển khai xây dựng: có 937 dự án với quy mô khoảng 403. 349 căn, số lượng dự án đang triển khai xây dựng bằng 99,7% so với Quý III/2024, cụ thể: tại miền Bắc có 366 dự án với quy mô khoảng 216.945 căn; tại miền Trung có 407 dự án với quy mô khoảng 106.897 căn; tại miền Nam có 189 dự án với quy mô khoảng 79.507 căn.

- Trong cả năm 2024

Cả nước có 79 dự án được cấp phép mới với quy mô khoảng 38.345 căn; có 69 dự án hoàn thành xây dựng với quy mô khoảng 23.041 căn; có 204 dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Đối với dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp

- Trong Quý IV năm 2024

Trên địa bàn cả nước đã có 15 dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp với quy mô 10.235 căn đã hoàn thành và cấp phép xây dựng, cụ thể như sau:

+ Đã hoàn thành 12 dự án với quy mô 6.397 căn;

+ Đã được cấp phép, khởi công xây dựng 3 dự án với quy mô 3.838 căn.

- Trong cả năm 2024

Trong năm 2024, cả nước có 28 dự án với quy mô 20.284 căn đã hoàn thành (tăng khoảng 46% so với năm 2023, tương đương khoảng 6.420 căn); 23 dự án với quy mô

25.399 căn đã được cấp phép, khởi công xây dựng (tăng khoảng 13% so với năm 2023, tương đương khoảng 3.000 căn); số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư là 113 dự án, tương đương 142.450 căn (tăng khoảng 101% so với năm 2023).

+ Lũy kế thực hiện Đề án 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021 - 2030

+ Thực hiện Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030", trên địa bàn cả nước đã có 645 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô 581.218 căn, trong đó:

+ Số lượng dự án hoàn thành: 96 dự án với quy mô 57.652 căn.

+ Số lượng dự án đã khởi công xây dựng: 135 dự án với quy mô 115.630 căn.

+ Số lượng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư: 414 dự án với quy mô 407.936 căn.

Nhìn chung trong quý IV/2024, nguồn cung bất động sản (của dự án nhà ở thương mại, dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở) đã dần được cải thiện theo từng quý, quý sau cao hơn quý trước, theo đó: số lượng dự án nhà ở thương mại hoàn thành trong quý IV bằng 156,25% so với Quý III/2024; số lượng dự án nhà ở thương mại đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai bằng 98,18% so với Quý III/2024; số lượng dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở hoàn thành bằng 285,7% so với quý III/2024.

Về tổng thể, nguồn cung bất động sản trong năm 2024 (số lượng dự án nhà ở thương mại được cấp phép mới) có xu hướng tăng nhẹ so với năm 2023.

Lượng giao dịch chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền

- Trong quý IV/2024

Theo tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, lượng giao dịch bất động sản cụ thể như sau:

+ Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 25.409 giao dịch thành công.

+ Lượng giao dịch đất nền: có 86.796 giao dịch thành công.

Qua số liệu tổng hợp cho thấy: lượng giao dịch trong phân khúc đất nền, căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong Quý IV giảm với Quý III/2024 (trong quý IV/2024 có 86.796 giao dịch đất nền, bằng khoảng 84,3% so với quý III/2024; đối với giao dịch căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong quý IV/2024 có 25.409 giao dịch căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 66,1% so với quý III/2024).

- Trong cả năm 2024: Trong năm 2024, lượng giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ thành công vào khoảng 125.545 căn; lượng giao dịch đất nền vào khoảng 412.448 lô/nền.

***Về tồn kho bất động sản**

Lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý IV/2024 vào khoảng 17.058 căn/nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư 1.072 căn; nhà ở riêng lẻ 11.218 căn; đất nền 4.768 nền. Theo đó, có thể thấy tỷ trọng tồn kho chủ yếu ở phân khúc bất động sản là nhà ở riêng lẻ và đất nền của các dự án.

Lượng tồn kho bất động sản tại các dự án tiếp tục giảm so với quý III/2024, trong đó, phân khúc nhà chung cư bằng khoảng 22,87% so với quý III/2024; phân khúc đất nền bằng khoảng 52,98% so với quý III/2024 và phân khúc nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 91,58% so với quý III/2024.

Nhìn chung, trong năm 2024, lượng tồn kho bất động sản trong các dự án đối với các phân khúc nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ và phân khúc đất nền có xu hướng giảm.

Nguồn:https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Bao-cao-21-BC-BXD-2025-cong-bo-thong-tin-ve-nha-o-va-thi-truong-bat-dong-san-Quy-IV-2024-642348.aspx

*** Một số nguyên nhân làm tăng giá bất động sản trong thời gian qua**

Qua tổng hợp cho thấy trong Quý III/2024, giá bất động sản tại một số địa phương vẫn có xu hướng tăng, đặc biệt tại TP. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các đô thị lớn. Hiện tượng tăng giá có tính cục bộ, xảy ra ở một số khu vực, một số loại hình, một số phân khúc bất động sản dẫn đến tác động làm tăng giá chung. Qua phân tích cho thấy có nhiều nguyên nhân tác động làm tăng giá bất động sản nhà ở, trong đó có một số nguyên nhân cơ bản, chủ yếu sau:

(1) Giá bán bất động sản tăng một phần do biến động tăng đối với chi phí liên quan đến đất đai gần đây cũng như tác động khi áp dụng phương pháp tính và bảng giá đất mới.

Đặc biệt tại một số địa phương, khu vực có hiện tượng đấu giá quyền sử dụng đất với kết quả trúng đấu giá cao gấp nhiều lần giá khởi điểm. Việc quản lý, thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại một số khu vực, địa phương chưa tốt; có hiện tượng nhiều nhà đầu tư thành lập hội, nhóm tham gia đấu giá; trả giá đất cao gấp nhiều lần so với giá khởi điểm, rồi có thể "bỏ cọc" sau khi trúng đấu giá đất nhằm mục đích thiết lập mặt bằng giá ảo tại khu vực để kiếm lời.

Việc đấu giá quyền sử dụng đất với kết quả trúng đấu giá cao gấp nhiều lần giá khởi điểm sẽ có tác động làm tăng mặt bằng giá đất, giá bất động sản, giá nhà ở của khu vực lân cận và của địa phương; đồng thời làm tăng chi phí triển khai thực hiện dự án nhà ở, gây khó khăn cho doanh nghiệp, giảm nguồn cung cho thị trường, tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản.

(2) Hiện tượng "tạo giá ảo", "thổi giá" của giới đầu cơ và các cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; lợi dụng sự thiếu hiểu biết, đầu tư theo tâm lý đám đông của người dân để trục lợi.

Đây là các cá nhân hoạt động môi giới tự do, không có chứng chỉ môi giới bất động sản, yếu về chuyên môn, hiểu biết pháp luật hạn chế, chưa có tính chuyên nghiệp, yếu kém về đạo đức kinh doanh dẫn đến tình trạng làm ăn chụp giật, thông đồng làm giá, thổi giá cao so với giá trị thực tế, thao túng thị trường, gây thiệt hại cho khách hàng và làm giảm tính minh bạch của thị trường bất động sản.

(3) Thiếu nguồn cung bất động sản, nhà ở để đáp ứng nhu cầu đại bộ phận người dân, các đối tượng thu nhập thấp, thu nhập trung bình tại các khu vực đô thị, đặc biệt là Tp.Hà Nội và Tp.Hồ Chí Minh, do một số nguyên nhân:

- Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp khó khăn, vướng mắc trong thủ tục pháp lý, đặc biệt là việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, giải phóng mặt bằng, giao đất.

- Nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn về nguồn vốn vay tín dụng, nguồn vốn từ phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

- Nhiều dự án đã, đang triển khai xây dựng thời gian qua phải tạm dừng, giãn tiến độ, chậm tiến độ triển khai xây dựng.

Mặc dù các Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 được ban hành và có hiệu lực thi hành, các vướng mắc khó khăn về thể chế, quy định pháp luật (đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, tín dụng...) đối với doanh nghiệp đã cơ bản được tháo gỡ, nguồn cung bất động sản đã cho thấy có sự cải thiện. Tuy nhiên, vẫn còn một số hạn chế do cần có thời gian để các cơ chế, chính sách, pháp luật mới được ban hành được thực thi có kết quả, "đi vào cuộc sống".

(4) Biến động của nền kinh tế trong thời gian qua liên quan đến thị trường chứng khoán, trái phiếu, vàng... đã tác động đến tâm lý của người dân, nhà đầu tư, dẫn đến xu hướng chuyển dịch dòng tiền của người dân, nhà đầu tư sang đầu tư nhà, đất để làm nơi "trú ẩn" an toàn cho nguồn tiền tích lũy, nguồn vốn đầu tư.

***Đánh giá tổng quan thị trường BSĐ năm 2024:**

Theo đánh giá của Hội môi giới Bất động sản (VARS), thị trường bất động sản Việt Nam đã "khép lại" năm 2024 với các kết quả phục hồi tích cực nhờ các bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý, với các thông tin ngày càng minh bạch, rõ ràng cho mọi thành phần tham gia. Có thể khẳng định, năm 2024 là một năm bản lề, là nền tảng tạo động lực cho thị trường bất động sản phát triển trong giai đoạn tới.

Nhìn chung, thị trường BĐS đã "khép lại" năm 2024 với các kết quả phục hồi tích cực nhờ các bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý, cùng sự chỉ đạo, điều hành sát sao của Đảng, Nhà nước, Chính phủ. Tới thời điểm hiện tại, thị trường BĐS vẫn đang chuyển động tích cực. Thanh khoản trên thị trường đang có xu hướng giảm nhẹ ở phân khúc cao cấp, nhưng vẫn duy trì ổn định ở các sản phẩm nhà ở phù hợp với nhu cầu ở thực, giá trị hợp lý với các yếu tố cấu thành bao gồm hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh, hồ nước, khu vui chơi, thương mại, công tác quản lý, an ninh...

VARS cho biết, nguồn cung BĐS nhà ở năm 2024 tăng trưởng mạnh theo năm với ngày càng nhiều các dự án quy mô lớn mở bán vào thời điểm cuối năm cùng các chính sách thanh toán ưu đãi, linh hoạt.

Tại thời điểm cuối năm 2024, thị trường BĐS ghi nhận khoảng 56 nghìn sản phẩm chào bán trên thị trường sơ cấp, tương đương với thời điểm cuối năm 2023 do nhiều dự án "giải phóng" được lượng lớn hàng tồn trong bối cảnh thị trường phục hồi.

Tính chung cả năm 2024, toàn thị trường ghi nhận khoảng gần 81 nghìn sản phẩm chào bán, tăng hơn 40% so với năm 2023. Trong đó, có 65,376 sản phẩm chào bán mới, gấp khoảng 3 lần so với năm 2023, nhưng mới chỉ bằng khoảng 7% so với năm 2018 - năm chưa xảy ra đại dịch.

Riêng quý 4/2024, thị trường ghi nhận 28 nghìn sản phẩm chào bán mới, gấp 2 lần so với quý trước và gấp 4 lần cùng kỳ năm 2023.

Lượng giao dịch trong năm 2024 cũng tiếp tục tăng trưởng ổn định khi nguồn cung được cải thiện cả về lượng và chất. Nhu cầu mua BĐS, bao gồm cả để ở và đầu tư rất cao và đang không ngừng tăng cùng tốc độ đô thị hóa và quá trình phát triển kinh tế, trên nền tảng hành lang pháp lý được hoàn thiện.

Tính chung cả năm 2024, toàn thị trường ghi nhận hơn 47 nghìn giao dịch thành công, tương đương với tỷ lệ hấp thụ đạt 72%. Với hơn 50% lượng giao dịch sơ cấp được đóng góp bởi nhu cầu đầu tư. Trong đó,có một lượng đầu cơ nhất định.

Về cơ cấu giao dịch, căn hộ cao cấp là loại hình áp đảo thị phần, chiếm 75% lượng giao dịch toàn thị trường. Các dự án mới có tỷ lệ hấp thụ rất tốt, đạt trên 70%. Đặc biệt, nhiều dự án ghi nhận tỷ lệ hấp thụ lên tới trên 90% ngay thời điểm chính thức mở bán. Nhiều sản phẩm căn hộ cao cấp được "sang tay" ngay cả khi chưa hoặc mới ký kết hợp đồng mua bán.

Giao dịch thấp tầng cũng cải thiện mạnh trong bối cảnh thị trường phục hồi, tỷ lệ hấp thụ các dự án mở bán mới ở mức rất tốt, ước đạt gần 65%, tương đương với gần 9 nghìn giao dịch. Hơn 60% lượng giao dịch được đóng góp bởi 2 dự án đại đô thị của chủ đầu tư Vinhomes.

Trên thị trường thứ cấp, thanh khoản tập trung chủ yếu ở các sản phẩm phục vụ nhu cầu ở thực và có thể "ở ngay". Tại các dự án đại đô thị đã có dân cư ở với hạ tầng, tiện ích đồng bộ, hiện đại. Và các sản phẩm nhà ở riêng lẻ có pháp lý đảm bảo, giá dưới 4 tỷ đồng tại các thành phố lớn.

Phân khúc đất nền, giao dịch chủ yếu phát sinh trên thị trường thứ cấp, khi hành lang pháp lý mới buộc các chủ đầu tư phải xây nhà để bán. Các mảnh đất lớn, chưa có pháp lý bị "cắt lỗ", trong khi các mảnh đất đã tách thửa, pháp lý đảm bảo được các nhà đầu tư ráo riết "săn lùng".

https://baochinhphu.vn/nam-2024-nguon-cung-bat-dong-san-tang-truong-manh-10224123109473222.htm

https://thoibaotaichinhvietnam.vn/thi-truong-bat-dong-san-da-khep-lai-nam-2024-voi-cac-ket-qua-phuc-hoi-tich-cuc-167692.html

https://kinhtedothi.vn/nhin-lai-thi-truong-bat-dong-san-nam-2024.html

Theo ông Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam và Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, năm 2025 sẽ chứng kiến sự gia tăng mạnh mẽ nguồn cung bất động sản, nhờ vào các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ và nỗ lực khôi phục của doanh nghiệp bất động sản sau giai đoạn khó khăn. Dự báo, tại Hà Nội và các đô thị vệ tinh, nguồn cung nhà ở mới sẽ đạt khoảng 3.000 - 7.000 sản phẩm, trong khi TP.HCM và các khu vực vây quanh có thể đạt hơn 8.000 sản phẩm.

Phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng cũng dự báo sẽ tăng trưởng mạnh mẽ, với mức tăng trưởng lên tới 70-80% so với năm 2024. Tuy nhiên, phân khúc nhà ở cao cấp và trung cấp vẫn chiếm ưu thế, trong khi nhà ở giá rẻ vẫn chưa có nhiều chuyển biến đáng kể.

Về nhu cầu, thị trường bất động sản năm 2025 sẽ tiếp tục ghi nhận sự gia tăng, đặc biệt ở cả phân khúc đầu tư và nhu cầu ở thực. Theo các chuyên gia, đà tăng trưởng kinh tế, cùng với các chính sách đầu tư hạ tầng và hỗ trợ từ Chính phủ, sẽ kích thích nhu cầu mua nhà trong năm tới.

Mức tăng trưởng GDP 8% trong năm 2025 được dự báo sẽ góp phần thúc đẩy hoạt động đầu tư, từ đó đẩy mạnh giao dịch bất động sản. Các chính sách hỗ trợ, đặc biệt trong việc phát triển các khu nhà ở xã hội và các dự án hạ tầng, sẽ tiếp tục tạo điều kiện cho sự phát triển của thị trường.

Ông Đính cũng cho rằng, giá bất động sản trong năm 2025 sẽ được điều chỉnh hợp lý sau một năm tăng mạnh vào năm 2024. Tuy nhiên, khả năng giảm sâu giá bất động sản rất khó xảy ra do áp lực từ giá đất và chi phí đầu vào cao.

Về giao dịch, với sự cải thiện nguồn cung, các phân khúc bất động sản dự báo sẽ ổn định hơn, giúp lượng giao dịch gia tăng so với năm 2024. Thị trường sẽ hoạt động tích cực hơn, dù chưa thể quay lại đà tăng trưởng mạnh mẽ như giai đoạn 2018 - 2019.

Ông Vương Duy Dũng, Phó Cục trưởng Cục Quản lý Nhà và Thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), nhận định năm 2025 là năm mở ra nhiều cơ hội cho thị trường bất động sản nhờ những chính sách pháp luật mới như Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, và Luật Đất đai. Những quy định mới này được kỳ vọng sẽ tháo gỡ vướng mắc trong các dự án đầu tư, thúc đẩy sự triển khai nhanh chóng của các dự án bất động sản, từ đó tạo ra nguồn cung mới cho thị trường.

Việc phân cấp quản lý, trao quyền cho UBND các tỉnh trong phê duyệt và triển khai các dự án cũng là một bước đi quan trọng, giúp giảm bớt thủ tục hành chính và đẩy nhanh tiến độ phát triển đô thị.

Tuy nhiên, thị trường cũng đang phải đối mặt với không ít thách thức. Một trong những khó khăn lớn nhất là giá bất động sản tăng cao, do nguồn cung hạn chế trong giai đoạn 2022-2024. Điều này đã đẩy giá nhà đất lên mức cao ngất, gây khó khăn cho người lao động trong việc tiếp cận nhà ở. Bên cạnh đó, khả năng tiếp cận vốn vay vẫn còn hạn chế, khi lãi suất cho vay và các kênh huy động vốn cho doanh nghiệp bất động sản vẫn chưa được cải thiện rõ rệt.

"Cũng cần phải lưu ý rằng sự phục hồi của nền kinh tế vẫn chưa hoàn toàn vững chắc, khi mà các yếu tố toàn cầu như giá năng lượng, lạm phát và biến động tài chính quốc tế vẫn có thể ảnh hưởng đến tâm lý của các nhà đầu tư," ông Dũng cảnh báo.

Nguồn: https://nongnghiepmoitruong.vn/bat-dong-san-2025-co-hoi-va-thach-thuc-trong-boi-canh-moi-d741041.html

***Đánh giá tổng quan thị trường BSĐ năm 2025:**

**** Ngày 07/05/2025, Bộ Xây dựng đã có Thông cáo 21/BC-BXD về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý I năm 2025***

Theo Cục Thống kê (Bộ Tài chính), tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý I/2025 ước tính tăng 6,93% so với cùng kỳ năm trước, đạt mức tăng cao nhất so với quý I các năm trong giai đoạn 2020-2025 (Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng có liên quan đến lĩnh vực bất động sản tăng 7,42%, đóng góp 40,17%). Kết quả tăng trưởng này đã vượt mục tiêu đặt ra cho quý I/2025 tại Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 08/01/2025 của Chính phủ về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2025, nhưng chưa đạt mục tiêu phấn đấu cao hơn tại Nghị quyết số 25/NQ-CP ngày 05/02/2025 do thế giới biến động nhanh, nhiều bất ổn đã ảnh hưởng đến kinh tế - xã hội nước ta, đặc biệt gần đây việc Hoa Kỳ công bố áp thuế, cùng những bất ổn toàn cầu đang tiếp diễn, có thể đặt ra các thách thức đáng kể cho tăng trưởng của Việt Nam trong năm nay.

Để đạt mục tiêu tăng trưởng 8% trở lên trong năm 2025, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ thời gian qua đã và đang tiếp tục chỉ đạo quyết liệt, có trọng tâm, trọng điểm, các bộ, ngành, địa phương khẩn trương triển khai công việc hiệu quả, đồng bộ, hài hoà hiệu quả các chính sách, bao gồm cả chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, kịp thời, hiệu quả, cộng với điều hành chính sách tài khoá mở rộng, hợp lý, cụ thể như việc đã tập trung xây dựng và ban hành một số Nghị định, Nghị quyết thí điểm, các giải pháp thúc đẩy giải ngân vốn

đầu tư công, kích cầu tiêu dùng và tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp hoạt động…trong đó có xây dựng và ban hành một số Nghị định, Nghị quyết thí điểm nhằm tăng cường đảm bảo tính minh bạch và công bằng trong việc giao đất, lựa chọn chủ đầu tư, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân, kiểm soát và xử lý vi phạm, chấn chỉnh tình trạng thao túng giá và đầu cơ, ngăn chặn các hành vi vi phạm, bảo vệ quyền lợi của người tiêu dùng và ổn định thị trường…

Đối với doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản thì trong quý I năm 2025 đã xuất hiện một số doanh nghiệp lớn có một số kết quả khả quan và đóng góp vào sự phát triển chung của thị trường cụ thể như tập đoàn Vinhomes (Vingroup), các nhà đầu tư quốc tế như Masterise và Lotte…chủ yếu nhờ vào một số dự án bất động sản có vị trí đắc địa, có biên lợi nhuận cao. Ngoài ra, thị trường bất động sản trong quý có sự tăng trưởng nguồn cung và giao dịch, cụ thể là các phân khúc bất động sản như nhà ở, đất nền, biệt thự và căn hộ chung cư có sự gia tăng đáng kể về nguồn cung. Đặc biệt, các dự án tại các đô thị vệ tinh như Hà Nội và TP.HCM đã mở bán trở lại, đáp ứng nhu cầu của thị trường; lượng giao dịch tăng mạnh, đặc biệt là ở phân khúc nhà ở thấp tầng và đất nền; nhiều sản phẩm bất động sản đã được tiêu thụ nhanh chóng, cho thấy sự quan tâm trở lại của nhà đầu tư và người mua thực. Như vậy, tình hình thị trường bất động sản đã có nhiều chuyển biến tích cực, hàng loạt chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Tổ công tác, Ban chỉ đạo và các Bộ, ngành theo chức năng, nhiệm vụ được giao đã đang tập trung chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn và tích cực phối hợp với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án bất động sản và triển khai thực hiện các chính sách, pháp luật mới.

Tình hình thị trường bất động sản Quý I/2025

Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành và đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai trong Quý I/2025

Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại

- Hoàn thành: có 14 dự án với quy mô khoảng 3.813 căn, bằng 140% so với cùng kỳ năm 2024, cụ thể: tại miền Bắc2 có 08 dự án; miền Nam3 có 06 dự án.

- Được cấp phép mới: có 26 dự án với quy mô khoảng 15.780 căn, số lượng dự án được cấp phép mới bằng 144% Quý IV/2024 và bằng 136% so với cùng kỳ năm 2024, cụ thể: tại miền Bắc có 15 dự án4 , tại miền Trung có 07 dự án5 , tại miền Nam có 04 dự án.

- Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: có 59 dự án với quy mô khoảng 19.760 căn, số lượng dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai bằng 96,7% với Quý IV/2024 và bằng 155,2% so với cùng kỳ năm 2024, cụ thể: tại miền Bắc có 38 dự án, miền Trung có 14 dự án, miền Nam có 7 dự án.

- Đang triển khai xây dựng: có 994 dự án với quy mô khoảng 399.873 căn.

Đối với dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp

Kết quả triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội trong Quý I năm 2025

Trên địa bàn cả nước đã có 19 dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp với quy mô 16.805 căn đã hoàn thành và cấp phép xây dựng, cụ thể như sau:

- Đã hoàn thành 11 dự án với quy mô 4.155 căn;

- Đã được cấp phép, khởi công xây dựng 08 dự án với quy mô 12.650 căn.

Lũy kế thực hiện Đề án 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021 - 2030

Thực hiện Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030", trên địa bàn cả nước đã có 657 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô 597.152 căn, trong đó:

- Số lượng dự án hoàn thành: 103 dự án với quy mô 66.755 căn.

- Số lượng dự án đã khởi công xây dựng: 140 dự án với quy mô 124.352 căn.

- Số lượng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư: 414 dự án với quy mô 406.045 căn.

Về triển khai thực hiện gói tín dụng 120 nghìn tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội Qua tổng hợp, đến nay mới có 38/63 UBND tỉnh gửi văn bản hoặc công bố trên cổng thông tin điện tử về danh mục dự án tham gia Chương trình với tổng số 97 dự án. Doanh số giải ngân của Chương trình đạt 3.402,51 tỷ đồng bao gồm: 2.944,42 tỷ đồng cho chủ đầu tư tại 21 dự án; 458,09 tỷ đồng cho người mua nhà tại 19 dự án.

Đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở Trong quý I/2025, theo tổng hợp số liệu các địa phương báo cáo Bộ Xây dựng, tình hình triển khai các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở như sau:

- Hoàn thành: có 17 dự án với quy mô khoảng 4.414 lô/nền, bằng 85% so với Quý IV/2024 và bằng 80,95% so với cùng kỳ năm 2024.

- Đang triển khai xây dựng: có 490 dự án với quy mô khoảng 19.058 lô/nền, bằng 98,59% so với Quý IV/2024 và bằng 94,4% so với cùng kỳ năm 2024.

- Được cấp phép mới: có 11 dự án với quy mô khoảng 3.400 lô/nền, bằng 157,1% so với Quý IV/2024 và bằng 91,6% so với cùng kỳ năm 2024.

Về tồn kho bất động sản:

Lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý I/2025 vào khoảng 23.400 căn/nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư 2.339 căn; nhà ở riêng lẻ 9.376 căn; đất nền 11.685 nền.

Lượng tồn kho bất động sản tại các dự án tiếp tục giảm so với quý IV/2024 tuy nhiên không đồng đều trong các loại hình bất động sản, phân khúc nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 83,5% so với quý IV/2024 trong khi phân khúc nhà chung cư và đất nền còn cao hơn so với quý IV/2024.

Giá nhà ở và một số loại bất động sản

Đối với căn hộ chung cư Giá căn hộ chung cư Quý I/2025 tại các đô thị lớn như: thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng, thành phố Hải Phòng nhìn chung không có nhiều biến động so với Quý IV/2024; theo các phân khúc, cụ thể như sau: Phân khúc bình dân có giá dưới 45 triệu đồng/m2 ; Phân khúc trung cấp có giá khoảng từ 45–70 triệu đồng/m2 ; Phân khúc cao cấp có giá khoảng từ 70 đến trên 100 triệu đồng/m2; Phân khúc siêu sang đã xuất hiện ở một vài dự án có giá xấp xỉ 200 triệu đồng/m2 .

Trong Quý I/2025, theo khảo sát và tổng hợp báo cáo của một số tỉnh, thành phố lớn (thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh) thì giá căn hộ chung cư tại các đô thị lớn đã chững lại, không còn tăng mạnh như năm 2024

Đối với nhà ở riêng lẻ, đất nền Giá giao dịch nhà ở và đất nền trong Quý I/2025 tại các địa phương có nhiều biến động hơn so với quý trước, do thông tin sát nhập các tỉnh thành. Tại các tỉnh thành có thông tin là nơi đặt cơ quan hành chính mới, mặt bằng giá bị đẩy lên cao và lượng giao dịch cũng có xu hướng tang (Tại Bắc Giang, giá đất tại một số khu vực thuộc TP. Bắc Giang tăng trên 20% so với thời điểm cuối năm 2024; Tại Phú Thọ,

tại một số khu dân cư, thậm chí cả khu đô thị bị bỏ hoang nhiều năm tại khu vực Vân Phú, Trưng Vương, Thọ Sơn, Thanh Miếu, Gia Cẩm giá đất rao bán tăng 20-30% so với cùng kỳ năm trước; Tại Hải Phòng, giá cả lô đất tại Kiến Thụy, An Đồng, Thủy Nguyên được rao tăng 15-20% so với cuối năm 2024; Tại Đồng Nai, giá rao bán đất nền thời điểm tháng 3/2025 tại một số khu vực thuộc Nhơn Trạch tăng khoảng 20-30%, có nơi tăng trên 40% so với cùng kỳ năm 2024). Đặc biệt thời điểm này đã xuất hiện đất nền có tình trạng tăng nhanh cục bộ ở một số địa phương như Bắc Giang, Phú Thọ, Ninh Bình, Thái Bình, Hưng Yên, Hải Phòng, Đồng Nai,.... Tuy nhiên sự tăng về giá và lượng này có yếu tố do giao dịch đầu cơ và tiềm ẩn nhiều rủi ro cho thị trường. Trước tình trạng đó, cơ quan quản lý tại địa phương đã đưa cảnh báo tới người dân cần thận trọng với những thông tin không chính thống đồng thời triển khai các biện pháp kiểm soát, tăng cường công tác quản lý thị trường bất động sản trên địa bàn.

Nguồn: https://luatvietnam.vn/xay-dung/bao-cao-51-bc-bxd-2025-cong-bo-thong-tin-ve-nha-o-va-thi-truong-bat-dong-san-quy-i-399935-d1.html

Bước vào năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục ghi nhận nhiều diễn biến đáng chú ý. Đặc biệt đối với phân khúc đất nền và căn hộ chung cư.

Sau một năm tăng trưởng mạnh, mặt bằng giá căn hộ chung cư đã thiết lập ở mức cao, trong khi đất nền vùng ven và tại các tỉnh lân cận đang dần trở thành tâm điểm mới của dòng tiền đầu tư. Giới chuyên gia nhận định, năm nay, hai phân khúc có thể tạo ra sự bứt phá mạnh mẽ, tiếp tục dẫn dắt thị trường là đất nền và căn hộ chung cư.

Trong suốt năm 2024, thị trường chung cư Hà Nội liên tục tăng giá mạnh, đặc biệt tại khu vực trung tâm và vùng ven có hạ tầng phát triển tốt. Thời điểm đầu năm, các dự án mới ra mắt có giá trung bình khoảng 60 triệu đồng/m2, đến cuối năm, giá bán đã tiệm cận mức 70-100 triệu đồng/m2. Đặc biệt, nhiều dự án chung cư tại Đông Anh, Hà Đông, Gia Lâm đã chạm ngưỡng 100 triệu đồng/m2, thiết lập mặt bằng giá mới cho thị trường. Một số dự án như Masteri Grand Avenue, Imperia Cổ Loa hay QMS Top Tower đều có mức giá dao động từ 90-120 triệu đồng/m2, thậm chí cao ngang hoặc hơn một số dự án khu vực nội thành trước đây.

PGS.TS Đinh Trọng Thịnh - chuyên gia Kinh tế - nhận định, đà tăng giá chung cư trong năm 2024 quá nhanh, mặt bằng giá mới cao hơn hẳn so với những năm trước. Vị chuyên gia dự báo, trong năm 2025, giá chung cư khó có thể giảm, xu hướng giá sẽ đi ngang và duy trì ở mức cao do nguồn cung hạn chế và chi phí phát triển dự án ngày càng lớn.

Theo khảo sát, hiện tại, Hà Nội không còn dự án sơ cấp nào có giá dưới 50 triệu đồng/m2, trong khi phần lớn nguồn cung chung cư tại Hà Nội đến từ phân khúc cao cấp và hạng sang.

Đối với phân khúc đất nền, thị trường chứng kiến sự chuyển động mạnh mẽ sau thời gian trầm lắng kéo dài từ năm 2023. Nếu trong năm 2024, thị trường đất nền vùng ven Hà Nội như Đông Anh, Hoài Đức, Thanh Oai, Đan Phượng tăng trưởng mạnh nhờ hiệu ứng hạ tầng và đấu giá đất, thì từ năm 2025, dòng tiền bắt đầu dịch chuyển sang các tỉnh lân cận. Những khu vực như Bắc Ninh, Bắc Giang, Hưng Yên hay Hòa Bình ngày càng thu hút sự quan tâm lớn từ nhà đầu tư nhờ giá đất còn thấp và tiềm năng tăng trưởng cao.

Ông Phạm Đức Toản - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản EZ - phân tích, thị trường Hà Nội đã có mức tăng giá quá nhanh trong năm 2024, khiến nhiều nhà đầu tư bắt đầu tìm kiếm cơ hội tại các tỉnh có tốc độ phát triển kinh tế tốt, hạ tầng đồng bộ và mức giá còn thấp. Ông Toản dự báo, từ quý II/2025, phân khúc đất nền tại các tỉnh này sẽ sôi động hơn, thanh khoản cải thiện và thu hút dòng tiền đầu tư lớn hơn.

Trong năm qua, những khu vực hưởng lợi trực tiếp từ các tuyến đường trọng điểm như Vành đai 4, Vành đai 3.5 đang có mức tăng giá khá mạnh. Đất nền tại Đông Anh hiện đã vượt 100 triệu đồng/m2, Hoài Đức đạt 75-100 triệu đồng/m2, trong khi Mê Linh, Đan Phượng có mức tăng khoảng 50-70% so với năm ngoái.

Với góc nhìn dài hạn, ông Nguyễn Quốc Anh - Phó Tổng Giám đốc PropertyGuru Việt Nam - dự báo khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực, thị trường đất nền sẽ chứng kiến nhiều thay đổi tích cực từ nguồn cung đến giao dịch.

Ông Quốc Anh đánh giá, từ quý II/2025, khi thị trường bước vào giai đoạn khởi sắc, đất nền sẽ trở thành tâm điểm thu hút dòng tiền đầu tư, cùng với biệt thự dự án. Đến giai đoạn từ quý I/2026 đến quý IV/2026, thị trường sẽ bước vào chu kỳ ổn định, thanh khoản cải thiện rõ rệt. Đây sẽ là thời điểm bất động sản phục hồi mạnh mẽ, đặc biệt với phân khúc đất nền và những khu vực có tiềm năng phát triển lâu dài.

Nguồn: https://laodong.vn/bat-dong-san/du-bao-hai-phan-khuc-khuay-dao-thi-truong-bat-dong-san-2025-1457645.ldo

Theo ghi nhận của *VnExpress*, ngay đầu năm, bất động sản nhiều địa phương có thông tin sáp nhập, được đặt trung tâm hành chính có dấu hiệu nóng cục bộ. Giá bán đất nền tại nhiều nơi như TP Hưng Yên, huyện Văn Giang (Hưng Yên), TP Việt Trì, TP Ninh Bình, TP Bắc Giang... đã rục rịch tăng 5-15% so với cuối năm ngoái. Thậm chí nhiều chủ đất còn rao giá tăng hơn 30% để hưởng lợi từ "sóng" sáp nhập.

Tại khu vực phía Nam, mức độ quan tâm và giá bán của các khu vực như Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu hay Nhơn Trạch (Đồng Nai) cũng có xu hướng tăng nhanh. Dữ liệu của kênh Batdongsan cho thấy giá bán một số khu vực có dấu hiệu "nóng" khi leo thang 20-30% so với cuối năm ngoái.

Giá đất nhanh chóng hạ nhiệt sang đầu quý II, khi tin đồn không thành hiện thực ở một số địa phương. Điển hình như thị trường nhà đất Đồng Nai xuất hiện tình trạng bỏ cọc bởi nhà đầu tư không kịp xoay xở vốn đủ đến hạn thanh toán.

Dữ liệu của công ty dịch vụ bất động sản DKRA Group cho thấy từ tháng 4, nhu cầu mua ở Nhơn Trạch, Long Thành bắt đầu hạ nhiệt 20-30%, đà tăng giá chững lại và xuất hiện tình trạng bỏ cọc bởi các địa phương này không sáp nhập về TP HCM như "tin đồn" trước đó.

Tình cảnh đầu tư thua lỗ theo "sóng" tin đồn từng được nhiều chuyên gia cảnh báo trước đó. Ông Phạm Đức Toản, Tổng giám đốc Công ty EZ Property, cho biết chạy theo cơn "sốt đất" khiến nhà đầu tư dễ rơi vào cảnh mua cao bán thấp, thậm chí mất thanh khoản, chôn vốn nhiều năm.

Những khu vực từng được dự đoán là nơi "đón sóng" mạnh nhất có thời điểm phải giảm giá sâu để thanh khoản được. Không ít nhà đầu tư mạo hiểm dùng đòn bẩy để lao vào cơn sốt đất, sau đó chật vật "cắt lỗ" để nhanh chóng rút tiền về, không thì mất tài sản.

Tại cuộc họp với các bộ ngành mới đây, Phó thủ tướng Trần Hồng Hà cũng nhận xét thị trường bất động sản còn nhiều dấu hiệu bất ổn. Ông chỉ ra tốc độ tăng giá bất động sản ở Việt Nam thuộc nhóm cao nhất thế giới, trong khi khả năng tiếp cận nhà ở của người dân ngày càng giảm. Đây là thực trạng đáng lo ngại.

Phó thủ tướng cho rằng cần nghiên cứu đánh thuế với đất hoang hóa, dự án chậm triển khai. Tuy nhiên, ông lưu ý việc này cần phân biệt rõ nhu cầu ở thực với đầu cơ, nhằm tránh tình trạng đánh thuế trùng, ảnh hưởng tới người dân sử dụng nhà đất hợp pháp.

Bộ Xây dựng cho biết sẽ cùng các bộ, ngành nghiên cứu đề án thí điểm mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý. Giải pháp này được kỳ vọng tăng cường tính công khai, minh bạch của giao dịch địa ốc.

Cơ quan này cũng kiến nghị Bộ Tài chính đề xuất chính sách thuế nhằm hạn chế hoạt động đầu cơ, trong đó nghiên cứu phương án thu thuế phần chênh lệch giữa các lần giao dịch.

Nguồn:

https://vnexpress.net/gia-dat-tang-nhanh-theo-tin-sap-nhap-co-yeu-to-dau-co-4888158.html

https://vnexpress.net/pho-thu-tuong-thi-truong-bat-dong-san-con-dau-hieu-bat-on-4886551.html

Ngày 28/7/2025, Bộ Xây dựng đã có Thông cáo số 298/TC-BXD về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trong Quý II năm 2025

.)Nguồn cung dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và đất nền (QSDĐ có hạ tầng để người dân xây dựng nhà ở)

Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đang phục hồi và chuyển mình sau giai đoạn khó khăn, thị trường bất động sản tiếp tục giữ vai trò là một trong những động lực quan trọng thúc đẩy tăng trưởng và ổn định kinh tế. Quý II/2025 chứng kiến nhiều chuyển biến tích cực, thể hiện qua sự gia tăng của số lượng dự án được cấp phép mới – đặc biệt ở phân khúc nhà ở xã hội và đất nền, đáp ứng phần nào nhu cầu thực và cấp thiết của người dân.

Tổng hợp nguồn cung các dự án nhà ở và dự án đầu tư hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân xây dựng nhà ở như sau:

(1) Được cấp phép mới: Tổng số có 58 dự án với quy mô 16.627 căn/lô nền (bằng 128,9% so với Quý I/2025).

(2) Đang triển khai xây dựng: Tổng số có 1.517 dự án với quy mô 544.059 căn/lô nền (bằng 93,4% so với Quý I/2025).

(3) Đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (bao gồm bất động sản hoàn thành và bất động sản đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai): Tổng số có 157 dự án với quy mô 52.223 căn/lô nền (bằng 155,4% so với Quý I/2025).

.)Lượng giao dịch chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền

Trong Quý II năm 2025, lượng giao dịch bất động sản (căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền) tiếp tục có xu hướng tăng. Trong Quý II/2025 có khoảng 157.021 giao dịch, tăng 116,6% so với quý I/2025 (Quý 1/2025 có khoảng 134.634 giao dịch), trong đó:

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 34.461 giao dịch thành công (bằng 102,61% so với quý I/2025 và bằng 133,1% so với cùng kỳ năm 2024).

- Lượng giao dịch đất nền: có 122.560 giao dịch thành công (bằng 121,3% so với quý I/2025 và bằng 98% so với cùng kỳ năm 2024).

.) Về tồn kho bất động sản

Trong Quý II năm 2025, lượng tồn kho bất động sản cụ thể như sau:

- Lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý II/2025 vào khoảng trên 25.294 căn/nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư 3.287 căn; nhà ở riêng lẻ 10.290 căn; đất nền 11.717 nền.

- Lượng tồn kho bất động sản có xu hướng tăng nhẹ so với quý I/2025, trong đó: đối với loại hình nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 109% so với quý I/2025, đất nền bằng 100,3% so với quý I/2025 và chung cư bằng 140,5% so với quý I/2025.

)Về giá giao dịch

Với các chỉ đạo cụ thể quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng và các Bộ ngành địa phương, tình hình giá bất động sản đã ổn định không còn hiện tượng tăng nóng như cuối năm 2024. Nhìn chung, giá bất động sản, nhà ở tại các địa phương cơ bản ổn định, một số khu vực dự án có mức tăng nhẹ so với Quý I/2025

)Đối với đất nền

Thời điểm cuối quý I/2025 đã xảy ra hiện tượng sốt đất nền cục bộ tại một số địa phương như (như Bắc Ninh, Phú Thọ, Ninh Bình, Hưng Yên, Hải Phòng, Đồng Nai,…). Giá đất nền tại các địa phương này tăng nhanh trước thông tin sáp nhập các tỉnh thành và sắp xếp lại đơn vị hành chính mới. Các giao dịch trong thời gian này chủ yếu là các giao dịch đầu cơ. Trước tình hình đó, các cơ quan quản lý tại các địa phương đã đưa cảnh báo tới người dân đồng thời triển khai các biện pháp kiểm soát, tăng cường công tác quản lý thị trường bất động sản trên địa bàn. Do vậy, giá chuyển nhượng đất nền đã được các địa phương kiểm soát. Mặt bằng giá rao chuyển nhượng đất nền tăng nhẹ khoảng từ 3-5% so với Quý I/2025.

Nguồn: https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1269/87076/bo-xay-dung-cong-bo-thong-tin-ve-nha-o-va-thi-truong-bat-dong-san-trong-quy-ii-nam-2025.aspx

***Thị trường bất động sản cuối năm 2025:**

Chủ tịch Hội Môi giới BĐS Việt Nam Nguyễn Văn Đính dự báo, thị trường cuối năm sẽ đón khoảng 25.000 sản phẩm mới, chủ yếu là căn hộ chung cư. Tuy nhiên, phân khúc cao cấp và hạng sang sẽ chiếm ưu thế tuyệt đối, trong khi nhà ở bình dân gần như vắng bóng. Điều này đẩy mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục tăng mạnh do áp lực chi phí đất và phát triển dự án, khiến việc sở hữu nhà ở vừa túi tiền ngày càng khó khăn.

Dù giá cao, các dự án mở bán mới vẫn được hấp thụ tốt nhờ nhu cầu ở thực bền vững và lực cầu đầu tư quay trở lại. Tốc độ hấp thụ dự kiến ổn định hơn, không còn "nóng" như trước. Trên thị trường thứ cấp, thanh khoản tập trung vào các đại đô thị lớn và khu vực có hạ tầng trọng điểm, đặc biệt là vùng ven đô và các tỉnh giáp ranh hai đô thị lớn nhờ lợi thế giá và tiềm năng tăng trưởng.

Chuyên gia BĐS Trần Khánh Quang chỉ ra rằng, phân khúc đất nền sẽ tiếp tục phân hóa mạnh mẽ. Những sản phẩm có pháp lý minh bạch, hạ tầng kết nối tốt được xem là "hàng hóa an toàn", thu hút nhà đầu tư tìm kiếm lợi nhuận ổn định. Ngược lại, đất nền tại các khu vực chưa rõ quy hoạch sẽ ít giao dịch, phản ánh sự thận trọng tăng cao: "Đối với biệt thự, liền kề và nhà phố, giá sơ cấp được dự báo duy trì ở mức cao do quỹ đất hạn chế và chi phí đất đai tăng. Sức hút vẫn tập trung vào các dự án do chủ đầu tư uy tín phát triển, đã có cộng đồng cư dân hình thành, đặc biệt là những dự án có sự kết hợp hài hòa giữa sản phẩm thấp tầng và cao tầng" - ông Trần Khánh Quang nói.

Về tổng thể, giá BĐS trong những tháng cuối năm 2025 dự kiến tiếp tục tăng nhưng theo hướng chọn lọc. Chung cư tại các đô thị lớn có thể tăng 5-7%, biệt thự và liền kề tăng 10-15%, còn đất nền vùng ven chỉ tăng ở những khu vực có pháp lý và quy hoạch rõ ràng. Mức tăng giá bình quân toàn quốc dự báo dao động 7-10%, tuy nhiên sự phân hóa theo phân khúc và địa bàn sẽ ngày càng rõ nét, tạo nên một thị trường vừa sôi động, vừa đầy thận trọng

Không chỉ phân hóa về cung và giá, thị trường cuối năm 2025 còn được dự báo theo nhiều kịch bản khác nhau, nhưng điểm nhấn vẫn là tâm lý thận trọng.

Phó Tổng Giám đốc PropertyGuru Group Nguyễn Quốc Anh, đưa ra hai kịch bản chính. Nếu chính sách thuế chưa được tháo gỡ triệt để, tâm lý thận trọng sẽ chi phối, khiến BĐS tạo thu nhập ổn định (như căn hộ cho thuê, shophouse pháp lý đầy đủ) trở thành "trụ cột". Ông nghiêng về khả năng này. Ngược lại, nếu chính sách thuế nới lỏng, dòng vốn có thể quay lại đất nền, mở ra cơ hội tăng giá mạnh hơn.

Trong khi đó, chuyên gia kinh tế PGS.TS Trần Kim Chung phân tích ba khả năng, gồm: kịch bản trung tính (thị trường tăng trưởng theo xu hướng nhưng không đột biến) được xem là dễ xảy ra nhất; kịch bản bùng nổ nếu kinh tế vĩ mô thuận lợi và vốn ngoại chảy mạnh và kịch bản kém tích cực nếu xuất hiện cú sốc bất định.

Nguồn: https://kinhtedothi.vn/thi-truong-bat-dong-san-cuoi-nam-2025-dong-tien-do-ve-phan-khuc-an-toan.820817.html

Trao đổi với Lao Động, ông Nguyễn Quốc Anh - Phó Tổng giám đốc Batdongsan.com.vn, ông cho biết:

Với đất nền, mức độ quan tâm toàn quốc trong quý III giảm 11% so với các loại hình khác. Nhà riêng tăng 13%, nhà phố tăng 11%, trong khi đất nền chủ yếu đi ngang hoặc giảm. Thanh khoản yếu là vấn đề lớn nhất. Ông dự báo nếu các nút thắt vĩ mô và chính sách được tháo gỡ, từ cuối 2026 đến đầu 2027 thị trường đất nền có thể phục hồi.

Tại miền Bắc, khoảng 80% sự quan tâm tập trung tại bốn địa phương: Hải Phòng, Hưng Yên, Bắc Ninh và Quảng Ninh - chiếm gần 84% lượng tìm kiếm. Hải Phòng tăng trưởng mạnh nhờ hạ tầng và công nghiệp, Hưng Yên nổi lên như đô thị vệ tinh của Hà Nội với nguồn cung lớn, trong khi Quảng Ninh trầm lắng do giá đã cao và dân số ổn định.

Về triển vọng, ông cho rằng quý IV/2025 và đầu năm 2026 sẽ vẫn là giai đoạn giằng co, phụ thuộc nhiều vào yếu tố vĩ mô, thuế và chính sách quốc tế. Sản phẩm phục vụ nhu cầu ở thực như chung cư và nhà riêng tiếp tục dẫn dắt thị trường, trong khi đất nền và nghỉ dưỡng phục hồi chậm hơn. Các khu vực phía Nam bắt đầu có dấu hiệu sôi động trở lại nhờ một số dự án quy mô lớn.

Nhìn chung, quý IV/2025 vẫn được kỳ vọng là quý tích cực cho thị trường bất động sản Việt Nam, song sự phân hóa giữa các phân khúc sẽ rõ rệt hơn - nhóm đầu tư dài hạn và có dòng tiền ổn định sẽ giữ vai trò chủ đạo.

Nguồn: https://laodong.vn/bat-dong-san/thi-truong-dat-nen-bat-ngo-giam-nhiet-chung-cu-tiep-tuc-hut-dong-tien-1603215.ldo

Theo (Chinhphu.vn) - Trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục có nhiều biến động, thị trường bất động sản Việt Nam trong 9 tháng đầu năm 2025 đã ghi nhận những tín hiệu phục hồi đáng chú ý. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả tích cực, vẫn còn không ít những khó khăn, vướng mắc cần tháo gỡ.

Tại phiên họp Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản diễn ra chiều 22/9, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính cho rằng thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội vẫn đối mặt nhiều khó khăn. Hệ thống pháp luật, dù đã sửa đổi, bổ sung, song còn bất cập, đặc biệt trong lĩnh vực đất đai, đấu thầu, chấp thuận chủ trương và lựa chọn nhà đầu tư. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư còn chậm; việc xác định giá đất ở nhiều nơi còn khó.

Ngoài ra, phân khúc nhà ở còn bất cập, trong đó sản phẩm chủ yếu là phân khúc cao cấp, có lúc giá nhà ở tăng đột biến, nhất là tại các thành phố lớn.

Trước thực trạng này, Thủ tướng yêu cầu các đại biểu rà soát, kiểm điểm nhiệm vụ được giao; khẳng định kết quả đạt được; đồng thời xác định rõ vướng mắc, điểm nghẽn để rút kinh nghiệm, có giải pháp điều hành trong thời gian tới.

Người đứng đầu Chính phủ nhấn mạnh tinh thần "tất cả vì dân vì nước, quyết tâm cao, nỗ lực lớn, hành động phải quyết liệt, làm việc nào ra việc đấy; phân công phải 6 rõ: rõ người, rõ việc, rõ thời gian, rõ thẩm quyền, rõ trách nhiệm và rõ sản phẩm".

Nhiều dự án được triển khai nhưng giá đang "neo" ở mức cao

Báo cáo tại phiên họp, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Văn Sinh cho biết, 9 tháng đầu năm, cả nước có hơn 1.810 dự án nhà ở, khu đô thị mới đang triển khai, trong đó có 1.071 dự án nhà ở thương mại với quy mô khoảng 398.123 căn hộ. Ngoài ra, có 478 dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở và 312 dự án nhà ở xã hội với khoảng 245.469 căn.

Tính đến tháng 9/2025, tổng số giao dịch bất động sản trên cả nước đạt khoảng 430.769, tăng nhẹ 1% so với cùng kỳ năm 2024.

Đáng chú ý, các chính sách hỗ trợ nhà ở tiếp tục được triển khai mạnh mẽ. Đến tháng 7/2025, cả nước đã hỗ trợ được 34.754 hộ nghèo có công với cách mạng về nhà ở. Đến tháng 8, có thêm 58.040 hộ nghèo được hỗ trợ xây dựng, sửa chữa nhà ở, vượt tiến độ so với quy định.

Theo các chuyên gia, giá bất động sản ở Việt Nam đang ở mức cao, đặc biệt tại Hà Nội và TPHCM, vượt xa khả năng chi trả của phần lớn hộ gia đình. Trong khi đó, phân khúc nhà ở xã hội dù giá mềm hơn nhưng nguồn cung còn hạn chế, chưa đủ cân đối với nhu cầu thực tế.

Phân tích từ số liệu trên cho thấy, đối với nhà ở xã hội, giá bán phổ biến 15 - 25 triệu đồng/m^2. Và với căn hộ 50 m^2, người dân phải chi từ 750 triệu đến 1,25 tỷ đồng. Dù rẻ hơn nhiều so với nhà thương mại, nhưng với mức thu nhập trung bình hiện nay, người lao động vẫn gặp khó khăn trong việc tiếp cận.

Bên cạnh đó, nhìn ở thị trường giao dịch, có 430.769 giao dịch, tăng nhẹ 1%, cho thấy nhu cầu vẫn có, nhưng không bùng nổ, phản ánh sức mua bị hạn chế bởi giá cao.

Tại phiên họp, Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh cũng chỉ ra những hạn chế. Đó là hệ thống pháp luật liên quan tuy đã được sửa đổi, bổ sung nhưng vẫn còn bất cập, đặc biệt trong lĩnh vực đất đai, đấu thầu, đấu giá... gây khó khăn cho các dự án.

Song song với đó, việc tổ chức triển khai thực hiện pháp luật về quy hoạch, đất đai, nhà ở tại nhiều địa phương còn chậm, nhất là trong công tác thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư. Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn vướng mắc, xác định giá đất nhiều khi thiếu chính xác, dẫn đến chậm trễ và chi phí đội lên cao.

Ngoài ra, một số địa phương chưa bám sát chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt, dẫn đến thiếu chủ động trong quản lý cơ cấu sản phẩm và triển khai dự án. Doanh nghiệp bất động sản cũng gặp nhiều khó khăn trong tiếp cận vốn tín dụng, trong khi thị trường trái phiếu còn tiềm ẩn rủi ro.

Những hạn chế này cho thấy bức tranh thị trường bất động sản hiện nay không chỉ chịu áp lực từ phía cung - cầu, mà còn vướng mắc nặng nề về thể chế và thực thi.

Nếu không có những giải pháp đồng bộ, thị trường bất động sản sẽ tiếp tục rơi vào tình trạng mất cân đối: giá nhà ngày càng cao, nguồn cung hạn chế, còn nhu cầu thực sự của người dân về chỗ ở ổn định lại chưa được đáp ứng đúng mức.

Để thị trường bất động sản phát triển ổn định, Thứ trưởng Xây dựng nhấn mạnh một số nhiệm vụ trọng tâm, nổi bật.

Một là tiếp tục rà soát, hoàn thiện cơ chế, chính sách, pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, quy hoạch, xây dựng… nhằm tháo gỡ vướng mắc, tạo hành lang pháp lý minh bạch cho thị trường bất động sản.

Hai là thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, phấn đấu hoàn thành chỉ tiêu năm 2025 mà Thủ tướng Chính phủ giao, đồng thời đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính để tạo nguồn cung cho thị trường.

Ba là tăng cường quản lý thị trường, giám sát chặt chẽ các giao dịch, xử lý nghiêm các hành vi đầu cơ, găm hàng, đẩy giá gây mất cân đối cung - cầu.

Bốn là thúc đẩy huy động vốn, đa dạng hóa các kênh huy động từ xã hội, ngân hàng, trái phiếu nhưng phải đảm bảo an toàn, minh bạch.

Nhiệm vụ giao cho các Bộ, ngành địa phương được chỉ ra rất cụ thể. Bộ Xây dựng tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện pháp luật, đề xuất cơ chế thí điểm mô hình "Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất" để tăng minh bạch. Đồng thời, phối hợp Bộ Tài chính hoàn thiện khung pháp lý về quỹ phát triển nhà ở quốc gia.

Bộ Tài chính giải quyết các vấn đề về huy động vốn, rà soát pháp luật liên quan đến chứng khoán, trái phiếu, đấu thầu… để tháo gỡ khó khăn cho thị trường.

Bộ Nông nghiệp và Môi trường tập trung hoàn thiện quy định về quy hoạch, sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, xác định giá đất.

Ngân hàng Nhà nước điều hành chính sách tín dụng linh hoạt, triển khai gói tín dụng 120.000 tỷ đồng cho nhà ở xã hội, mở rộng cho vay ưu đãi với người trẻ dưới 35 tuổi mua nhà lần đầu.

UBND các tỉnh, thành phố cần đẩy nhanh thẩm định, phê duyệt các dự án, đặc biệt là nhà ở xã hội; xử lý ngay khó khăn, vướng mắc tại địa phương; tổ chức cắt giảm thủ tục hành chính, tiết kiệm chi phí cho doanh nghiệp.

Có thể thấy, với những giải pháp đồng bộ từ Trung ương đến địa phương, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ ổn định trở lại trong những tháng cuối năm. Nhà ở xã hội, nhà ở công nhân sẽ là phân khúc được ưu tiên, nhằm đáp ứng nhu cầu ở thực của đông đảo người dân, đồng thời góp phần kéo giảm áp lực giá.

Tuy vậy, rủi ro vẫn hiện hữu nếu công tác triển khai chậm trễ hoặc thiếu đồng bộ. Để đạt mục tiêu phát triển bền vững, các bộ, ngành và địa phương cần tiếp tục phối hợp chặt chẽ, giám sát sát sao, bảo đảm tính minh bạch và ổn định lâu dài của thị trường.

Nguồn: https://baochinhphu.vn/thi-truong-bds-9-thang-2025-co-gam-sang-nhung-con-nhieu-vuong-mac-kho-khan-102250922183608424.htm

3.2. Tổng quan tình hình KTXH, và thị trường bất động sản chung trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

**Tại báo cáo số 655/BC-UBND ngày 21/12/2022 báo cáo kết quả thực hiện Chỉ thị số 40/CT-TTg ngày 02/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn năm 2022:*

Theo báo cáo của các các tổ chức đấu giá chuyên nghiệp trên địa bàn tỉnh, đã thực hiện 164 cuộc đấu giá. Kết quả: 88 cuộc đấu giá thành, trong đó tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất là 22 cuộc, tài sản đấu giá khác là 66 cuộc. Tổng trị giá tài sản đấu giá thành tính theo giá khởi điểm: 104.529.959.026 đồng; tổng trị giá tài sản bán được: 108.629.679.040 đồng; chênh lệch

giữa tổng giá trị tài sản đấu giá thành so với giá khởi điểm là: 4.099.720.014 đồng. Tỷ lệ chênh lệch giá khởi điểm và giá trúng đấu giá tăng 3,92%.

**Tại báo cáo số 04/BC-UBND ngày 03/01/2024 báo cáo kết quả thực hiện Chỉ thị số 40/CT-TTg ngày 02/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn năm 2023:*

Trong kỳ báo cáo, các tổ chức đấu giá chuyên nghiệp trên địa bàn tỉnh đã thực hiện 255 cuộc đấu giá. Kết quả: 81 cuộc đấu giá thành. Tổng trị giá tài sản đấu giá thành tính theo giá khởi điểm: 69.249.000.380 đồng; tổng trị giá tài sản bán được: 70.032.122.000 đồng; chênh lệch giữa tổng giá trị tài sản đấu giá thành so với giá khởi điểm là: 1.836.551.000 đồng. Tổng số tiền thù lao dịch vụ đấu giá thu được 1.008.688.043 đồng. Tỷ lệ chênh lệch giá khởi điểm và giá trúng đấu giá tăng 2,65%.

** Tại báo cáo số 672/BC-UBND ngày 07/12/2023 báo cáo tình hình kinh tế - xã hội tháng 11, và 11 tháng đầu năm, nhiệm vụ trọng tâm tháng 12 năm 2023:*

Tình hình kinh tế - xã hội tiếp tục ổn định và có bước phát triển. UBND tỉnh đã tập trung chỉ đạo các cấp, các ngành đẩy mạnh triển khai toàn diện trên các lĩnh vực. Sản xuất nông, lâm, nghiệp, thủy sản, công nghiệp, xây dựng, thương mại, dịch vụ và du lịch tăng so với cùng kỳ. Lĩnh vực văn hóa - xã hội, an sinh xã hội được quan tâm, đời sống nhân dân được đảm bảo và cải thiện. Công tác cải cách hành chính, chuyển đổi số, thanh tra, kiểm tra tiếp tục được đẩy mạnh. Quốc phòng, an ninh, trật tự an toàn xã hội được đảm bảo, chủ quyền biên giới quốc gia được giữ vững, công tác đối ngoại tiếp tục được duy trì, hoạt động hiệu quả. Bên cạnh đó, kết quả một số lĩnh vực vẫn còn hạn chế, một số khoản thu nội địa chưa đạt tiến độ dự toán, giảm so với cùng kỳ; thu tiền sử dụng đất đạt thấp do ảnh hưởng thị trường bất động sản trầm lắng, một số khu đất bán đấu giá nhưng ít có khách hàng tham gia; tiến độ triển khai một số dự án đầu tư, công tác giải phóng mặt bằng, công tác giải ngân vốn đầu tư công còn chậm chưa đáp ứng được yêu cầu…

**Tại báo cáo số 158/BC-UBND ngày 29/03/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn Báo cáo tình hình thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội quý I, nhiệm vụ trọng tâm quý II năm 2024:*

- Tốc độ tăng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) dự báo thấp hơn so cùng kỳ. Việc đưa một số cơ chế, chính sách, Nghị quyết của Tỉnh ủy, HĐND tỉnh vào cuộc sống còn chậm. Trên địa bàn tỉnh chưa có những mô hình kinh tế mới thật sự nổi bật, hiệu quả cao. Tiến độ trồng rừng mới chậm hơn so với cùng kỳ. Một số doanh nghiệp công nghiệp phục hồi chậm, mức tăng xuất khẩu hàng địa phương chưa đạt tiến độ. Công tác giải phóng mặt bằng đã có nhiều chuyển biến tích cực nhưng chưa đạt được như kỳ vọng, kế hoạch đề ra. Số doanh nghiệp gặp khó khăn phải tạm ngừng hoạt động, giải thể còn cao. Một số khoản thu nội địa chưa đảm bảo tiến độ dự toán giao. Công tác tạo việc làm mới còn hạn chế. Tình trạng buôn lậu, gian lận thương mại vẫn diễn ra với các hình thức tinh vi hơn. Tình hình an ninh trật tự, an toàn xã hội ở một số địa bàn, trên không gian mạng, cháy nổ còn tiềm ẩn rủi ro; số vụ tai nạn giao thông và số người bị thương tăng cao.

Tình hình kinh tế thế giới, trong nước vẫn còn gặp nhiều khó khăn; một số ngành vẫn tiếp tục chịu tác động của dịch Covid-19, cần thời gian dài để phục hồi. Thời tiết rét đậm, rét hại xảy ra trên diện rộng, xuất hiện băng giá tại một số nơi vào cuối tháng 2 và đầu tháng 3 đã ảnh hưởng tiến độ trồng rừng. Một số văn bản Luật mới được ban hành, các Nghị định, văn bản hướng dẫn dưới Luật đang trong quá trình xây dựng; chính sách về giảm thuế giá trị gia tăng, giảm thuế bảo vệ môi trường tác động làm giảm thu một số khoản thu, đặc biệt là tình trạng thị trường bất động sản trầm lắng ảnh hưởng đến nguồn thu từ tiền sử

dựng đất. Một số thủ tục hành chính triển khai các dự án trọng điểm phải xin ý kiến của các bộ, ngành Trung ương dẫn đến thời gian xử lý kéo dài.

- Tốc độ tăng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) dự báo thấp hơn so cùng kỳ. Việc đưa một số cơ chế, chính sách, Nghị quyết của Tỉnh ủy, HĐND tỉnh vào cuộc sống còn chậm. Trên địa bàn tỉnh chưa có những mô hình kinh tế mới thật sự nổi bật, hiệu quả cao. Tiến độ trồng rừng mới chậm hơn so với cùng kỳ. Một số doanh nghiệp công nghiệp phục hồi chậm, mức tăng xuất khẩu hàng địa phương chưa đạt tiến độ. Công tác giải phóng mặt bằng đã có nhiều chuyển biến tích cực nhưng chưa đạt được như kỳ vọng, kế hoạch đề ra. Số doanh nghiệp gặp khó khăn phải tạm ngừng hoạt động, giải thể còn cao. Một số khoản thu nội địa chưa đảm bảo tiến độ dự toán giao. Công tác tạo việc làm mới còn hạn chế. Tình trạng buôn lậu, gian lận thương mại vẫn diễn ra với các hình thức tinh vi hơn. Tình hình an ninh trật tự, an toàn xã hội ở một số địa bàn, trên không gian mạng, cháy nổ còn tiềm ẩn rủi ro; số vụ tai nạn giao thông và số người bị thương tăng cao.

**Tại báo cáo số 610/BC-UBND ngày 29/11/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn Tình hình kinh tế - xã hội tháng 11 và 11 tháng đầu năm, nhiệm vụ trọng tâm tháng 12 năm 2024:*

Hoạt động xuất nhập khẩu được duy trì ổn định, kim ngạch xuất nhập khẩu tăng so cùng kỳ. Từ đầu tháng đến ngày 12/11/2024, tổng kim ngạch hàng hóa xuất nhập khẩu qua địa bàn tỉnh đạt 6.843,4 triệu USD (tăng 19,9% so với tháng trước), trong đó kim ngạch hàng hóa xuất nhập khẩu mở tờ khai tại Cục Hải quan Lạng Sơn đạt 432,5 triệu USD, giảm 31%% so với tháng trước5. Lũy kế từ đầu năm, tổng kim ngạch hàng hóa xuất nhập khẩu đạt 55.613,5 triệu USD, tăng 28,2% so với cùng kỳ; trong đó, kim ngạch hàng hóa xuất nhập khẩu mở tờ khai tại Cục Hải quan tỉnh đạt 4.760 triệu USD, tăng 9%6. Xuất khẩu hàng địa phương trong tháng đạt 16 triệu USD, lũy kế 154 triệu USD, đạt 91,1% kế hoạch, tăng 7,7% so với cùng kỳ.

Hoạt động thương mại và dịch vụ diễn ra ổn định, hàng hóa phong phú, đa dạng, giá cả các mặt hàng tiêu dùng thiết yếu bình ổn, không có hiện tượng biến động tăng giá đột biến gây mất ổn định thị trường, tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng tháng 11/2024 đạt 3.511,4 tỷ đồng, tăng 16,85% so với cùng kỳ, trong đó: Tổng mức bán lẻ đạt 3.082,2 tỷ đồng, tăng 17,9% so với cùng kỳ. Doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống đạt 274 tỷ đồng, tăng 20,1% so với cùng kỳ. Lũy kế 11 tháng 2024, tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng ước đạt 33.990,9 tỷ đồng, tăng 16,85% so với cùng kỳ. Hệ thống ngân hàng triển khai tích cực, các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh của người dân và doanh nghiệp được triển khai kịp thời, kết quả tổng nguồn vốn huy động của các ngân hàng trên địa bàn tỉnh ước đến 30/11/2024 đạt 48.595 tỷ đồng, tăng 10,8% so với 31/12/2023; tổng dư nợ tín dụng 43.669 tỷ đồng, tăng 0,6%. Hoạt động vận tải tương đối ổn định, cơ bản đáp ứng nhu cầu xuất, nhập khẩu và vận chuyển hàng hóa và đi lại của nhân dân. Dự ước tổng doanh thu vận tải, kho bãi 11 tháng năm 2024 đạt 2.315,6 tỷ đồng, tăng 9,54% so với cùng kỳ.

Giá trị khối lượng thực hiện các dự án nguồn vốn đầu tư công năm 2024 đến hết tháng 11/2024 ước đạt 2.667,8 tỷ đồng, đạt 66,3% kế hoạch, trong đó: Giá trị thực hiện dự án thuộc kế hoạch đầu tư công Thủ tướng Chính phủ giao: 2.477,8 tỷ đồng, đạt 61,6% kế hoạch (gồm: Ngân sách địa phương: 656,1 tỷ đồng, đạt 46,5% kế hoạch11; Ngân sách trung ương: 1.813 tỷ đồng, đạt 69,5% kế hoạch12); vốn bổ sung cho đầu tư địa phương triển khai: 190 tỷ đồng, đạt 43,7% kế hoạch. Ước kết quả giải ngân kế hoạch vốn đầu tư đến hết tháng 11/2024: 2.577,8 tỷ đồng, đạt 64,1% kế hoạch (cao hơn cùng kỳ năm 2023: 368 tỷ đồng, vượt 7,3% điểm phần trăm13), trong đó: Vốn thuộc kế hoạch

đầu tư công Thủ tướng Chính phủ giao: 2.392,8 tỷ đồng, đạt 59,5% kế hoạch (gồm: Ngân sách địa phương: 614,8 tỷ đồng, đạt 43,6% kế hoạch14; Ngân sách trung ương: 1.778 tỷ đồng, đạt 68,1% kế hoạch15); vốn bổ sung cho đầu tư địa phương triển khai: 185 tỷ đồng, đạt 42,6% kế hoạch.

Cùng với những kết quả đạt được, kinh tế - xã hội vẫn phải đối mặt mới nhiều khó khăn, thách thức; số lượng doanh nghiệp tạm ngừng hoạt động, rút lui khỏi thị trường vẫn có xu hướng tăng do khó khăn trong sản xuất kinh doanh; thu tiền sử dụng đất cấp tỉnh chưa đạt kế hoạch do các khu đất dự kiến bán đấu giá năm 2024 chưa bán đấu giá thành công, các dự án dự kiến giao đất thu tiền sử dụng đất chưa hoàn thành thủ tục giao đất gây ảnh hưởng đến tiến độ giải ngân vốn đầu tư công; việc giải ngân nguồn vốn sự nghiệp các Chương trình mục tiêu quốc gia còn nhiều khó khăn, vướng mắc. Tình hình tai nạn giao thông vẫn tiếp tục diễn biến phức tạp, có xu hướng gia tăng.

**Tại báo cáo số 707/BC-UBND ngày 07/11/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn Tình Tình hình kinh tế - xã hội tháng 10 và 10 tháng đầu năm, nhiệm vụ trọng tâm tháng 11 năm 2025:*

*Về phát triển kinh tế.

- Sản xuất nông, lâm nghiệp: Trong tháng, tập trung chăm sóc, thu hoạch vụ mùa và chuẩn bị gieo trồng cây hoa màu vụ Đông, sản xuất nông nghiệp chịu ảnh hưởng nặng nề do bão số 11; tổng diện tích gieo trồng ước đạt 90.923 ha bằng 96,37% so với cùng kỳ, đạt 95,91% kế hoạch2 . Tình hình sâu, bệnh hại trên cây trồng ở mức độ thấp, không ảnh hưởng đến sinh trưởng và phát triển của cây trồng. Chăn nuôi cơ bản ổn định3 , đàn lợn suy giảm do dịch tả lợn Châu Phi diễn biến phức tạp và có chiều hướng bùng phát mạnh tại một số địa phương4 ; các cơ quan chức năng đã quyết liệt triển khai các biện pháp để ngăn ngừa, kiểm soát dịch bệnh, đến nay đã có 19/64 xã, phường đã qua 21 ngày không phát sinh dịch. Công tác tiêm phòng cho đàn gia súc, gia cầm được triển khai tích cực, trong tháng đã tiêm được 118.961 lượt con, lũy kế từ đầu năm tiêm được 1.610.658 lượt con bằng 77% so với cùng kỳ. Trong tháng trồng rừng tập trung được 643,57 ha, trồng cây phân tán được 254.535 cây, lũy kế trồng được 10.500 ha rừng trồng tập trung, đạt 116,7 % kế hoạch và 4,7 triệu cây trồng phân tán ước đạt 214,4% kế hoạch.

- Công tác phòng, chống thiên tai và tìm kiếm cứu nạn được tăng cường trong mùa mưa bão; tỉnh chịu ảnh hưởng liên tiếp của 2 cơn bão, đặc biệt là cơn bão số 11 gây mưa lớn, lũ trên các sông chính, ngập lụt và sạt lở nghiêm trọng tại nhiều khu vực. Mưa lũ đã làm 02 người chết, 03 người bị thương, hơn 5.100 hộ dân bị ảnh hưởng (18 hộ thiệt hại nặng, 1.075 hộ thiệt hại dưới 30%). Ngập úng trên 3.894 ha lúa, 1.028 ha hoa màu, 58 ha rừng bị gãy đổ, hơn 5.530 con gia súc và 102.030 con gia cầm bị chết, nước cuốn trôi; 52 cơ sở giáo dục, nhiều trung tâm y tế và 1.000 điểm giao thông bị hư hỏng, sạt lở; 29 cột điện, 196 trạm biến áp bị ảnh hưởng; một phần vai đập Thủy điện Bắc Khê 1 (Tràng Định) bị sạt lở, vỡ cục bộ, trên 100 công trình thủy lợi bị hư hại với các mức độ khác nhau. Ước tính ban đầu thiệt hại trên 2.000 tỷ đồng. Các lực lượng đã phối hợp với chính quyền địa phương tích cực sơ tán dân, cứu hộ, khôi phục giao thông và hỗ trợ người dân khắc phục hậu quả, hỗ trợ người dân ổn định cuộc sống5 . Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới tiếp tục được triển khai thực hiện; các xã tiếp tục triển khai các mô hình hỗ trợ sản xuất, công trình hạ tầng phục vụ xây dựng nông thôn mới. Đã hoàn thành tổng hợp đánh giá hiện trạng theo Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới trên địa bàn tỉnh, kết quả thực hiện đến tháng 9/2025, số tiêu chí bình quân 01 xã trên địa bàn tỉnh đạt 10,93 tiêu chí/xã.

- Phát triển kinh tế cửa khẩu: Hoạt động của các cửa khẩu trên địa bàn tỉnh trong tháng diễn ra ổn định, hiệu suất thông quan cao tại các cửa khẩu đường bộ, trung bình đạt

trên 1.700 xe xuất nhập khẩu/ngày. Trong tháng 10, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa của tất cả các loại hình đạt 8.847,98 triệu USD, giảm 3,41% so với cùng kỳ 7 ; tính riêng kim ngạch hàng hóa mở tờ khai tại Lạng Sơn đạt 961,61 triệu USD, tăng 1,97%; trong đó xuất khẩu đạt 498,72 triệu USD, giảm 7,01%, nhập khẩu đạt 462,89 triệu USD, tăng 13,8%. Lũy kế tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa của tất cả các loại hình đạt 72.075,44 triệu USD, tăng 46,2% so với cùng kỳ 8 ; tính riêng kim ngạch hàng hóa mở tờ khai tại Lạng Sơn đạt 5.647,19 triệu USD, tăng 25,4% so với cùng kỳ; trong đó xuất khẩu đạt 2.158,79 triệu USD, tăng 4,23%, nhập khẩu 3.488,41 triệu USD, tăng 43,51%. Xuất khẩu hàng địa phương trong tháng đạt 18 triệu USD, lũy kế 148 triệu USD, đạt 81% kế hoạch, tăng 7,2% so với cùng kỳ.

- Sản xuất công nghiệp; thương mại, dịch vụ và du lịch: Tình hình sản xuất công nghiệp nhìn chung ổn định, chỉ số sản xuất công nghiệp tháng 10 tăng 0,28% so với tháng trước; tính chung 10 tháng tăng 6,2% so với cùng kỳ, trong đó: công nghiệp khai khoáng giảm 6,87%, công nghiệp chế biến, chế tạo dự ước tăng 2,52%, sản xuất và phân phối điện có chỉ số sản xuất giảm 1,87%, cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải có chỉ số sản xuất tăng 3,07%. Sản lượng của 13/13 sản phẩm công nghiệp chủ yếu tăng so với cùng kỳ, trong đó các mặt hàng chủ lực như than, xi măng, clinker,... đều có mức tăng trưởng khá. Hoạt động thương mại, dịch vụ diễn ra sôi động, đáp ứng nhu cầu mua sắm, giải trí, đi lại của Nhân dân. Tổng mức bán lẻ hàng hóa tháng 10 ước đạt 3.180 tỷ đồng, luỹ kế 10 tháng 31.490,3 tỷ đồng, đạt 72,9% kế hoạch, tăng 16,44% so với cùng kỳ. Tổng nguồn vốn huy động của các ngân hàng trên địa bàn tỉnh ước đến 31/10/2025 đạt 56.830 tỷ đồng, tăng 17,5% so với cùng kỳ; tổng dư nợ tín dụng 49.127 tỷ đồng, tăng 12,1%. Doanh thu vận tải, kho bãi tháng 10 ước đạt 237,5 tỷ đồng, lũy kế 10 tháng đạt 2.373,8 tỷ đồng, tăng 13,1% so với cùng kỳ 10 . Tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động quảng bá, xúc tiến, liên kết, hợp tác phát triển du lịch. Làng văn hóa du lịch cộng đồng Quỳnh Sơn đã được Tổ chức Du lịch Liên hợp quốc (UN Tourism) vinh danh là một trong những Làng du lịch tốt nhất thế giới năm 2025. Trong tháng 10/2025, tổng lượng khách du lịch đạt 220 nghìn lượt khách, tổng thu từ khách du lịch đạt 300 tỷ đồng. Lũy kế đã thu hút 3,97 triệu lượt khách, đạt 90,2% kế hoạch11, tăng 3,4% so với cùng kỳ; tổng thu ước đạt 3.866 tỷ đồng, 85,9% kế hoạch, tăng 15,9%.

- Hoạt động đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; công tác quy hoạch: Tháng 10 năm 2025, hoạt động đầu tư xây dựng tập trung triển khai các công trình, dự án theo kế hoạch, các chủ đầu tư, xã, phường đã xây dựng kế hoạch thực hiện và giải ngân sau sắp xếp chính quyền địa phương 02 cấp, tập trung đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm: Dự án Khu liên hợp thể thao tỉnh Lạng Sơn, Dự án đường Lý Thái Tổ và khu tái định cư, dân cư thành phố Lạng Sơn, các dự án thuộc Đề án thí điểm cửa khẩu thông minh; tập trung đẩy nhanh tiến độ thi công Dự án tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT; Dự án Tuyến cao tốc Đồng Đăng (tỉnhLạng Sơn) - Trà Lĩnh (tỉnh Cao Bằng) theo hình thức đối tác công tư (PPP) giai đoạn 1; Dự án Nâng cấp đoạn Km18 - Km80, Quốc lộ 4B, tỉnh Lạng Sơn, dự án Khu liên hợp thể thao tỉnh Lạng Sơn (hạng mục: Sân vận động trung tâm, Nhà thi đấu đa năng)... dự án thuộc chương trình mục tiêu quốc gia. Tổ chức khảo sát, thẩm định chủ trương đầu tư các dự án thuộc kế hoạch đầu tư công giai đoạn 2026-2030 và năm 2026.

Giá trị khối lượng thực hiện các dự án nguồn vốn đầu tư công năm 2025 đến hết tháng 10/2025 ước đạt 3.840 tỷ đồng, đạt 58,8% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao, trong đó: Ngân sách địa phương là 690 tỷ đồng, đạt 49,2% kế hoạch; ngân sách trung ương là 2.815 tỷ đồng, đạt 55% kế hoạch; vốn đầu tư địa phương giao tăng 335 tỷ đồng, đạt 42,1% kế hoạch địa phương triển khai. Ước kết quả giải ngân kế hoạch vốn năm 2025 đến hết tháng

10/2025 là 3.812 tỷ đồng, đạt 58,4% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao12, trong đó: Ngân sách địa phương là 688,5 tỷ đồng, đạt 49,1% kế hoạch; ngân sách trung ương là 2.793,5 tỷ đồng, đạt 54,6% kế hoạch; vốn đầu tư địa phương giao tăng 330 tỷ đồng, đạt 42% kế hoạch địa phương triển khai. Triển khai lập điều chỉnh quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Tiếp tục hoàn thiện Đề án quy hoạch, đầu tư xây dựng khu Trung tâm hành chính các xã, phường trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn. Tiếp tục hoàn thiện đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045 và đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực cửa khẩu chính Chi Ma, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045.

- Phát triển doanh nghiệp và thu hút đầu tư: Các nhiệm vụ, giải pháp cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh được đẩy mạnh triển khai. Toàn tỉnh đã đăng ký thành lập mới 781 doanh nghiệp, đạt 111,6% kế hoạch, giảm 26,7% so với cùng kỳ, tổng số vốn đăng ký 5.933 tỷ đồng13. Lũy kế toàn tỉnh có 5.961 doanh nghiệp với số vốn đăng ký 70.616 tỷ đồng, có 850 chi nhánh, văn phòng đại diện đăng ký hoạt động. Thành lập mới 49 hợp tác xã, đạt 89% kế hoạch, tổng vốn đăng ký 71,1 tỷ đồng, giải thể 16 hợp tác xã; lũy kế toàn tỉnh có 578 hợp tác xã, tổng vốn đăng ký 1.179 tỷ đồng. Trong tháng đã quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư 04 dự án mới, tổng vốn đầu tư 436,729 tỷ đồng, lũy kế từ đầu năm đã phê duyệt chủ trương đầu tư 15 dự án, tổng vốn đầu tư 2.783,8 tỷ đồng, tăng 03 dự án được phê duyệt, tổng vốn giảm khoảng 3.328,4 tỷ đồng so vs cùng kỳ. Điều chỉnh 01 dự án, lũy kế từ đầu năm điều chỉnh 36 dự án, tổng vốn đầu tư tăng 1.249,83 tỷ đồng; chấm dứt 16 dự án.

3.3. Thành phố Lạng Sơn (trước khi giải thể):

Thành phố Lạng Sơn nằm ở trung tâm tỉnh Lạng Sơn, cách trung tâm thủ đô Hà Nội 154 km về phía đông bắc, cách Cửa khẩu Hữu Nghị 15 km về phía đông nam, có vị trí địa lý:

Phía đông và phía bắc giáp huyện Cao Lộc

Phía nam giáp huyện Chi Lăng

Phía tây giáp huyện Văn Quan.

Thành phố có địa giới hành chính gần như được bao quanh bởi huyện Cao Lộc. Ngoài ra, thành phố còn giáp với huyện Văn Quan qua một đoạn ranh giới ở phía tây và huyện Chi Lăng qua một đoạn ranh giới ở phía tây nam. Các đô thị trung tâm được hình thành và phát triển trên cơ sở các đô thị trung tâm hiện hữu. Trong đó: Trung tâm cấp vùng Trung du và Miền núi Bắc Bộ gồm 2 thành phố Thái Nguyên, Việt Trì; trung tâm vùng liên tỉnh gồm 4 thành phố: Lào Cai, Lạng Sơn, Điện Biên Phủ, Sơn La; các thành phố cấp tỉnh gồm: Bắc Kạn, Cao Bằng, Lai Châu, Hà Giang, Yên Bái, Tuyên Quang, Bắc Giang, Hòa Bình và các thị trấn huyện lỵ, trung tâm chuyên ngành của tỉnh, trung tâm các cụm khu dân cư nông thôn.

Thành phố Lạng Sơn có diện tích 77,8 km², dân số năm 2022 là 153.284 người, với nhiều dân tộc khác nhau như: Kinh, Tày, Nùng, Hoa và các nhóm người Dao, Mường, Sán Dìu, Sán Chí,...

Thành phố Lạng Sơn nằm giữa một lòng chảo lớn, có dòng sông Kỳ Cùng chảy qua trung tâm thành phố. Đây là một dòng sông chảy ngược, bắt nguồn từ huyện Đình Lập của Lạng Sơn và chảy theo hướng Nam - Bắc về khu tự trị Quảng Tây, Trung Quốc. Thành phố nằm trên nền đá cổ, có độ cao trung bình 250 m so với mực nước biển, gồm các kiểu địa hình: xâm thực bóc mòn, cacxtơ và đá vôi, tích tụ.

Thành phố Lạng Sơn có 8 đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc, bao gồm 5 phường: Chi Lăng, Đông Kinh, Hoàng Văn Thụ, Tam Thanh, Vĩnh Trại và 3 xã: Hoàng Đồng, Mai Pha, Quảng Lạc.

Sau 18 năm, thành phố đã đạt được nhiều thành tựu quan trọng trong tất cả các lĩnh vực. Tốc độ tăng trưởng kinh tế của thành phố luôn duy trì ổn định với mức tăng bình quân hàng năm đạt từ 10 - 11%; thu nhập bình quân đầu người đạt 78,12 triệu đồng/năm. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp từ 85% lên 87%; diện tích đất xây dựng đô thị tăng từ 6,52km2 lên 10,87km2; lượng khách du lịch, tham gia các hoạt động xây dựng, thương mại, dịch vụ lưu trú tại thành phố tăng từ 174.000 lượt người/năm lên 4,9 triệu lượt người/năm.

Tài nguyên đất: Tổng diện tích đất tự nhiên là 7.918,5 ha, trong đó đất sử dụng cho nông nghiệp là 1.240,56 ha, chiếm 15,66% diện tích đất tự nhiên. Diện tích đất lâm nghiệp đã sử dụng 1.803,7 ha, chiếm 22,78% diện tích đất tự nhiên. Diện tích đất chuyên dùng 631,37 ha, chiếm 7,9% diện tích đất tự nhiên.

Tài nguyên nước: Thành phố Lạng Sơn có sông Kỳ Cùng chảy qua địa phận Thành phố dài 19 km, lưu lượng nước đo tại TP. Lạng Sơn nhiều năm cho kết quả: Qmax = 4.520 m3/s (26/8/2006); lưu lượng trung bình: Qtb = 30,6 m3/s; lưu lượng kiệt: Qk = 1,4 - 1,5 m3/s. Ngoài ra còn có suối Lao Ly chảy từ thị trấn Cao Lộc qua khu Kỳ Lừa ra sông Kỳ Cùng và suối Quảng Lạc dài 97 km, rộng 6 – 8 m. Trong vùng còn có một số hồ đập vừa và nhỏ như hồ Nà Tâm, hồ Thẩm Sình, Bó Diêm, Lẩu Xá, Bá Chủng, Pò Luông.

Tài nguyên khoáng sản: Khoáng sản ở Lạng Sơn chủ yếu là đá vôi, đất sét, cát, đá cuội, sỏi... Có 2 mỏ đá vôi chưa xác định được trữ lượng, nhưng chất lượng đá vôi có hàm lượng Cacbonac calci rất cao đủ điều kiện để sản xuất xi măng. Mỏ đất sét có trữ lượng trên 22 triệu tấn, dùng làm nguyên liệu sản xuất vật liệu xây dựng. Ngoài ra còn có một trữ lượng nhỏ vàng sa khoáng, kim loại đen (Mangan), bôxit...

Giao thông: Hệ thống giao thông trên địa bàn Thành phố khá hoàn chỉnh, có đường quốc lộ 1A, 4A, 4B, đường sắt liên vận quốc tế... chạy qua. Hiện nay, trên địa bàn Thành phố có khoảng 40 km đường quốc lộ với bề mặt rộng từ 10-20 m, 60 km đường tỉnh lộ với mặt đường rộng từ 5–11 m. Tuyến cao tốc Hà Nội - Hữu Nghị Quan (tức đường cao tốc Hà Nội – Lạng Sơn) với 6 làn xe sẽ được xây dựng với tổng vốn đầu tư dự kiến 1,4 tỷ USD vào năm 2010. Việt Nam hợp tác với Trung Quốc xây dựng tuyến đường sắt liên vận quốc tế cho Hành lang kinh tế Nam Ninh - Lạng Sơn - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh. Sẽ được đầu tư xây dựng cảng Phà Lại thành cảng đầu mối quan trọng trong tuyến đường thủy của hành lang. Hiện nay trên địa bàn thành phố đã và đang hình thành một số khu đô thị mới như khu đô thị Phú Lộc 4, khu đô thị Nam Hoàng Đồng I...

Thủy lợi và cấp nước: Trên địa bàn Thành phố hiện có 8 hồ đập lớn nhỏ, với năng lực thiết kế 600 ha và 20 trạm bơm có khả năng tưới cho 300 ha; 10 giếng khoan với công suất 500-600 m^3/h và 50 km đường ống phi 50-300 mm, cung cấp nước cho trên 8.000 hộ và hơn 300 cơ quan, trường học. Hiện nay, Thành phố có khoảng 8 km đường ống thoát nước và hơn 5 km đường mương thoát nước.

Hệ thống điện: Hệ thống điện lưới quốc gia trên địa bàn Thành phố có khoảng 15 km đường dây cao thế 10 KV, 70 km đường dây 6 KV, 350 km đường dây 0,4 KV... trên 200 trạm biến áp các loại có dung lượng từ 30-5.600 KVA cung cấp cho hơn 15.00 điểm công tơ. Sản lượng điện thương phẩm trên địa bàn Thành phố ngày càng tăng từ 21 triệu KWh năm 1998 lên 25,8 triệu KWh năm 2002, bình quân hàng năm tăng 5,3%, các trục đường chính, các ngã ba, ngã tư đều đã được trang bị hệ thống đèn báo hiệu.

Mạng lưới thông tin - liên lạc: Năm 1997 lắp đặt và đưa vào sử dụng hệ thống truyền dẫn vi ba số từ trung tâm Thành phố đến 11 huyện, các cửa khẩu. Tổng các kênh vi ba số nội Tỉnh là 400 kênh, dung lượng tổng đài TDX - 1B 8.000 số. Hiện nay trên địa bàn Thành phố có 15.000 máy thuê bao và hàng nghìn máy di động,...

**Tại báo cáo số 1236/BC-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2024 của UBND thành phố Lạng Sơn Tình hình thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2024; Mục tiêu, nhiệm vụ kế hoạch năm 2025:*

+ Năm 2024 là năm có ý nghĩa quan trọng, năm tăng tốc để thực hiện thắng lợi các mục tiêu, chỉ tiêu đã đề ra của Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ XVII, Đại hội Đảng bộ thành phố lần thứ XXIII, nhiệm kỳ 2020 - 2025 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021-2025. Bên cạnh những thuận lợi cơ bản, như: tình hình kinh tế có chiều hướng ổn định; thương mại, dịch vụ, du lịch phát triển; kết cấu hạ tầng tiếp tục được quan tâm đầu tư, các dự án trọng điểm đang tiếp tục được triển khai tích cực; số doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại thị trường tăng, chỉ số năng lực cạnh tranh, môi trường đầu tư dần cải thiện; các lĩnh vực văn hóa, xã hội được thực hiện tốt; quốc phòng, an ninh, trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Thành phố phải đối mặt với những khó khăn về thị trường bất động sản trầm lắng, thời tiết diễn biến bất thường, đặc biệt là ảnh hưởng của đợt mưa lớn cuối tháng 7/2024, cơn bão số 3 (Yagi) và hoàn lưu sau bão gây thiệt hại về tài sản của nhà nước và nhân dân, doanh nghiệp khó khăn trong sản xuất, kinh doanh đã ảnh hưởng lớn đến việc triển khai và kết quả thực hiện các nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

Trong bối cảnh đó, được sự quan tâm của UBND tỉnh, các sở, ban, ngành tỉnh, sự lãnh đạo trực tiếp, toàn diện của UBND tỉnh, Thành uỷ, sự giám sát, phối hợp chặt chẽ, hiệu quả của HĐND thành phố và các phòng, ban, đơn vị trong hệ thống chính trị, cùng với sự cố gắng, nỗ lực, đồng thuận của Nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp, UBND thành phố đã tập trung chỉ đạo quyết liệt các phòng, ban, đơn vị, phường, xã, nắm chắc tình hình, tập trung thực hiện đồng bộ, có hiệu quả, có trọng tâm thực hiện đạt và vượt nhiều các mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội đề ra.

Tốc độ tăng một số ngành kinh tế chủ yếu năm 2024 đạt 5,95%, trong đó: Nông, lâm nghiệp tăng 1,17%, công nghiệp - xây dựng tăng 6,68%, dịch vụ tăng 7,54%. Cơ cấu một số ngành kinh tế chủ yếu như sau: Nông, lâm nghiệp chiếm 1,3%, công nghiệp - xây dựng chiếm 51%, dịch vụ chiếm 47,7%. Hàng xuất khẩu địa phương đạt 1,5 triệu USD, giảm 8% so với năm 2023, đạt 10,8% kế hoạch giao.

***Tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 và Nghị định 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định:**

2. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 4 như sau: a) Sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm b khoản 2 như sau:

"a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức

thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

Khoản 6, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP quy định: 6. Sửa đổi, bổ sung Điều 10 như sau: "Điều 10. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong việc cung cấp thông tin:

Các cơ quan, tổ chức, đơn vị được giao quản lý, khai thác, sử dụng nguồn thông tin quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 và điểm b khoản 1 Điều 5 của Nghị định này có trách nhiệm cung cấp thông tin để phục vụ công tác định giá đất bằng văn bản hoặc phương thức điện tử trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức thực hiện định giá đất.

Công ty CP dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn liên quan đến nội dung cung cấp các hợp đồng, kết quả trúng đấu giá thành công đối với loại đất thương mại dịch vụ trả tiền một lần trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn. Tuy nhiên qua rà soát cơ sở dữ liệu, trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn trong 24 tháng trở về trước tính từ **thời điểm tháng 11/2024** trở về trước không có khu đất, thửa đất thương mại dịch vụ trả tiền một lần được chuyển nhượng và đấu giá quyền thuê thành công, do đó không có cơ sở dữ liệu tham chiếu thuộc địa bàn tỉnh Lạng Sơn để sử dụng làm cơ sở so sánh.

3.5. Đánh giá sơ bộ thửa đất cơ sở y tế tại phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn) cần định giá:

Vị trí, ranh giới khu đất: xác định theo Mảnh trích đo số 14-2022, tỷ lệ 1/500 do Chi nhánh đo đạc bản đồ Công ty TNHH MTV Bắc Lạng lập ngày 20/8/2022, UBND phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn xác nhận ngày 23/8/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 26/8/2022. thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay là phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn).

+ Phía Bắc: giáp chỉ giới đường đỏ đường Nhị Thanh.

+ Phía Đông: giáp đường Nhị Thanh.

+ Phía Tây: giáp phần đất còn lại của Bệnh viện đa khoa (phần đất dự kiến giao cho các Trung tâm Kiểm soát Bệnh tật, Giám định Y khoa).

+ Phía Nam: giáp vỉa hè đường Bến Bắc.

Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500:

****Quy hoạch sử dụng đất: Diện tích khu đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 9.363,46 m2 (trong đó có 85,2 m2 đất thuộc chỉ giới đường đỏ đường Bến Bắc). Nội dung điều chỉnh:***

- Điều chỉnh một phần diện tích khoảng 9.278,26m2 lô đất y tế (ký hiệu Y Tế.01) thành đất y tế (ký hiệu Y Tế.01A):

+ Diện tích khu đất y tế (ký hiệu Y Tế.01A) sau điều chỉnh khoảng: 9.278,26 m2; diện tích xây dựng khoảng: 3.710,0 m2; mật độ xây dựng: 40%; hệ số sử dụng đất: 3,6 lần

(gồm 1 tầng hầm+ 9 tầng nổi, chiều cao công trình 40,7m); diện tích sàn xây dựng khoảng: 33.390 m2.

Thửa đất thuộc VT1, VT2 đường Bến Bắc - đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà).

+ VT1, VT2 đường Nhị Thanh - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc). Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn). Tiếp giáp 02 mặt đường là đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh, cạnh trung tâm kiểm soát bệnh tật tỉnh Lạng Sơn; vị trí đấu nối vào khu đất tại góc giao giữa tuyến đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. Cách chợ đêm Kỳ Lừa khoảng 1,8km; cách UBND tỉnh Lạng Sơn khoảng 1,9km; gần dự án KĐT mới Bến Bắc, trong khu vực dân cư tập trung, tương đối phát triển..

3.6. Khảo sát, đánh giá, lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh:

** Nguyên tắc khi lựa chọn các tài sản so sánh:*

***Căn cứ Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ; Căn cứ Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.**

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

2. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 4 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm b khoản 2 như sau:

"a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

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

Công ty cổ phần Dịch vụ tư vấn và thẩm định giá Việt Nam tiến hành khảo sát thông tin đấu giá theo thứ tự ưu tiên quy định:

Công ty CP dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn liên quan đến nội dung cung cấp các hợp đồng, kết quả trúng đấu giá thành công đối với loại đất thương mại dịch vụ trả tiền một lần trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn. Tuy nhiên qua rà soát cơ sở dữ liệu, trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn trong 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm tháng 11/2024 trở về trước không có khu đất,

thửa đất thương mại dịch vụ trả tiền một lần được chuyển nhượng và đấu giá quyền thuê thành công, do đó không có cơ sở dữ liệu tham chiếu thuộc địa bàn tỉnh Lạng Sơn để sử dụng làm cơ sở so sánh.

Căn cứ quy định tại Khoản 2, Điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ: "3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

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

- Công ty cổ phần dịch vụ tư vấn và thẩm định giá Việt Nam mở rộng khảo sát ra địa bàn tỉnh Bắc Giang (trước khi sáp nhập); tỉnh Thái Nguyên có vị trí giáp ranh tỉnh Lạng Sơn, và thu thập được 03 thửa đất thương mại dịch vụ đã đấu giá thành công hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, hoàn thành nghĩa vụ tài chính và đảm bảo trong thời gian tham chiếu, cụ thể:

+ Lô đất thương mại dịch vụ thuộc Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh) ký hiệu lô đất CC2. Thời điểm trúng đấu giá 25 tháng 07 năm 2023;

+ Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08; lô đất thương mại, dịch vụ, khách sạn và căn hộ cho thuê DV.07 - thuộc dự án khu thương mại dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang; Thời điểm trúng đấu giá 03 tháng 02 năm 2023.

+ Lô đất thương mại - dịch vụ thực hiện dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên) (thuộc lô quy hoạch CC07 đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu tổ hợp thương mại dịch vụ trường học và nhà ở Gia Sàng). Thời điểm trúng đấu giá 20 tháng 12 năm 2023;

Căn cứ luật đất đai năm 2024. Điều 158. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất……

5. Các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất **có cùng mục đích sử dụng đất**, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông

qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

- Đảm bảo nguyên tắc khi lựa chọn các tài sản so sánh:

+ Tài sản thẩm định nằm trên mặt cắt đường nào thì thường lựa chọn tài sản so sánh tại các khu đất đấu giá phải có mặt cắt tương đương với TSTĐ;

+ Các tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

+ Các giao dịch chuyển nhượng được khảo sát là những tuyến đường có lợi thế tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các lô đất trong dự án.

+ Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính; thông tin giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, và gần nhất với thời điểm định giá đất.

+ Các tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

Do đó Công ty cổ phần dịch vụ tư vấn và thẩm định giá Việt Nam xin đề xuất lựa chọn các thương mại dịch vụ đã đấu giá thành công hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, hoàn thành nghĩa vụ tài chính trên địa bàn tỉnh Bắc Giang (cũ) và tỉnh Thái Nguyên đã nêu trên làm thửa đất so sánh.

3.7. Lựa chọn phương pháp định giá:

Căn cứ Khoản 5, Điều 158 Luật đất đai 2024:

5. Các phương pháp định giá đất bao gồm:

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

b) 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;

c) Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

đ) Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác chưa được quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Căn cứ Khoản 6, Điều 158 Luật đất đai 2024:

6. Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

a) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá.

Thửa đất đất xây dựng cơ sở y tế tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn); qua rà soát cơ sở dữ liệu, trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn trong 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm tháng 07/2025 trở về trước không có khu đất, thửa đất thương mại dịch vụ trả tiền một lần được chuyển nhượng và đấu giá quyền thuê thành công, do đó không có cơ sở dữ liệu tham chiếu thuộc địa bàn tỉnh Lạng Sơn để sử dụng làm cơ sở so sánh

Công ty cổ phần dịch vụ tư vấn và thẩm định giá Việt Nam mở rộng khảo sát ra địa bàn tỉnh Bắc Giang (trước khi sáp nhập); tỉnh Thái Nguyên có vị trí giáp ranh tỉnh Lạng Sơn, và thu thập được 03 thửa đất thương mại dịch vụ đã đấu giá thành công hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, hoàn thành nghĩa vụ tài chính và đảm bảo trong thời gian tham chiếu, cụ thể:

+ Lô đất thương mại dịch vụ thuộc Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh) ký hiệu lô đất CC2. Thời điểm trúng đấu giá 25 tháng 07 năm 2023;

+ Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08; lô đất thương mại, dịch vụ, khách sạn và căn hộ cho thuê DV.07 - thuộc dự án khu thương mại dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang; Thời điểm trúng đấu giá 03 tháng 02 năm 2023.

+ Lô đất thương mại - dịch vụ thực hiện dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên) (thuộc lô quy hoạch CC07 đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu tổ hợp thương mại dịch vụ trường học và nhà ở Gia Sàng). Thời điểm trúng đấu giá 20 tháng 12 năm 2023;

Căn cứ mục đích đề nghị thẩm định của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn là Xác định giá đất cụ thể, tính thu tiền sử dụng 9.278,26 m2 đất xây dựng cơ sở y tế ***sau điều chỉnh quy hoạch***, cho Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn xây dựng công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp, loại đất là đất thương mại

dịch vụ - đất xây dựng cơ sở y tế. Căn cứ vào tính chất, đặc điểm kinh tế, kỹ thuật, pháp lý của tài sản thẩm định giá; điều kiện thu thập thông tin, độ tin cậy, tính chất thông tin thị trường thu thập được và cơ sở giá trị, nguyên tắc thẩm định đã chọn ở trên, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đề xuất lựa chọn **Phương pháp so sánh** làm phương pháp định giá phù hợp nhất để làm căn cứ tính toán.

b) 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. Thửa đất xây dựng cơ sở y tế tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn) khi thực hiện dự án Công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp, tuy nhiên dự án đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa đưa vào hoạt động; do đó không thu thập được thông tin về thu nhập được thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề với năm xác định thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ. Trong quá trình thu thập thông tin Công ty cổ phần dịch vụ tư vấn và thẩm định giá Việt Nam không thu thập được thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề với năm xác định thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá. Do đó đề xuất không áp dụng phương pháp thu nhập để định giá.

c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

Căn cứ mục đích đề nghị thẩm định của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn là xác định giá đất cụ thể, tính thu tiền sử dụng 9.278,26 m2 đất xây dựng cơ sở y tế ***sau điều chỉnh quy hoạch***, cho Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn xây dựng công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp. Căn cứ vào tính chất, đặc điểm kinh tế, kỹ thuật, pháp lý của tài sản thẩm định giá; điều kiện thu thập thông tin, độ tin cậy, tính chất thông tin thị trường thu thập được và cơ sở giá trị, nguyên tắc thẩm định đã chọn ở trên; căn cứ nội dung kế hoạch xây dựng Công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp; căn cứ vào thực tế đang xây dựng trên thửa đất, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam không có đủ cơ sở để ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của dự án để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư. Để thu thập được thông tin từ các loại doanh thu, chi phí của loại hình kinh doanh bệnh viện tư nhân rất khó khăn, và không đủ cơ sở để sử dụng làm căn cứ. Do vậy không đủ cơ sở để áp dụng phương pháp thặng dư.

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

Căn cứ mục đích đề nghị thẩm định của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn là xác định giá đất cụ thể, tính thu tiền sử dụng 9.278,26 m2 đất xây dựng cơ sở y tế sau điều chỉnh quy hoạch, cho Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn xây dựng

công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp, do đó không thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để định giá.

=> Do đó Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam lựa chọn phương pháp so sánh để xác định giá đất.

***Căn cứ Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ:**

Điều 4. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:

a) Mục đích sử dụng đất;

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

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

a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

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

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

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

a) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

Việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	=	Giá trị xây dựng mới tại thờiđiểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	-	Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất

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

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

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

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

5. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

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

6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;

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

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

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

Giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	=	Giá đất của từng thửa đất so sánh	±	Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

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

9. Việc xác định giá đất bằng phương pháp so sánh được minh họa chi tiết tại ví dụ số 01 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.

Căn cứ Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 3 như sau:

"1. Chuyển nhượng trên thị trường là chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng giữa chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại với khách hàng theo quy định của pháp luật trừ trường hợp hợp đồng mua, bán bất động sản hình thành trong tương lai.".

2. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 4 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm b khoản 2 như sau:

"a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

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

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

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

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 3 như sau:

"1. Chuyển nhượng trên thị trường là chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng giữa chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại với khách hàng theo quy định của pháp luật trừ trường hợp hợp đồng mua, bán bất động sản hình thành trong tương lai.".

2. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 4 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm b khoản 2 như sau:

"a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

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

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

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

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

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

c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

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

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau:

"5. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

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

đ) Sửa đổi, bổ sung tên của khoản 6 và điểm a khoản 6 như sau:

"6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau;".

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Căn cứ Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính Phủ, tại Điều 36. Tính tiền thuê đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật mà không thay đổi quyết định cho thuê đất quy định tại điểm d khoản 3 Điều 155, điểm a khoản 2 Điều 160 Luật Đất đai, khoản 1, mục 1.2. Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất thì:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi có quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiền thuê đất được tính như sau:

$$\textit{Tiền thuê đất} = \left(\textit{Số tiền thuê đất được tính đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết.} - \textit{Số tiền thuê đất được tính đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết.}\right) \times \frac{\textit{Giá trúng đấu giá}}{\textit{Giá khởi điểm}}$$

***Trên cơ sở tiếp thu các nội dung tại Thông báo số 264/TB-HĐTĐGĐCT ngày 22/08/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Lạng Sơn v/v Thông báo Kết quả thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn thuộc khu đất Bệnh viện đa khoa (cũ), phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn do Công ty Cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn làm chủ đầu tư.**

A. TIỀN THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI TOÀN BỘ LÔ Y TẾ 01A THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT TRƯỚC KHI ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TẠI THỜI ĐIỂM CÓ QUYẾT ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH.

1. Đơn giá Đất xây dựng cơ sở y tế tại VT1, VT2 đường Bến Bắc - đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà); VT1, VT2 đường Nhị Thanh - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc). Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn).

** Khảo sát, thu thập thông tin các thửa đất so sánh*:

BẢNG TÍNH ĐƠN GIÁ ĐẤT TMDV TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT					
BẢNG THÔNG TIN					
TT	**Yếu tố so sánh**	**Thửa đất cần định giá**	**Thửa đất so sánh số 1**	**Thửa đất so sánh số 2**	**Thửa đất so sánh số 3**
1	**Mục đích sử dụng**	Đất xây dựng cơ sở y tế	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ
2	**Thời hạn sử dụng đất**	Đến ngày 11/11/2072. Thời gian còn lại của dự án là 48,02 năm	50 năm	50 năm	50 năm
3	**Vị trí, địa điểm**	- Đất Cơ sở y tế thuộc: + VT1, VT2 đường Bến Bắc - đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà). + VT1, VT2 đường Nhị Thanh - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc). - Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn). - Vị trí tiếp giáp 02 mặt đường là đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh, cạnh trung tâm kiểm soát bệnh tật tỉnh Lạng Sơn; - Vị trí đấu nối vào khu đất tại góc giao	- Lô đất thương mại dịch vụ thuộc Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh) ký hiệu lô đất CC2. - Vị trí tiếp giáp như sau: + Phía Bắc: Giáp bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh (P2, CX KT5, CX KT6), khu dân cư thương mại Chợ Mới. + Phía Nam: Giáp bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh (P1,CX) + Phía Đông: Giáp đường nội bộ khu dân cư thương mại Chợ Mới. + Phía Tây: Giáp ao hồ. - Cách khu liên cơ	- Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08; lô đất thương mại, dịch vụ, khách sạn và căn hộ cho thuê DV.07 - thuộc dự án khu thương mại dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang; - Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08 cao 7 tầng nằm tại vị trí 1 đường quốc lộ 17 đoạn từ bưu điện Tiền Phong đến đường gom QL1A. - Tiếp giáp đường gom QL17 thuận lợi. Đối diện KCN Song Khê - Nội Hoàng. - Các lô dịch vụ	- Lô đất thương mại - dịch vụ thực hiện dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên) (thuộc lô quy hoạch CC07 đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu tổ hợp thương mại dịch vụ trường học và nhà ở Gia Sàng). - Khu đất có vị trí tiếp giáp như sau: + Phía Đông: Giáp đường Cách mạng Tháng Tám nhựa. + Phía Tây: Giáp đường quy hoạch 15m (đã đầu tư

		giữa tuyến đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh - Cách chợ đêm Kỳ Lừa khoảng 1,8km; cách UBND tỉnh Lạng Sơn khoảng 1,9km; gần dự án KĐT mới Bến Bắc. - Vị trí trong khu vực dân cư tập trung, tương đối phát triển.	quan huyện Việt Yên khoảng trên 900m. - Cách ngã tư giao cắt đường TL298 và QL37 khoảng trên 400m. - Gần khu dân cư đấu giá Nguyễn Thế Nho, gần khu dân cư Dục Quang. - Trong khu vực đang phát triển mạnh mẽ.	được quy hoạch và đầu tư hạ tầng đầy đủ và đồng bộ. Nằm tại vị trí rất thuận lợi trong kinh doanh do lượng lớn công nhân và chuyên gia từ KCN Song Khê - Nội Hoàng và các khu vực lân cận; - Lô DV.07 nằm tại vị trí 2 đường quốc lộ 17 đoạn từ bưu điện Tiền Phong đến đường gom QL1A - Nằm cách đường QL17 khoảng 100m. - Gần khu công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng.	xây dựng hạ tầng). + Phía Nam: Giáp đường quy hoạch 16m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng). + Phía Bắc: Giáp đường bê tông hiện có. - Vị trí đối diện hồ Gia Sàng, cách trường tiểu học và THCS Gia Sàng khoảng 550m; - Nằm trong khu trung tâm thành phố Thái Nguyên tập trung đông đúc sầm uất.
4	**Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá**		Ngày 25 tháng 07 năm 2023	Ngày 03 tháng 02 năm 2023	Ngày 20 tháng 12 năm 2023
5	**Giao thông**	- Vị trí đấu nối vào khu đất tại góc giao giữa tuyến đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. Vị trí đấu nối từ khu đất với tuyến đường Bến Bắc bao gồm 1 cổng chính và một cổng phụ; 1 vị trí đấu nối từ khu đất với tuyến đường Nhị Thanh là cổng phụ. Các cổng được thiết kế chênh cao độ từ 20 đến 30cm so với cao độ của các tuyến đường. - Tuyến đường Bến Bắc (ký hiệu mặt cắt 5-5) có bề rộng mặt đường 19,5m; - Tuyến đường Nhị Thanh (ký hiệu mặt cắt 7-7) có bề rộng 14m	- Tiếp giáp 02 mặt tiền: + Hai mặt đều tiếp giáp đường rộng 18m	- Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08 tiếp giáp trực tiếp đường gom rộng 19m. QL17 mặt cắt đường rộng khoảng 55m; - Lô DV.07 tiếp giáp đường quy hoạch rộng khoảng 45m.	- Tiếp giáp 04 mặt tiền: + Mặt chính: Giáp đường Cách mạng Tháng Tám rộng khoảng 30m (tính từ tim đường đến thửa đất rộng 18m). + Một mặt: Giáp đường quy hoạch 15m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng). + Một mặt: Giáp đường quy hoạch 16m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng). + Một mặt: Giáp đường bê tông hiện có.
6	**Diện tích, kích thước, hình thể**	Tổng diện tích thửa đất rộng 9.278,26m2 (không bao gồm 85,2m2 đất thuộc chỉ giới đường đỏ đường Bến Bắc). Mặt tiền	- Diện tích thửa đất 7.821,0m2. - Mặt tiền rộng 100m; - Chiều sâu 1 cạnh: dài 78m	- Diện tích 15.023 m2 - Mặt tiền rộngn khoảng 370m; - Chiều sâu: khoảng 128m	- Diện tích 3.164,5 m2. - Mặt tiền rộng 60m; - Chiều sâu: dài 48m

		tiếp giáp đường Bến Bắc rộng khoảng 93m; chiều sâu 1 cạnh dài khoảng 126m. Đối với yếu tố diện tích phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về quy mô diện tích khác nhau; do đó yếu tố này không ảnh hưởng đến giá đất trong việc đấu giá hay chuyển nhượng QSD đất hay quyền thuê đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	Đối với yếu tố diện tích phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về quy mô diện tích khác nhau; do đó yếu tố này không ảnh hưởng đến giá đất trong việc đấu giá hay chuyển nhượng QSD đất hay quyền thuê đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	Đối với yếu tố diện tích phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về quy mô diện tích khác nhau; do đó yếu tố này không ảnh hưởng đến giá đất trong việc đấu giá hay chuyển nhượng QSD đất hay quyền thuê đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	Đối với yếu tố diện tích phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về quy mô diện tích khác nhau; do đó yếu tố này không ảnh hưởng đến giá đất trong việc đấu giá hay chuyển nhượng QSD đất hay quyền thuê đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này
	- Diện tích (m2)	9.278,26	7.821,00	15.023,00	3.164,50
	- Mặt tiền (m)	93	100	370	60
	- Chiều sâu (m)	126	78	128,00	48
	- Hình thể	Hình thể nằn theo đường hiện trạng không hoàn toàn vuông vắn	Vuông vắn	Các lô DV có hình thể không hoàn toàn vuông vắn	Tương đối vuông vắn
7	**Tài sản gắn liền với đất**	Tại thời điểm thẩm định trên đất đang xây dựng các công trình khối chức năng khám chữa bệnh 9 tầng nổi 1 tầng hầm tại mặt tiếp giáp đường Bến Bắc, và khối dịch vụ cao 4 tầng nổi 1 tầng hầm tiếp giáp với mặt đường Nhị Thanh có chiều rộng 14m	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	**Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt**				\
	- Mật độ xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa 40%	Mật độ xây dựng 55%	- Mật độ xây dựng: + Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06: MĐXD 80%; + Lô DV.08: MĐXD 70%; + Lô DV.07: MĐXD 28%.	Mật độ xây dựng 73,5%
	- Chiều cao công trình	Chiều cao tối đa 5 tầng	Tầng cao tối đa 15 tầng nổi và 01 tầng hầm	- Tầng cao tối đa: + Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02,	Tầng cao tối đa 5 tầng

				DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08: tầng cao tối đa 07 tầng; + Lô DV.07: Tầng cao 29 tầng nổi và 01 tầng hầm	
9	**Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện**	- Điều kiện về cấp thoát nước (các yếu tố hạ tầng): Theo Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015; QĐ số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024: Trên tuyến đường Bến Bắc có tuyến ống cấp nước hiện trạng là ống Gang D100 và một trụ chữa cháy tại góc giao giữa đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. - Điều kiện thoát nước: Sử dụng giải pháp thoát nước chung nước mưa và nước bẩn. Nước bẩn được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại thoát ra hệ thống thoát chung. - Điều kiện cấp điện: + Hiện trạng nguồn điện của dự án được cấp từ trạm biến áp treo 320 KVA nằm trên vỉa hè đường Nhị Thanh phía Bắc của khu đất + Chủ đầu tư đề xuất xây dựng một trạm biến áp mới cho dự án có công xuất 2000KVA đấu nối từ đường 22KV trên đường Nhị Thanh cấp vào trạm biến áp xây mới của dự án	- Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư đồng bộ. + Hệ thống cấp nước: Đồng bộ khu vực. + Hệ thống cấp điện: Điện lực thị xã Việt Yên cung cấp. + Hệ thống thoát nước: Đã được đầu tư đồng bộ với khu vực. + Giao thông đã được đầu tư đường giao thông đối ngoại hoàn chỉnh. + San nền: Đã được san nền bằng phẳng. ' Hạ tầng xã hội: Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh.	- Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư đồng bộ. + Hệ thống cấp nước: Đồng bộ khu vực. + Hệ thống cấp điện: Điện lực thành phố Bắc Giang cung cấp. + Hệ thống thoát nước: Đã được đầu tư đồng bộ với khu vực. + Giao thông đã được đầu tư đường giao thông đối ngoại hoàn chỉnh. + San nền: Đã được san nền bằng phẳng. ' Hạ tầng xã hội: Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh.	- Hạ tầng kỹ thuật: + Vị trí xung quanh khu đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật. + Hệ thống cấp nước: Sẵn có thuộc hạng mục đã đầu tư của chợ Gia Sàng cũ. + Hệ thống cấp điện: Điện lực thành phố Thái Nguyên cung cấp. + Hệ thống thoát nước: Sẵn có thuộc hạng mục đã đầu tư của chợ Gia Sàng cũ. + Giao thông đã được đầu tư đường giao thông đối ngoại hoàn chỉnh. + San nền: Đã được san nền bằng phẳng. ' Hạ tầng xã hội: Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh.
10	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi
11	**Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất**	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất
12	**Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn**		59.500.000.000	109.300.000.000	23.000.268.000

	liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
13	**Đơn giá đất chuyển nhượng đồng/m2**		**7.607.723**	**7.275.511**	**7.268.216**
14	**Thông tin liên hệ**		Quyết định trúng đấu giá số 816/QĐ-UBND ngày 25/07/2023 của UBND huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Quyết định trúng đấu giá số 142/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang	Quyết định trúng đấu giá số 3269/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên

*** Phân tích các yếu tố khác biệt của tài sản so sánh:**

(i) Yếu tố tình trạng pháp lý:

TSTĐ và TSSS1, TSSS2, TSSS3 có giấy tờ hợp lệ, đạt tỷ lệ 100%.

(ii) Yếu tố vị trí lợi thế:

+ TSTĐ : Thửa đất y tế 01A có vị trí thuộc VT1, VT2 đường Bến Bắc - đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà); VT1, VT2 đường Nhị Thanh - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc). Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn). Vị trí tiếp giáp 02 mặt đường là đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh, cạnh trung tâm kiểm soát bệnh tật tỉnh Lạng Sơn. Vị trí đấu nối vào khu đất tại góc giao giữa tuyến đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. Cách chợ đêm Kỳ Lừa khoảng 1,8km; cách UBND tỉnh Lạng Sơn khoảng 1,9km; gần dự án KĐT mới Bến Bắc. Vị trí trong khu vực dân cư tập trung ổn định lâu đời, tương đối phát triển. Đạt tỷ lệ 100%.

+ TSSS1 Lô đất thương mại dịch vụ thuộc Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh) ký hiệu lô đất CC2.

- Vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc: Giáp bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh (P2, CX KT5, CX KT6), khu dân cư thương mại Chợ Mới.

+ Phía Nam: Giáp bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh (P1,CX)

+ Phía Đông: Giáp đường nội bộ khu dân cư thương mại Chợ Mới.

+ Phía Tây: Giáp ao hồ.

- Cách khu liên cơ quan huyện Việt Yên khoảng trên 900m.

- Cách ngã tư giao cắt đường TL298 và QL37 khoảng trên 400m.

- Gần khu dân cư đấu giá Nguyễn Thế Nho, gần khu dân cư Dục Quang.

- Trong khu vực đang phát triển mạnh mẽ. Xét về lợi thế thương mại tương đương so với tài sản thẩm định, đề xuất tỷ lệ điều đạt 100%.

+ TSSS2 là Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08; lô đất thương mại, dịch vụ, khách sạn và căn hộ cho thuê DV.07 - thuộc dự án khu thương mại dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang;

- Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08 cao 7 tầng nằm tại vị trí 1 đường quốc lộ 17 đoạn từ bưu điện Tiền Phong đến đường gom QL1A.

- Tiếp giáp đường gom QL17 thuận lợi. Đối diện KCN Song Khê - Nội Hoàng.

- Các lô dịch vụ được quy hoạch và đầu tư hạ tầng đầy đủ và đồng bộ. Nằm tại vị trí rất thuận lợi trong kinh doanh do lượng lớn công nhân và chuyên gia từ KCN Song Khê - Nội Hoàng và các khu vực lân cận;

- Lô DV.07 nằm tại vị trí 2 đường quốc lộ 17 đoạn từ bưu điện Tiền Phong đến đường gom QL1A

- Nằm cách đường QL17 khoảng 100m.

- Gần khu công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng. Xét về lợi thế thương mại, nằm gần khu cụm công nghiệp, có lợi thế, và tương đương với tài sản thẩm định, đề xuất tỷ lệ điều đạt 100%.

+ TSSS3 là Lô đất thương mại - dịch vụ thực hiện dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên) (thuộc lô quy hoạch CC07 đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu tổ hợp thương mại dịch vụ trường học và nhà ở Gia Sàng).

- Khu đất có vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông: Giáp đường Cách mạng Tháng Tám nhựa.

+ Phía Tây: Giáp đường quy hoạch 15m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng).

+ Phía Nam: Giáp đường quy hoạch 16m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng).

+ Phía Bắc: Giáp đường bê tông hiện có.

- Vị trí đối diện hồ Gia Sàng, cách trường tiểu học và THCS Gia Sàng khoảng 550m;

- Nằm trong khu trung tâm thành phố Thái Nguyên tập trung đông đúc sầm uất. Xét về lợi thế thương mại tương đương so với tài sản thẩm định, đề xuất tỷ lệ điều đạt 100%.

(iii) Yếu tố giao thông:

Căn cứ Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015; QĐ số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 V/v Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn:

- Độ rộng đường:

+ TSTĐ : Tiếp giáp hai quyến đường: Tuyến đường Nhị Thanh (ký hiệu mặt cắt 7-7) có bề rộng 14m. Tuyến đường Bến Bắc (ký hiệu mặt cắt 5-5) có bề rộng mặt đường 19,5m. Đạt tỷ lệ 100%

+ TSSS1: Tiếp giáp 02 mặt tiền: Hai mặt đều tiếp giáp đường rộng 18m. Đối với yếu tố độ rộng mặt đường, đơn vị tư vấn ước định chênh lệch từ 1,5m đến 2m tương đương tỷ lệ điều chỉnh 1%. TSTĐ mặt cổng chính tiếp giáp tuyến đường Bến Bắc (ký hiệu mặt cắt 5-5) có bề rộng mặt đường 19,5m. Do đó TSTĐ và TSSS1 có bề rộng mặt đường gần tương đương nhau, do đó đề xuất không điều chỉnh yếu tố độ rộng mặt đường, tỷ lệ đạt 100%.

+ TSSS2: Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08 tiếp giáp trực tiếp đường gom rộng 19m. QL17 mặt cắt đường rộng khoảng 55m; Lô DV.07 tiếp giáp đường quy hoạch rộng khoảng 45m. Đối với yếu tố độ rộng mặt đường, đơn vị tư vấn ước định chênh lệch từ 1,5m đến 2m tương đương tỷ lệ điều chỉnh 1%. TSTĐ mặt cổng chính tiếp giáp tuyến đường Bến Bắc (ký hiệu mặt cắt 5-5) có bề rộng mặt đường 19,5m. Độ rộng đường TSSS2 lớn hơn TSTĐ là 35,5m, tuy nhiên TSSS2 chỉ tiếp giáp đường gom, ngăn cách với lòng đường QL17 bởi dải phân cách, do đó ước định điều chỉnh chênh lệch mỗi 5m là 1%. Đề xuất tỷ lệ điều chỉnh TSSS2 lợi thế hơn TSTĐ, mức điều chỉnh đề xuất 107%.

+ TSSS3: Tiếp giáp 04 mặt tiền:

+ Mặt chính: Giáp đường Cách mạng Tháng Tám rộng khoảng 30m (tính từ tim đường đến thửa đất rộng 18m).

+ Một mặt: Giáp đường quy hoạch 15m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng).

+ Một mặt: Giáp đường quy hoạch 16m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng).

+ Một mặt: Giáp đường bê tông hiện có. Đối với yếu tố độ rộng mặt đường, đơn vị tư vấn ước định chênh lệch từ 1,5m đến 2m tương đương tỷ lệ điều chỉnh 1%. TSTĐ mặt cổng chính tiếp giáp tuyến đường Bến Bắc (ký hiệu mặt cắt 5-5) có bề rộng mặt đường 19,5m. TSSS2 có mặt chính tiếp giáp đường cách mạng tháng 8 rộng khoảng 30m. Độ rộng đường TSSS2 lớn hơn TSTĐ là 10,5m, TSSS3 tiếp giáp trực tiếp đường cách mạng tháng 8, do đó ước định điều chỉnh chênh lệch mỗi 2m là 1%. Đề xuất tỷ lệ điều chỉnh TSSS3 lợi thế hơn TSTĐ, mức điều chỉnh đề xuất 105%.

- Loại đường:

+ TSTĐ: Đường tiếp giáp thửa đất là nhà đầu tư tự đổ bãy; đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh trải nhựa asphatl. Đạt tỷ lệ 100%.

+ TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp loại đường là đường nhựa asphalt, tương đương với TSTĐ, đề xuất tỷ lệ đạt 100%.

- Số mặt đường tiếp giáp

+ **TSTĐ** Ba phía thửa đất tiếp giáp mặt đường: đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. Đạt tỷ lệ 100%.

+ **TSSS1:** Tiếp giáp hai mặt đường quy hoạch rộng 18m; hai mặt còn lại tiếp giáp khuôn viên cây xanh kém lợi thế hơn TSTĐ đề xuất tỷ lệ điều chỉnh 90%.

+ **TSSS2:** Tiếp giáp bốn mặt đường, lợi thế hơn TSTĐ đề xuất tỷ lệ điều chỉnh 110%.

+ **TSSS3:** Tiếp giáp bốn mặt đường quy hoạch xung quanh thửa đất, lợi thế hơn TSTĐ đề xuất tỷ lệ điều chỉnh 110%.

(iv) Yếu tố quy mô diện tích

+ **TSTĐ:** Tổng diện tích thửa đất rộng 9.278,26m2 (không bao gồm 85,2m2 đất thuộc chỉ giới đường đỏ đường Bến Bắc). Mặt tiền tiếp giáp đường Bến Bắc rộng khoảng 93m; chiều sâu 1 cạnh dài khoảng 126m. Đối với yếu tố diện tích phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về quy mô diện tích khác nhau; do đó yếu tố này không ảnh hưởng đến giá đất trong việc đấu giá hay chuyển nhượng QSD đất hay quyền thuê đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đạt tỷ lệ 100%.

+ **TSSS1**: Diện tích thửa đất 7.821,0m2. Mặt tiền rộng 100m; Chiều sâu 1 cạnh: dài 78m. Đối với yếu tố diện tích phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về quy mô diện tích khác nhau; do đó yếu tố này không ảnh hưởng đến giá đất trong việc đấu giá hay chuyển nhượng QSD đất hay quyền thuê đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

+ **TSSS2**: Diện tích 15.023 m2. Mặt tiền rộngn khoảng 370m; Chiều sâu: khoảng 128m. Đối với yếu tố diện tích phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về quy mô diện tích khác nhau; do đó yếu tố này không ảnh hưởng đến giá đất trong việc đấu giá hay chuyển nhượng QSD đất hay quyền thuê đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

+ **TSSS3**: Diện tích 3.164,5 m2. Mặt tiền rộng 60m; Chiều sâu: dài 48m. Đối với yếu tố diện tích phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về quy mô diện tích khác nhau; do đó yếu tố này không ảnh hưởng đến giá đất trong việc đấu giá hay chuyển nhượng QSD đất hay quyền thuê đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

(v) Yếu tố mặt tiền

+ **TSTĐ** Mặt tiền thửa đất phần tiếp giáp đường Bến Bắc rộng khoảng 93m. Đối với yếu tố mặt tiền phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều rộng mặt tiền khác nhau; thửa đất có diện tích rộng thường sẽ có mặt tiền rộng, phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đạt tỷ lệ 100%.

+ **TSSS1**: Mặt tiền thửa đất rộng khoảng 100m. Đối với yếu tố mặt tiền phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều rộng mặt tiền khác nhau; thửa đất có diện tích rộng thường sẽ có mặt tiền rộng, phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

+ **TSSS2**: Mặt tiền thửa đất rộng khoảng 370m. Đối với yếu tố mặt tiền phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều rộng mặt tiền khác nhau; thửa đất có diện tích rộng thường sẽ có mặt tiền rộng, phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

+ **TSSS3**: Mặt tiền thửa đất rộng khoảng 60m. Đối với yếu tố mặt tiền phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều rộng mặt tiền khác nhau; thửa đất có diện tích rộng thường sẽ có mặt tiền rộng, phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

(vi) Yếu tố chiều sâu

+ **TSTĐ** Chiều dài thửa đất khoảng 126m. Đối với yếu tố chiều sâu thửa đất phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều sâu thửa đất khác nhau; chiều dài thửa đất lớn hay nhỏ phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất và độ rộng mặt tiền của thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đạt tỷ lệ 100%.

+ **TSSS1**: Chiều dài thửa đất khoảng 78m. Đối với yếu tố chiều sâu thửa đất phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều sâu thửa đất khác nhau; chiều dài thửa đất lớn hay nhỏ phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất và độ rộng mặt tiền của thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

+ **TSSS2**: Chiều dài thửa đất khoảng 128m. Đối với yếu tố chiều sâu thửa đất phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều sâu thửa đất khác nhau; chiều dài thửa đất lớn hay nhỏ phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất và độ rộng mặt tiền của thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

+ **TSSS3**: Chiều dài thửa đất khoảng 48m. Đối với yếu tố chiều sâu thửa đất phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều sâu thửa đất khác nhau; chiều dài thửa đất lớn hay nhỏ phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất và độ rộng mặt tiền của thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

(vii) Yếu tố hình thể

+ TSTĐ: Hình thể nắn theo đường hiện trạng không hoàn toàn vuông vắn. Đạt tỷ lệ 100%.

+ TSSS1: có hình thể vuông vắn, có lợi thế trong xây dựng và kinh doanh, lợi thế hơn TSTĐ, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 110%.

TSSS2: Các lô DV có hình thể không hoàn toàn vuông vắn, đánh giá tương đương về yếu tố hình thể so với TSTĐ, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

TSSS3: có hình thể tương đối vuông vắn, có phần lợi thế hơn TSTĐ, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 105%.

(viii) Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt

Căn cứ Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015; QĐ số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 V/v Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn:

+ TSTĐ: Mật độ xây dựng tối đa 40%. đạt tỷ lệ 100%

+ TSSS1: có mật độ xây dựng 55%. Đối với yếu tố mật độ xây dựng, đơn vị tư vấn ước định chênh lệch mỗi 5% mật độ xây dựng tương đương tỷ lệ điều chỉnh 1%. TSTĐ có mật độ xây dựng tối đa 40% chênh lệch thấp hơn so với TSSS1 15% mật độ. Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh 3%. Tỷ lệ điều chỉnh đề xuất 103%.

+ TSSS2: có mật độ xây dựng: Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06: MĐXD 80%; Lô DV.08: MĐXD 70%; Lô DV.07: MĐXD 28%. Đơn vị tư vấn bình quân mật độ xây dựng các lô đất dịch vụ (80%+70%+28%)/3 = ***59,33%.*** Đối với yếu tố mật độ xây dựng, đơn vị tư vấn ước định chênh lệch mỗi 5% mật độ xây dựng tương đương tỷ lệ điều chỉnh 1%. TSTĐ có mật độ xây dựng tối đa 40% chênh lệch thấp hơn so với TSSS2 19,3% mật độ. Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh 4%. Tỷ lệ điều chỉnh đề xuất 104%.

+ TSSS3: có mật độ xây dựng 73,5%. Đối với yếu tố mật độ xây dựng, đơn vị tư vấn ước định chênh lệch mỗi 5% mật độ xây dựng tương đương tỷ lệ điều chỉnh 1%. TSTĐ có mật độ xây dựng tối đa 40% chênh lệch thấp hơn so với TSSS3 33,5% mật độ xây dựng. Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh 4%. Tỷ lệ điều chỉnh đề xuất 107%.

(ix) Chiều cao công trình

Căn cứ Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015; QĐ số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 V/v Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn:

+ TSTĐ: Chiều cao tối đa 5 tầng, đạt tỷ lệ 100%

+ TSSS1: có tầng cao tối đa 15 tầng nổi và 01 tầng hầm. Đối với yếu tố chiều cao công trình, đơn vị tư vấn ước định chênh lệch mỗi 2 tầng chiều cao công trình tương đương tỷ lệ điều chỉnh 1%. TSTĐ chiều cao công trình tối đa 5 tầng chênh lệch thấp hơn so với TSSS1 là 10 tầng nổi và 1 tầng hầm. Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh 6%. Tỷ lệ điều chỉnh đề xuất 106%.

+ TSSS2: có tầng cao tối đa: Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08: tầng cao tối đa 07 tầng; Lô DV.07: Tầng cao 29 tầng nổi và 01 tầng hầm". Đơn vị tư vấn bình quân chiều cao công trình của các lô dịch vụ ((29 tầng nổi+ 1 tầng hầm thuộc DV.07) + 7 tầng của các DV còn lại)/2 = ***18,5 tầng***. Đối với yếu tố chiều cao công trình, đơn vị tư vấn ước định chênh lệch mỗi 2 tầng chiều cao công trình tương đương tỷ lệ điều chỉnh 1%. TSTĐ chiều cao công trình tối đa 5 tầng chênh lệch thấp hơn so với TSSS2 là 13,5 tầng. Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh 7%. Tỷ lệ điều chỉnh đề xuất 107%.

+ TSSS3: có tầng cao tối đa 5 tầng. Tương đương tầng cao TSTĐ. Tỷ lệ điều chỉnh đề xuất 100%.

(x) Thời hạn sử dụng đất

+ TSTĐ: Căn cứ quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 24/11/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn V/v Về việc công nhận kết quả bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn: Thời hạn sử dụng đất: 50 năm. Như vậy thời điểm bắt đầu tính tiền thuê đất là thời điểm UBND tỉnh Lạng Sơn công nhận kết quả bán đấu giá 24/11/2022, thời hạn thuê đất 50 năm là đến ngày 11/11/2072 ((11/11/2072-24/11/2022)/365 ngày = 50 năm).

- Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500. Thời hạn thuê đất còn lại là (11/11/2072-15/11/2024)/365 ngày = **48,02 năm**. Đạt tỷ lệ 100%.

+ TSSS1, TSSS2, TSSS3: có thời hạn thuê đất là 50 năm. Xét về yếu tố này thì đơn vị tư vấn ước định đối với số năm được thuê đất chênh lệch giữa TSTĐ và TSSS khoảng 3 năm đến 5 năm sẽ điều chỉnh tương ứng với tỷ lệ 1%. Do đó các TSSS1; TSSS2; TSSS3 có số năm thuê đất tối đa 50 năm; TSTĐ số năm thuê đất còn lại 48,02 năm, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh 101%.

(xi) Hiện trạng các yếu tố hạ tầng (điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện)

*** TSTĐ:**

- Điều kiện về cấp thoát nước (các yếu tố hạ tầng): Theo Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015; QĐ số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024: Trên tuyến đường Bến Bắc có tuyến ống cấp nước hiện trạng là ống Gang D100 và một trụ chữa cháy tại góc giao giữa đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh.

- Điều kiện thoát nước: Sử dụng giải pháp thoát nước chung nước mưa và nước bẩn. Nước bẩn được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại thoát ra hệ thống thoát chung.

- Điều kiện cấp điện:

+ Hiện trạng nguồn điện của dự án được cấp từ trạm biến áp treo 320 KVA nằm trên vỉa hè đường Nhị Thanh phía Bắc của khu đất

+ Chủ đầu tư đề xuất xây dựng một trạm biến áp mới cho dự án có công xuất 2000KVA đấu nối từ đường 22KV trên đường Nhị Thanh cấp vào trạm biến áp xây mới của dự án. Đạt tỷ lệ 100%

*** TSSS1:**

- Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư đồng bộ.

+ Hệ thống cấp nước: Đồng bộ khu vực.

+ Hệ thống cấp điện: Điện lực thị xã Việt Yên cung cấp.

+ Hệ thống thoát nước: Đã được đầu tư đồng bộ với khu vực.

+ Giao thông đã được đầu tư đường giao thông đối ngoại hoàn chỉnh.

+ San nền: Đã được san nền bằng phẳng.

Hạ tầng xã hội:

Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh. Xét yếu tố HTKT thì TSSS1 đã được nhà nước đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh, tương đương TSTĐ, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

*** TSSS2:**

- Hạ tầng kỹ thuật: Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư đồng bộ.

+ Hệ thống cấp nước: Đồng bộ khu vực.

+ Hệ thống cấp điện: Điện lực thành phố Bắc Giang cung cấp.

+ Hệ thống thoát nước: Đã được đầu tư đồng bộ với khu vực.

+ Giao thông đã được đầu tư đường giao thông đối ngoại hoàn chỉnh.

+ San nền: Đã được san nền bằng phẳng.

- Hạ tầng xã hội:

Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh. Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh. Xét yếu tố HTKT thì TSSS2 đã được nhà nước đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh, do đó tương đồng TSTĐ, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

*** TSSS3:**

- Hạ tầng kỹ thuật:

+ Vị trí xung quanh khu đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

+ Hệ thống cấp nước: Sẵn có thuộc hạng mục đã đầu tư của chợ Gia Sàng cũ.

+ Hệ thống cấp điện: Điện lực thành phố Thái Nguyên cung cấp.

+ Hệ thống thoát nước: Sẵn có thuộc hạng mục đã đầu tư của chợ Gia Sàng cũ.

+ Giao thông đã được đầu tư đường giao thông đối ngoại hoàn chỉnh.

+ San nền: Đã được san nền bằng phẳng.

- Hạ tầng xã hội:

Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh. Xét yếu tố HTKT thì TSSS3 đã được nhà nước đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh, tương đương TSTĐ, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

(xii) Hiện trạng môi trường, an ninh

*** TSTĐ:** Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi. Đạt tỷ lệ 100%.

*** TSSS1, TSSS2, TSSS3:** Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi, đề xuất không điều chỉnh yếu tố này, đạt tỷ lệ 100%.

(xii) Yếu tố cảnh quan:

*** TSTĐ:** Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất, đạt tỷ lệ 100%.

*** TSSS1, TSSS2, TSSS3:** Không có các yếu tố cảnh quan ảnh hưởng đến giá đất. Lợi thế tương đương TSTĐ, đề xuất tỷ lệ 100%.

(xiii) Yếu tố truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

*** TSTĐ:** Không có các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, đạt tỷ lệ 100%.

*** TSSS1, TSSS2, TSSS3:** Không có các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Lợi thế tương đương TSTĐ Đề xuất tỷ lệ 100%.

BẢNG ĐIỀU CHỈNH CÁC THỬA ĐẤT SO SÁNH					
TT	**Yếu tố so sánh**	**Thửa đất cần định giá**	**Thửa đất so sánh số 1**	**Thửa đất so sánh số 2**	**Thửa đất so sánh số 3**
1	**Diện tích (m2)**	9.278,26	7.821,00	15.023,00	3.164,50
2	**Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)**		59.500.000.000	109.300.000.000	23.000.268.000
3	**Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)**		-	-	-
4	**Giá trị QSD đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)**		59.500.000.000	109.300.000.000	23.000.268.000
5	**Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m2)**		***7.607.723***	***7.275.511***	***7.268.216***
6	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
6.1	**Vị trí**	- Đất cơ sở y tế thuộc: + VT1, VT2 đường Bến Bắc - đoạn 2 (từ đường Nhị	- Lô đất thương mại dịch vụ thuộc Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích	- Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08; lô đất	- Lô đất thương mại - dịch vụ thực hiện dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm

		Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà). + VT1, VT2 đường Nhị Thanh - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc). - Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn). - Vị trí tiếp giáp 02 mặt đường là đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh, cạnh trung tâm kiểm soát bệnh tật tỉnh Lạng Sơn; - Vị trí đầu nối vào khu đất tại góc giao giữa tuyến đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh - Cách chợ đêm Kỳ Lừa khoảng 1,8km; cách UBND tỉnh Lạng Sơn khoảng 1,9km; gần dự án KĐT mới Bến Bắc. - Vị trí trong khu vực dân cư tập trung, tương đối phát triển.	Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh) ký hiệu lô đất CC2. - Vị trí tiếp giáp như sau: + Phía Bắc: Giáp bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh (P2, CX KT5, CX KT6), khu dân cư thương mại Chợ Mới. + Phía Nam: Giáp bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh (P1,CX) + Phía Đông: Giáp đường nội bộ khu dân cư thương mại Chợ Mới. + Phía Tây: Giáp ao hồ. - Cách khu liên cơ quan huyện Việt Yên khoảng trên 900m. - Cách ngã tư giao cắt đường TL298 và QL37 khoảng trên 400m. - Gần khu dân cư đấu giá Nguyễn Thế Nho, gần khu dân cư Dục Quang. - Trong khu vực đang phát triển mạnh mẽ.	thương mại, dịch vụ, khách sạn và căn hộ cho thuê DV.07 - thuộc dự án khu thương mại dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang; - Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08 cao 7 tầng nằm tại vị trí 1 đường quốc lộ 17 đoạn từ bưu điện Tiền Phong đến đường gom QL1A. - Tiếp giáp đường gom QL17 thuận lợi. Đối diện KCN Song Khê - Nội Hoàng. - Các lô dịch vụ được quy hoạch và đầu tư hạ tầng đầy đủ và đồng bộ. Nằm tại vị trí rất thuận lợi trong kinh doanh do lượng lớn công nhân và chuyên gia từ KCN Song Khê - Nội Hoàng và các khu vực lân cận; - Lô DV.07 nằm tại vị trí 2 đường quốc lộ 17 đoạn từ bưu điện Tiền Phong đến đường gom QL1A - Nằm cách đường QL17 khoảng 100m. - Gần khu công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng.	thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên) (thuộc lô quy hoạch CC07 đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu tổ hợp thương mại dịch vụ trường học và nhà ở Gia Sàng). - Khu đất có vị trí tiếp giáp như sau: + Phía Đông: Giáp đường Cách mạng Tháng Tám nhựa. + Phía Tây: Giáp đường quy hoạch 15m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng). + Phía Nam: Giáp đường quy hoạch 16m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng). + Phía Bắc: Giáp đường bê tông hiện có. - Vị trí đối diện hồ Gia Sàng, cách trường tiểu học và THCS Gia Sàng khoảng 550m; - Nằm trong khu trung tâm thành phố Thái Nguyên tập trung đông đúc sầm uất.
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		*0*	*0*	*0*
6.2	**Giao thông**				
6.2.1	**Độ rộng đường**	- Thửa đất tiếp giáp hai tuyến đường: + Tuyến đường	- Tiếp giáp 02 mặt tiền: + Hai mặt đều tiếp	- Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06,	- Tiếp giáp 04 mặt tiền: + Mặt chính: Giáp đường Cách mạng

		Bến Bắc (ký hiệu mặt cắt 5-5) có bề rộng mặt đường 19,5m; + Tuyến đường Nhị Thanh (ký hiệu mặt cắt 7-7) có bề rộng 14m	giáp đường rộng 18m	DV.08 tiếp giáp trực tiếp đường gom rộng 19m. QL17 mặt cắt đường rộng khoảng 55m; - Lô DV.07 tiếp giáp đường quy hoạch rộng khoảng 45m.	Tháng Tám rộng khoảng 30m (tính từ tim đường đến thửa đất rộng 18m). + Một mặt: Giáp đường quy hoạch 15m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng). + Một mặt: Giáp đường quy hoạch 16m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng). + Một mặt: Giáp đường bê tông hiện có.
	Đánh giá		Tương đương	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**107%**	**105%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-6,54%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		*0*	*-475.968*	*-346.106*
6.2.2	**Loại đường**	Đường tiếp giáp thửa đất là đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh trải nhựa asphatl.	Đường nhựa asphalt	Đường nhựa asphalt	Đường nhựa asphalt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		*0*	*0*	*0*
6.2.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Ba phía thửa đất tiếp giáp mặt đường: đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh	Tiếp giáp hai mặt đường	Tiếp giáp bốn mặt đường	Tiếp giáp bốn mặt đường
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	**100%**	**90%**	**110%**	**110%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		*845.303*	*-661.410*	*-660.747*
6.3	**Diện tích (m2)**	**9.278,26**	**7.821,00**	**15.023**	**3.164,50**
	Đánh giá		Không điều chỉnh	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		*0*	*0*	*0*
6.4	**Mặt tiền**	Mặt tiền thửa đất phần tiếp giáp đường Bến Bắc rộng khoảng 93m. Đối với yếu tố mặt tiền phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng	Mặt tiền thửa đất rộng khoảng 100m. Đối với yếu tố mặt tiền phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh	Mặt tiền thửa đất rộng khoảng 370m. Đối với yếu tố mặt tiền phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu	Mặt tiền thửa đất rộng khoảng 60m. Đối với yếu tố mặt tiền phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh

		theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều rộng mặt tiền khác nhau; thửa đất có diện tích rộng thường sẽ có mặt tiền rộng, phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều rộng mặt tiền khác nhau; thửa đất có diện tích rộng thường sẽ có mặt tiền rộng, phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	tư, sẽ có các yêu cầu về chiều rộng mặt tiền khác nhau; thửa đất có diện tích rộng thường sẽ có mặt tiền rộng, phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều rộng mặt tiền khác nhau; thửa đất có diện tích rộng thường sẽ có mặt tiền rộng, phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này
	Đánh giá		Không điều chỉnh	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
6.5	**Chiều sâu**	Chiều dài thửa đất khoảng 126m. Đối với yếu tố chiều sâu thửa đất phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều sâu thửa đất khác nhau; chiều dài thửa đất lớn hay nhỏ phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất và độ rộng mặt tiền của thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	Chiều dài thửa đất khoảng 78m. Đối với yếu tố chiều sâu thửa đất phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều sâu thửa đất khác nhau; chiều dài thửa đất lớn hay nhỏ phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất và độ rộng mặt tiền của thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	Chiều dài thửa đất khoảng 128m. Đối với yếu tố chiều sâu thửa đất phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều sâu thửa đất khác nhau; chiều dài thửa đất lớn hay nhỏ phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất và độ rộng mặt tiền của thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	Chiều dài thửa đất khoảng 48m. Đối với yếu tố chiều sâu thửa đất phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều sâu thửa đất khác nhau; chiều dài thửa đất lớn hay nhỏ phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất và độ rộng mặt tiền của thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này
	Đánh giá		Không điều chỉnh	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
6.6	**Hình thể**	Hình thể nắn theo đường hiện trạng không hoàn toàn vuông vắn	Vuông vắn	Các lô DV có hình thể không hoàn toàn vuông vắn	Tương đối vuông vắn
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	**100%**	**110%**	**100%**	**105%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-9,09%*	*0,00%*	*-4,76%*
	Mức điều chỉnh		*-691.611*	*0*	*-346.106*
6.7	**Mật độ xây dựng tối đa**	Mật độ xây dựng tối đa 40%	Mật độ xây dựng 55%	- Mật độ xây dựng: + Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06:	Mật độ xây dựng 73,5%

				MĐXD 80%; + Lô DV.08: MĐXD 70%; + Lô DV.07: MĐXD 28%.	
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	**100%**	**103%**	**104%**	**107%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-2,91%*	*-3,85%*	*-6,54%*
	Mức điều chỉnh		*-221.584*	*-279.827*	*-475.491*
6.8	**Chiều cao công trình**	Chiều cao tối đa 5 tầng	Tầng cao tối đa 15 tầng nổi và 01 tầng hầm	- Tầng cao tối đa: + Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08: tầng cao tối đa 07 tầng; + Lô DV.07: Tầng cao 29 tầng nổi và 01 tầng hầm	Tầng cao tối đa 5 tầng
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Tương đương
	Tỷ lệ	**100%**	**106%**	**107%**	**100%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-5,66%*	*-6,54%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*-430.626*	*-475.968*	*0*
6.10	**Thời hạn sử dụng đất**	Đến ngày 11/11/2072. Thời gian còn lại của dự án là 48,02 năm	50 năm	50 năm	50 năm
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	**100%**	**101%**	**101%**	**101%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-0,99%*	*-0,99%*	*-0,99%*
	Mức điều chỉnh		*-75.324*	*-72.035*	*-71.963*
6.11	**Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện**	- Điều kiện về cấp thoát nước (các yếu tố hạ tầng): Theo Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015; QĐ số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024: Trên tuyến đường Bến Bắc có tuyến ống cấp nước hiện trạng là ống Gang D100 và một trụ chữa cháy tại góc giao giữa đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. - Điều kiện thoát nước: Sử dụng giải pháp thoát nước chung nước mưa và nước bẩn. Nước bẩn được xử lý sơ bộ qua bể tự	- Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư đồng bộ. + Hệ thống cấp nước: Đồng bộ khu vực. + Hệ thống cấp điện: Điện lực thị xã Việt Yên cung cấp. + Hệ thống thoát nước: Đã được đầu tư đồng bộ với khu vực. + Giao thông đã được đầu tư đường giao thông đối ngoại hoàn chỉnh. + San nền: Đã được san nền bằng phẳng. ' Hạ tầng xã hội: Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh.	- Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư đồng bộ. + Hệ thống cấp nước: Đồng bộ khu vực. + Hệ thống cấp điện: Điện lực thành phố Bắc Giang cung cấp. + Hệ thống thoát nước: Đã được đầu tư đồng bộ với khu vực. + Giao thông đã được đầu tư đường giao thông đối ngoại hoàn chỉnh. + San nền: Đã được san nền bằng phẳng. ' Hạ tầng xã hội: Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh.	- Hạ tầng kỹ thuật: + Vị trí xung quanh khu đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật. + Hệ thống cấp nước: Sẵn có thuộc hạng mục đã đầu tư của chợ Gia Sàng cũ. + Hệ thống cấp điện: Điện lực thành phố Thái Nguyên cung cấp. + Hệ thống thoát nước: Sẵn có thuộc hạng mục đã đầu tư của chợ Gia Sàng cũ. + Giao thông đã được đầu tư đường giao thông đối ngoại hoàn

		hoại thoát ra hệ thống thoát chung. - Điều kiện cấp điện: + Hiện trạng nguồn điện của dự án được cấp từ trạm biến áp treo 320 KVA nằm trên vỉa hè đường Nhị Thanh phía Bắc của khu đất + Chủ đầu tư đề xuất xây dựng một trạm biến áp mới cho dự án có công xuất 2000KVA đấu nối từ đường 22KV trên đường Nhị Thanh cấp vào trạm biến áp xây mới của dự án			chính. + San nền: Đã được san nền bằng phẳng. ' Hạ tầng xã hội: Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh.
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		*0*	*0*	*0*
6.12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		*0*	*0*	*0*
6.13	**Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất**	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		*0,00*	*0,00*	*0,00*
7	**Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)**		**7.033.880**	**5.310.303**	**5.367.804**
8	**Giá đất của thửa đất cần thẩm định giá (đồng/m2)**	**6.000.000**			
9	**Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính của**		-14,70%	12,99%	11,78%

	thửa đất so sánh				

=> Đơn giá Đất xây dựng cơ sở y tế tại VT1, VT2 đường Bến Bắc - đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà); VT1, VT2 đường Nhị Thanh - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc). Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn), theo quy hoạch chi tiết trước điều chỉnh quy hoạch tại thời điểm có quyết định điều chỉnh quy hoạch là: **6.000.000 đồng/m²**.

- Diện tích khu đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 9.363,46 m2 (trong đó có 85,2 m2 đất thuộc chỉ giới đường đỏ đường Bến Bắc).

- Căn cứ QĐ số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 và QĐ 665/QĐ-UBND ngày 18/04/2020 của UBND thành phố Lạng Sơn: Diện tích khu đất y tế (ký hiệu Y Tế.01) trước điều chỉnh khoảng: ***9.278,26m2***. Mật độ xây dựng: 40%; hệ số sử dụng đất: 2 lần; tầng cao từ 2 đến 5 tầng.

⇨ Tiền sử dụng đất đối với toàn bộ lô y tế 01A theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh quy hoạch tại thời điểm có quyết định điều chỉnh, tại VT1, VT2 đường Bến Bắc - đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà); VT1, VT2 đường Nhị Thanh - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc). Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn):

6.000.000 đồng x 9.278,26m2 = 55.669.560.000 đồng

B. TIỀN THUÊ ĐỐI VỚI TOÀN BỘ LÔ Y TẾ 01A THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT SAU KHI ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TẠI THỜI ĐIỂM CÓ QUYẾT ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH.

1. Đơn giá Đất xây dựng cơ sở y tế tại VT1, VT2 đường Bến Bắc - đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà); VT1, VT2 đường Nhị Thanh - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc). Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn).

** Khảo sát, thu thập thông tin các thửa đất so sánh:*

BẢNG TÍNH ĐƠN GIÁ ĐẤT TMDV SAU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT

BẢNG THÔNG TIN

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3

1	**Mục đích sử dụng**	Đất xây dựng cơ sở y tế	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ
2	**Thời hạn sử dụng đất**	Đến ngày 11/11/2072. Thời gian còn lại của dự án là 48,02 năm	50 năm	50 năm	50 năm
3	**Vị trí, địa điểm**	- Đất cơ sở y tế thuộc: + VT1, VT2 đường Bến Bắc - đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà). + VT1, VT2 đường Nhị Thanh - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc). - Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn). - Vị trí tiếp giáp 02 mặt đường là đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh, cạnh trung tâm kiểm soát bệnh tật tỉnh Lạng Sơn; - Vị trí đấu nối vào khu đất tại góc giao giữa tuyến đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh - Cách chợ đêm Kỳ Lừa khoảng 1,8km; cách UBND tỉnh Lạng Sơn khoảng 1,9km; gần dự án KĐT mới Bến Bắc. - Vị trí trong khu vực dân cư tập trung, tương đối phát triển.	- Lô đất thương mại dịch vụ thuộc Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh) ký hiệu lô đất CC2. - Vị trí tiếp giáp như sau: + Phía Bắc: Giáp bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh (P2, CX KT5, CX KT6), khu dân cư thương mại Chợ Mới. + Phía Nam: Giáp bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh (P1,CX) + Phía Đông: Giáp đường nội bộ khu dân cư thương mại Chợ Mới. + Phía Tây: Giáp ao hồ. - Cách khu liên cơ quan huyện Việt Yên khoảng trên 900m. - Cách ngã tư giao cắt đường TL298 và QL37 khoảng trên 400m. - Gần khu dân cư đấu giá Nguyễn Thế Nho, gần khu dân cư Dục Quang. - Trong khu vực đang phát triển mạnh mẽ.	- Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08; lô đất thương mại, dịch vụ, khách sạn và căn hộ cho thuê DV.07 - thuộc dự án khu thương mại dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang; - Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08 cao 7 tầng nằm tại vị trí 1 đường quốc lộ 17 đoạn từ bưu điện Tiền Phong đến đường gom QL1A. - Tiếp giáp đường gom QL17 thuận lợi. Đối diện KCN Song Khê - Nội Hoàng. - Các lô dịch vụ được quy hoạch và đầu tư hạ tầng đầy đủ và đồng bộ. Nằm tại vị trí rất thuận lợi trong kinh doanh do lượng lớn công nhân và chuyên gia từ KCN Song Khê - Nội Hoàng và các khu vực lân cận; - Lô DV.07 nằm tại vị trí 2 đường quốc lộ 17 đoạn từ bưu điện Tiền Phong đến đường gom QL1A - Nằm cách đường QL17 khoảng 100m. - Gần khu công	- Lô đất thương mại - dịch vụ thực hiện dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên) (thuộc lô quy hoạch CC07 đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu tổ hợp thương mại dịch vụ trường học và nhà ở Gia Sàng). - Khu đất có vị trí tiếp giáp như sau: + Phía Đông: Giáp đường Cách mạng Tháng Tám nhựa. + Phía Tây: Giáp đường quy hoạch 15m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng). + Phía Nam: Giáp đường quy hoạch 16m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng). + Phía Bắc: Giáp đường bê tông hiện có. - Vị trí đối diện hồ Gia Sàng, cách trường tiểu học và THCS Gia Sàng khoảng 550m; - Nằm trong khu trung tâm thành phố Thái Nguyên tập trung đông đúc sầm uất.

				nghiệp Song Khê - Nội Hoàng.	
4	**Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá**		Ngày 25 tháng 07 năm 2023	Ngày 03 tháng 02 năm 2023	Ngày 20 tháng 12 năm 2023
5	**Giao thông**	- Vị trí đấu nối vào khu đất tại góc giao giữa tuyến đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. Vị trí đấu nối từ khu đất với tuyến đường Bến Bắc bao gồm 1 cổng chính và một cổng phụ; 1 vị trí đấu nối từ khu đất với tuyến đường Nhị Thanh là cổng phụ. Các cổng được thiết kế chênh cao độ từ 20 đến 30cm so với cao độ của các tuyến đường. - Tuyến đường Bến Bắc (ký hiệu mặt cắt 5-5) có bề rộng mặt đường 19,5m; - Tuyến đường Nhị Thanh (ký hiệu mặt cắt 7-7) có bề rộng 14m	- Tiếp giáp 02 mặt tiền: + Hai mặt đều tiếp giáp đường rộng 18m	- Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08 tiếp giáp trực tiếp đường gom rộng 19m. QL17 mặt cắt đường rộng khoảng 55m; - Lô DV.07 tiếp giáp đường quy hoạch rộng khoảng 45m.	- Tiếp giáp 04 mặt tiền: + Mặt chính: Giáp đường Cách mạng Tháng Tám rộng khoảng 30m (tính từ tim đường đến thửa đất rộng 18m). + Một mặt: Giáp đường quy hoạch 15m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng). + Một mặt: Giáp đường quy hoạch 16m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng). + Một mặt: Giáp đường bê tông hiện có.
6	**Diện tích, kích thước, hình thể**	Tổng diện tích thửa đất rộng 9.278,26m2 (không bao gồm 85,2m2 đất thuộc chỉ giới đường đỏ đường Bến Bắc). Mặt tiền tiếp giáp đường Bến Bắc rộng khoảng 93m; chiều sâu 1 cạnh dài khoảng 126m. Đối với yếu tố diện tích phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về quy mô diện tích khác nhau; do đó yếu tố này không ảnh hưởng đến giá đất trong việc đấu giá hay chuyển nhượng QSD đất hay quyền thuê đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	- Diện tích thửa đất 7.821,0m2. - Mặt tiền rộng 100m; - Chiều sâu 1 cạnh: dài 78m Đối với yếu tố diện tích phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về quy mô diện tích khác nhau; do đó yếu tố này không ảnh hưởng đến giá đất trong việc đấu giá hay chuyển nhượng QSD đất hay quyền thuê đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	- Diện tích 15.023 m2 - Mặt tiền rộngn khoảng 370m; - Chiều sâu: khoảng 128m Đối với yếu tố diện tích phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về quy mô diện tích khác nhau; do đó yếu tố này không ảnh hưởng đến giá đất trong việc đấu giá hay chuyển nhượng QSD đất hay quyền thuê đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	- Diện tích 3.164,5 m2. - Mặt tiền rộng 60m; - Chiều sâu: dài 48m Đối với yếu tố diện tích phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về quy mô diện tích khác nhau; do đó yếu tố này không ảnh hưởng đến giá đất trong việc đấu giá hay chuyển nhượng QSD đất hay quyền thuê đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này
	- Diện tích (m2)	9.278,26	7.821,00	15.023,00	3.164,50

	- Mặt tiền (m)	93	100	370	60
	- Chiều sâu (m)	126	78	128,00	48
	- Hình thể	Hình thể nắn theo đường hiện trạng không hoàn toàn vuông vắn	Vuông vắn	Các lô DV có hình thể không hoàn toàn vuông vắn	Tương đối vuông vắn
7	**Tài sản gắn liền với đất**	Tại thời điểm thẩm định trên đất đang xây dựng các công trình khối chức năng khám chữa bệnh 9 tầng nổi 1 tầng hầm tại mặt tiếp giáp đường Bến Bắc, và khối dịch vụ cao 4 tầng nổi 1 tầng hầm tiếp giáp với mặt đường Nhị Thanh có chiều rộng 14m	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	**Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt**				\
	- Mật độ xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa 40%	Mật độ xây dựng 55%	- Mật độ xây dựng: + Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06: MĐXD 80%; + Lô DV.08: MĐXD 70%; + Lô DV.07: MĐXD 28%.	Mật độ xây dựng 73,5%
	- Chiều cao công trình	Chiều cao tối đa 9 tầng nổi và 1 hầm	Tầng cao tối đa 15 tầng nổi và 01 tầng hầm	- Tầng cao tối đa: + Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08: tầng cao tối đa 07 tầng; + Lô DV.07: Tầng cao 29 tầng nổi và 01 tầng hầm	Tầng cao tối đa 5 tầng
9	**Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện**	- Điều kiện về cấp thoát nước (các yếu tố hạ tầng): Theo Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015; QĐ số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024: Trên tuyến đường Bến Bắc có tuyến ống cấp nước hiện trạng là ống Gang D100 và một trụ chữa cháy tại góc giao giữa đường Bến Bắc và	- Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư đồng bộ. + Hệ thống cấp nước: Đồng bộ khu vực. + Hệ thống cấp điện: Điện lực thị xã Việt Yên cung cấp. + Hệ thống thoát nước: Đã được đầu tư đồng bộ với khu vực.	- Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư đồng bộ. + Hệ thống cấp nước: Đồng bộ khu vực. + Hệ thống cấp điện: Điện lực thành phố Bắc Giang cung cấp. + Hệ thống thoát nước: Đã được đầu tư đồng bộ với khu vực.	- Hạ tầng kỹ thuật: + Vị trí xung quanh khu đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật. + Hệ thống cấp nước: Sẵn có thuộc hạng mục đã đầu tư của chợ Gia Sàng cũ. + Hệ thống cấp điện: Điện lực

		đường Nhị Thanh. - Điều kiện thoát nước: Sử dụng giải pháp thoát nước chung nước mưa và nước bẩn. Nước bẩn được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại thoát ra hệ thống thoát chung. - Điều kiện cấp điện: + Hiện trạng nguồn điện của dự án được cấp từ trạm biến áp treo 320 KVA nằm trên vỉa hè đường Nhị Thanh phía Bắc của khu đất + Chủ đầu tư đề xuất xây dựng một trạm biến áp mới cho dự án có công xuất 2000KVA đấu nối từ đường 22KV trên đường Nhị Thanh cấp vào trạm biến áp xây mới của dự án	+ Giao thông đã được đầu tư đường giao thông đối ngoại hoàn chỉnh. + San nền: Đã được san nền bằng phẳng. ' Hạ tầng xã hội: Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh.	+ Giao thông đã được đầu tư đường giao thông đối ngoại hoàn chỉnh. + San nền: Đã được san nền bằng phẳng. ' Hạ tầng xã hội: Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh.	thành phố Thái Nguyên cung cấp. + Hệ thống thoát nước: Sẵn có thuộc hạng mục đã đầu tư của chợ Gia Sàng cũ. + Giao thông đã được đầu tư đường giao thông đối ngoại hoàn chỉnh. + San nền: Đã được san nền bằng phẳng. ' Hạ tầng xã hội: Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh.
10	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi
11	**Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất**	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất
12	**Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)**		59.500.000.000	109.300.000.000	23.000.268.000
13	**Đơn giá đất chuyển nhượng đồng/m2**		**7.607.723**	**7.275.511**	**7.268.216**
14	**Thông tin liên hệ**		Quyết định trúng đấu giá số 816/QĐ-UBND ngày 25/07/2023 của UBND huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Quyết định trúng đấu giá số 142/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang	Quyết định trúng đấu giá số 3269/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên

*** Phân tích các yếu tố khác biệt của tài sản so sánh:**

(i) Yếu tố tình trạng pháp lý:

TSTĐ và TSSS1, TSSS2, TSSS3 có giấy tờ hợp lệ, đạt tỷ lệ 100%.

(ii) Yếu tố vị trí lợi thế:

+ TSTĐ : Thửa đất y tế 01A có vị trí thuộc VT1, VT2 đường Bến Bắc - đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà); VT1, VT2 đường Nhị Thanh - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc). Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn). Vị trí tiếp giáp 02 mặt đường là đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh, cạnh trung tâm kiểm soát bệnh tật tỉnh Lạng Sơn. Vị trí đấu nối vào khu đất tại góc giao giữa tuyến đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. Cách chợ đêm Kỳ Lừa khoảng 1,8km; cách UBND tỉnh Lạng Sơn khoảng 1,9km; gần dự án KĐT mới Bến Bắc. Vị trí trong khu vực dân cư tập trung ổn định lâu đời, tương đối phát triển. Đạt tỷ lệ 100%.

+ TSSS1 Lô đất thương mại dịch vụ thuộc Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh) ký hiệu lô đất CC2.

- Vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc: Giáp bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh (P2, CX KT5, CX KT6), khu dân cư thương mại Chợ Mới.

+ Phía Nam: Giáp bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh (P1,CX)

+ Phía Đông: Giáp đường nội bộ khu dân cư thương mại Chợ Mới.

+ Phía Tây: Giáp ao hồ.

- Cách khu liên cơ quan huyện Việt Yên khoảng trên 900m.

- Cách ngã tư giao cắt đường TL298 và QL37 khoảng trên 400m.

- Gần khu dân cư đấu giá Nguyễn Thế Nho, gần khu dân cư Dục Quang.

- Trong khu vực đang phát triển mạnh mẽ. Xét về lợi thế thương mại tương đương so với tài sản thẩm định, đề xuất tỷ lệ điều đạt 100%.

+ TSSS2 là Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08; lô đất thương mại, dịch vụ, khách sạn và căn hộ cho thuê DV.07 - thuộc dự án khu thương mại dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang;

- Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08 cao 7 tầng nằm tại vị trí 1 đường quốc lộ 17 đoạn từ bưu điện Tiền Phong đến đường gom QL1A.

- Tiếp giáp đường gom QL17 thuận lợi. Đối diện KCN Song Khê - Nội Hoàng.

- Các lô dịch vụ được quy hoạch và đầu tư hạ tầng đầy đủ và đồng bộ. Nằm tại vị trí rất thuận lợi trong kinh doanh do lượng lớn công nhân và chuyên gia từ KCN Song Khê - Nội Hoàng và các khu vực lân cận;

- Lô DV.07 nằm tại vị trí 2 đường quốc lộ 17 đoạn từ bưu điện Tiền Phong đến đường gom QL1A

- Nằm cách đường QL17 khoảng 100m.

- Gần khu công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng. Xét về lợi thế thương mại, nằm gần khu cụm công nghiệp, có lợi thế, và tương đương với tài sản thẩm định, đề xuất tỷ lệ điều đạt 100%.

+ TSSS3 là Lô đất thương mại - dịch vụ thực hiện dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên) (thuộc lô quy hoạch CC07 đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu tổ hợp thương mại dịch vụ trường học và nhà ở Gia Sàng).

- Khu đất có vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông: Giáp đường Cách mạng Tháng Tám nhựa.

+ Phía Tây: Giáp đường quy hoạch 15m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng).

+ Phía Nam: Giáp đường quy hoạch 16m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng).

+ Phía Bắc: Giáp đường bê tông hiện có.

- Vị trí đối diện hồ Gia Sàng, cách trường tiểu học và THCS Gia Sàng khoảng 550m;

- Nằm trong khu trung tâm thành phố Thái Nguyên tập trung đông đúc sầm uất. Xét về lợi thế thương mại tương đương so với tài sản thẩm định, đề xuất tỷ lệ điều đạt 100%.

(iii) Yếu tố giao thông:

Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

- Độ rộng đường:

+ TSTĐ : Vị trí đấu nối vào khu đất tại góc giao giữa tuyến đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. Vị trí đấu nối từ khu đất với tuyến đường Bến Bắc bao gồm 1 cổng chính và một cổng phụ; 1 vị trí đấu nối từ khu đất với tuyến đường Nhị Thanh là cổng phụ. Các cổng được thiết kế chênh cao độ từ 20 đến 30cm so với cao độ của các tuyến đường. Tuyến đường Bến Bắc (ký hiệu mặt cắt 5-5) có bề rộng mặt đường 19,5m; Tuyến đường Nhị Thanh (ký hiệu mặt cắt 7-7) có bề rộng 14m. Đạt tỷ lệ 100%

+ TSSS1: Tiếp giáp 02 mặt tiền: Hai mặt đều tiếp giáp đường rộng 18m. Đối với yếu tố độ rộng mặt đường, đơn vị tư vấn ước định chênh lệch từ 1,5m đến 2m tương đương tỷ lệ điều chỉnh 1%. TSTĐ mặt cổng chính tiếp giáp tuyến đường Bến Bắc (ký hiệu mặt cắt 5-5) có bề rộng mặt đường 19,5m. Do đó TSTĐ và TSSS1 có bề rộng mặt đường gần tương đương nhau, do đó đề xuất không điều chỉnh yếu tố độ rộng mặt đường, tỷ lệ đạt 100%.

+ TSSS2: Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08 tiếp giáp trực tiếp đường gom rộng 19m. QL17 mặt cắt đường rộng khoảng 55m; Lô DV.07 tiếp giáp đường quy hoạch rộng khoảng 45m. Đối với yếu tố độ rộng mặt đường, đơn vị tư vấn ước định chênh lệch từ 1,5m đến 2m tương đương tỷ lệ điều chỉnh 1%.

TSTĐ mặt cổng chính tiếp giáp tuyến đường Bến Bắc (ký hiệu mặt cắt 5-5) có bề rộng mặt đường 19,5m. Độ rộng đường TSSS2 lớn hơn TSTĐ là 35,5m, tuy nhiên TSSS2 chỉ tiếp giáp đường gom, ngăn cách với lòng đường QL17 bởi dải phân cách, do đó ước định điều chỉnh chênh lệch mỗi 5m là 1%. Đề xuất tỷ lệ điều chỉnh TSSS2 lợi thế hơn TSTĐ, mức điều chỉnh đề xuất 107%.

+ TSSS3: Tiếp giáp 04 mặt tiền:

+ Mặt chính: Giáp đường Cách mạng Tháng Tám rộng khoảng 30m (tính từ tim đường đến thửa đất rộng 18m).

+ Một mặt: Giáp đường quy hoạch 15m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng).

+ Một mặt: Giáp đường quy hoạch 16m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng).

+ Một mặt: Giáp đường bê tông hiện có. Đối với yếu tố độ rộng mặt đường, đơn vị tư vấn ước định chênh lệch từ 1,5m đến 2m tương đương tỷ lệ điều chỉnh 1%. TSTĐ mặt cổng chính tiếp giáp tuyến đường Bến Bắc (ký hiệu mặt cắt 5-5) có bề rộng mặt đường 19,5m. TSSS2 có mặt chính tiếp giáp đường cách mạng tháng 8 rộng khoảng 30m. Độ rộng đường TSSS2 lớn hơn TSTĐ là 10,5m, TSSS3 tiếp giáp trực tiếp đường cách mạng tháng 8, do đó ước định điều chỉnh chênh lệch mỗi 2m là 1%. Đề xuất tỷ lệ điều chỉnh TSSS3 lợi thế hơn TSTĐ, mức điều chỉnh đề xuất 105%.

- Loại đường:

+ TSTĐ: Đường tiếp giáp thửa đất là nhà đầu tư tự đổ bây; đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh trải nhựa asphatl. Đạt tỷ lệ 100%.

+ TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp loại đường là đường nhựa asphalt, tương đương với TSTĐ, đề xuất tỷ lệ đạt 100%.

- Số mặt đường tiếp giáp

+ TSTĐ Ba phía thửa đất tiếp giáp mặt đường: đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. Đạt tỷ lệ 100%.

+ TSSS1: Tiếp giáp hai mặt đường quy hoạch rộng 18m; hai mặt còn lại tiếp giáp khuôn viên cây xanh kém lợi thế hơn TSTĐ đề xuất tỷ lệ điều chỉnh 90%.

+ TSSS2: Tiếp giáp bốn mặt đường, lợi thế hơn TSTĐ đề xuất tỷ lệ điều chỉnh 110%.

+ TSSS3: Tiếp giáp bốn mặt đường quy hoạch xung quanh thửa đất, lợi thế hơn TSTĐ đề xuất tỷ lệ điều chỉnh 110%.

(iv) Yếu tố quy mô diện tích

+ TSTĐ: Tổng diện tích thửa đất rộng 9.278,26m2 (không bao gồm 85,2m2 đất thuộc chỉ giới đường đỏ đường Bến Bắc). Mặt tiền tiếp giáp đường Bến Bắc rộng khoảng 93m; chiều sâu 1 cạnh dài khoảng 126m. Đối với yếu tố diện tích phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về quy mô diện tích khác nhau; do đó yếu tố này không ảnh hưởng đến giá đất trong việc đấu giá hay

chuyển nhượng QSD đất hay quyền thuê đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đạt tỷ lệ 100%.

+ **TSSS1**: Diện tích thửa đất 7.821,0m2. Mặt tiền rộng 100m; Chiều sâu 1 cạnh: dài 78m. Đối với yếu tố diện tích phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về quy mô diện tích khác nhau; do đó yếu tố này không ảnh hưởng đến giá đất trong việc đấu giá hay chuyển nhượng QSD đất hay quyền thuê đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

+ **TSSS2**: Diện tích 15.023 m2. Mặt tiền rộngn khoảng 370m; Chiều sâu: khoảng 128m. Đối với yếu tố diện tích phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về quy mô diện tích khác nhau; do đó yếu tố này không ảnh hưởng đến giá đất trong việc đấu giá hay chuyển nhượng QSD đất hay quyền thuê đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

+ **TSSS3**: Diện tích 3.164,5 m2. Mặt tiền rộng 60m; Chiều sâu: dài 48m. Đối với yếu tố diện tích phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về quy mô diện tích khác nhau; do đó yếu tố này không ảnh hưởng đến giá đất trong việc đấu giá hay chuyển nhượng QSD đất hay quyền thuê đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

(v) Yếu tố mặt tiền

+ **TSTĐ** Mặt tiền thửa đất phần tiếp giáp đường Bến Bắc rộng khoảng 93m. Đối với yếu tố mặt tiền phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều rộng mặt tiền khác nhau; thửa đất có diện tích rộng thường sẽ có mặt tiền rộng, phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đạt tỷ lệ 100%.

+ **TSSS1**: Mặt tiền thửa đất rộng khoảng 100m. Đối với yếu tố mặt tiền phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều rộng mặt tiền khác nhau; thửa đất có diện tích rộng thường sẽ có mặt tiền rộng, phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

+ **TSSS2**: Mặt tiền thửa đất rộng khoảng 370m. Đối với yếu tố mặt tiền phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều rộng mặt tiền khác nhau; thửa đất có diện tích rộng thường sẽ có mặt tiền rộng, phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

+ **TSSS3**: Mặt tiền thửa đất rộng khoảng 60m. Đối với yếu tố mặt tiền phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều rộng mặt tiền khác nhau; thửa đất có diện tích rộng thường sẽ có mặt tiền rộng,

phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

(vi) Yếu tố chiều sâu

+ TSTĐ Chiều dài thửa đất khoảng 126m. Đối với yếu tố chiều sâu thửa đất phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều sâu thửa đất khác nhau; chiều dài thửa đất lớn hay nhỏ phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất và độ rộng mặt tiền của thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đạt tỷ lệ 100%.

+ TSSS1: Chiều dài thửa đất khoảng 78m. Đối với yếu tố chiều sâu thửa đất phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều sâu thửa đất khác nhau; chiều dài thửa đất lớn hay nhỏ phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất và độ rộng mặt tiền của thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

+ TSSS2: Chiều dài thửa đất khoảng 128m. Đối với yếu tố chiều sâu thửa đất phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều sâu thửa đất khác nhau; chiều dài thửa đất lớn hay nhỏ phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất và độ rộng mặt tiền của thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

+ TSSS3: Chiều dài thửa đất khoảng 48m. Đối với yếu tố chiều sâu thửa đất phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều sâu thửa đất khác nhau; chiều dài thửa đất lớn hay nhỏ phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất và độ rộng mặt tiền của thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

(vii) Yếu tố hình thể

+ TSTĐ: Hình thể nắn theo đường hiện trạng không hoàn toàn vuông vắn. Đạt tỷ lệ 100%.

+ TSSS1: có hình thể vuông vắn, có lợi thế trong xây dựng và kinh doanh, lợi thế hơn TSTĐ, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 110%.

TSSS2: Các lô DV có hình thể không hoàn toàn vuông vắn, đánh giá tương đương về yếu tố hình thể so với TSTĐ, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

TSSS3: có hình thể tương đối vuông vắn, có phần lợi thế hơn TSTĐ, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 105%.

(viii) Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt

Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500:

+ TSTĐ: Mật độ xây dựng tối đa 40%. đạt tỷ lệ 100%

+ TSSS1: có mật độ xây dựng 55%. Đối với yếu tố mật độ xây dựng, đơn vị tư vấn ước định chênh lệch mỗi 5% mật độ xây dựng tương đương tỷ lệ điều chỉnh 1%. TSTĐ có mật độ xây dựng tối đa 40% chênh lệch thấp hơn so với TSSS1 15% mật độ. Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh 3%. Tỷ lệ điều chỉnh đề xuất 103%.

+ TSSS2: có mật độ xây dựng: Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06: MĐXD 80%; Lô DV.08: MĐXD 70%; Lô DV.07: MĐXD 28%. Đơn vị tư vấn bình quân mật độ xây dựng các lô đất dịch vụ (80%+70%+28%)/3 = ***59,33%.*** Đối với yếu tố mật độ xây dựng, đơn vị tư vấn ước định chênh lệch mỗi 5% mật độ xây dựng tương đương tỷ lệ điều chỉnh 1%. TSTĐ có mật độ xây dựng tối đa 40% chênh lệch thấp hơn so với TSSS2 19,3% mật độ. Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh 4%. Tỷ lệ điều chỉnh đề xuất 104%.

+ TSSS3: có mật độ xây dựng 73,5%. Đối với yếu tố mật độ xây dựng, đơn vị tư vấn ước định chênh lệch mỗi 5% mật độ xây dựng tương đương tỷ lệ điều chỉnh 1%. TSTĐ có mật độ xây dựng tối đa 40% chênh lệch thấp hơn so với TSSS3 33,5% mật độ xây dựng. Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh 4%. Tỷ lệ điều chỉnh đề xuất 107%.

(ix) Chiều cao công trình

Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500:

+ TSTĐ: Chiều cao tối đa 9 tầng nổi và 1 hầm, đạt tỷ lệ 100%

+ TSSS1: có tầng cao tối đa 15 tầng nổi và 01 tầng hầm. Đối với yếu tố chiều cao công trình, đơn vị tư vấn ước định chênh lệch mỗi 2 tầng chiều cao công trình tương đương tỷ lệ điều chỉnh 1%. TSTĐ chiều cao công trình tối đa 9 tầng nổi và 1 hầm chênh lệch thấp hơn so với TSSS1 là 6 tầng nổi. Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh 3%. Tỷ lệ điều chỉnh đề xuất 103%.

+ TSSS2: có tầng cao tối đa: Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08: tầng cao tối đa 07 tầng; Lô DV.07: Tầng cao 29 tầng nổi và 01 tầng hầm". Đơn vị tư vấn bình quân chiều cao công trình của các lô dịch vụ ((29 tầng nổi+ 1 tầng hầm thuộc DV.07) + 7 tầng của các DV còn lại)/2 = ***18,5 tầng***. Đối với yếu tố chiều cao công trình, đơn vị tư vấn ước định chênh lệch mỗi 2 tầng chiều cao công trình tương đương tỷ lệ điều chỉnh 1%. TSTĐ chiều cao công trình tối đa 9 tầng nổi và 1 hầm chênh lệch thấp hơn so với TSSS2 là 8,5 tầng. Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh 4%. Tỷ lệ điều chỉnh đề xuất 104%.

+ TSSS3: có tầng cao tối đa 5 tầng. Đối với yếu tố chiều cao công trình, đơn vị tư vấn ước định chênh lệch mỗi 2 tầng chiều cao công trình tương đương tỷ lệ điều chỉnh 1%. TSTĐ chiều cao công trình tối đa 9 tầng nổi và 1 hầm chênh lệch cao hơn so với TSSS3 là 4 tầng nổi và 01 tầng hầm. Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh 3%. Tỷ lệ điều chỉnh đề xuất 97%.

(x) Thời hạn sử dụng đất

+ TSTĐ: Căn cứ quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 24/11/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn V/v Về việc công nhận kết quả bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn: Thời hạn sử dụng đất: 50 năm. Như vậy thời điểm bắt đầu tính tiền thuê đất là thời điểm UBND tỉnh Lạng Sơn công nhận kết quả bán đấu giá 24/11/2022, thời hạn thuê đất 50 năm là đến ngày 11/11/2072 ((11/11/2072-24/11/2022)/365 ngày = 50 năm).

- Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500. Thời hạn thuê đất còn lại là (11/11/2072-15/11/2024)/365 ngày = **48,02 năm**. Đạt tỷ lệ 100%.

+ TSSS1, TSSS2, TSSS3: có thời hạn thuê đất là 50 năm. Xét về yếu tố này thì đơn vị tư vấn ước định đối với số năm được thuê đất chênh lệch giữa TSTĐ và TSSS khoảng 3 năm đến 5 năm sẽ điều chỉnh tương ứng với tỷ lệ 1%. Do đó các TSSS1; TSSS2; TSSS3 có số năm thuê đất tối đa 50 năm; TSTĐ số năm thuê đất còn lại 48,02 năm, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh 101%.

(xi) Hiện trạng các yếu tố hạ tầng (điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện)

*** TSTĐ:** Điều kiện về cấp thoát nước (các yếu tố hạ tầng): Theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500: Trên tuyến đường Bến Bắc có tuyến ống cấp nước hiện trạng là ống Gang D100 và một trụ chữa cháy tại góc giao giữa đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh.

- Điều kiện thoát nước: Sử dụng giải pháp thoát nước chung nước mưa và nước bẩn. Nước bẩn được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại thoát ra hệ thống thoát chung.

- Điều kiện cấp điện:

+ Hiện trạng nguồn điện của dự án được cấp từ trạm biến áp treo 320 KVA nằm trên vỉa hè đường Nhị Thanh phía Bắc của khu đất

+ Chủ đầu tư đề xuất xây dựng một trạm biến áp mới cho dự án có công xuất 2000KVA đấu nối từ đường 22KV trên đường Nhị Thanh cấp vào trạm biến áp xây mới của dự án. Đạt tỷ lệ 100%

*** TSSS1:**

- Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư đồng bộ.

+ Hệ thống cấp nước: Đồng bộ khu vực.

+ Hệ thống cấp điện: Điện lực thị xã Việt Yên cung cấp.

+ Hệ thống thoát nước: Đã được đầu tư đồng bộ với khu vực.

+ Giao thông đã được đầu tư đường giao thông đối ngoại hoàn chỉnh.

+ San nền: Đã được san nền bằng phẳng.

Hạ tầng xã hội:

Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh. Xét yếu tố HTKT thì TSSS1 đã được nhà nước đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh, tương đương TSTĐ, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

*** TSSS2:**

- Hạ tầng kỹ thuật: Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư đồng bộ.

+ Hệ thống cấp nước: Đồng bộ khu vực.

+ Hệ thống cấp điện: Điện lực thành phố Bắc Giang cung cấp.

+ Hệ thống thoát nước: Đã được đầu tư đồng bộ với khu vực.

+ Giao thông đã được đầu tư đường giao thông đối ngoại hoàn chỉnh.

+ San nền: Đã được san nền bằng phẳng.

- Hạ tầng xã hội: Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh. Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh. Xét yếu tố HTKT thì TSSS2 đã được nhà nước đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh, do đó tương đồng TSTĐ, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

*** TSSS3:**

- Hạ tầng kỹ thuật:

+ Vị trí xung quanh khu đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

+ Hệ thống cấp nước: Sẵn có thuộc hạng mục đã đầu tư của chợ Gia Sàng cũ.

+ Hệ thống cấp điện: Điện lực thành phố Thái Nguyên cung cấp.

+ Hệ thống thoát nước: Sẵn có thuộc hạng mục đã đầu tư của chợ Gia Sàng cũ.

+ Giao thông đã được đầu tư đường giao thông đối ngoại hoàn chỉnh.

+ San nền: Đã được san nền bằng phẳng.

‘ Hạ tầng xã hội: Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh. Xét yếu tố HTKT thì TSSS3 đã được nhà nước đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh, tương đương TSTĐ, đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đạt 100%.

(xii) Hiện trạng môi trường, an ninh

*** TSTĐ:** Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi. Đạt tỷ lệ 100%.

*** TSSS1, TSSS2, TSSS3:** Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi, đề xuất không điều chỉnh yếu tố này, đạt tỷ lệ 100%.

(xii) Yếu tố cảnh quan:

*** TSTĐ:** Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất, đạt tỷ lệ 100%.

*** TSSS1, TSSS2, TSSS3:** Không có các yếu tố cảnh quan ảnh hưởng đến giá đất. Lợi thế tương đương TSTĐ, đề xuất tỷ lệ 100%.

(xiii) Yếu tố truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

*** TSTĐ:** Không có các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, đạt tỷ lệ 100%.

*** TSSS1, TSSS2, TSSS3:** Không có các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Lợi thế tương đương TSTĐ Đề xuất tỷ lệ 100%.

BẢNG ĐIỀU CHỈNH CÁC THỬA ĐẤT SO SÁNH					
TT	**Yếu tố so sánh**	**Thửa đất cần định giá**	**Thửa đất so sánh số 1**	**Thửa đất so sánh số 2**	**Thửa đất so sánh số 3**
1	**Diện tích (m2)**	9.278,26	7.821,00	15.023,00	3.164,50
2	**Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)**		59.500.000.000	109.300.000.000	23.000.268.000
3	**Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)**		-	-	-
4	**Giá trị QSD đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)**		59.500.000.000	109.300.000.000	23.000.268.000
5	**Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m2)**		***7.607.723***	***7.275.511***	***7.268.216***
6	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
6.1	**Vị trí**	- Đất cơ sở y tế thuộc: + VT1, VT2 đường Bến Bắc - đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà). + VT1, VT2 đường Nhị Thanh - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc). - Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn).	- Lô đất thương mại dịch vụ thuộc Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh) ký hiệu lô đất CC2. - Vị trí tiếp giáp như sau: + Phía Bắc: Giáp bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh (P2, CX KT5, CX KT6), khu dân cư thương mại Chợ Mới. + Phía Nam: Giáp bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh (P1,CX)	- Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08; lô đất thương mại, dịch vụ, khách sạn và căn hộ cho thuê DV.07 - thuộc dự án khu thương mại dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang; - Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08 cao 7 tầng nằm tại vị trí 1 đường quốc lộ 17 đoạn từ bưu điện Tiền Phong đến	- Lô đất thương mại - dịch vụ thực hiện dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên) (thuộc lô quy hoạch CC07 đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu tổ hợp thương mại dịch vụ trường học và nhà ở Gia Sàng). - Khu đất có vị trí tiếp giáp như sau:

		- Vị trí tiếp giáp 02 mặt đường là đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh, cạnh trung tâm kiểm soát bệnh tật tỉnh Lạng Sơn; - Vị trí đấu nối vào khu đất tại góc giao giữa tuyến đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh - Cách chợ đêm Kỳ Lừa khoảng 1,8km; cách UBND tỉnh Lạng Sơn khoảng 1,9km; gần dự án KĐT mới Bến Bắc. - Vị trí trong khu vực dân cư tập trung, tương đối phát triển.	+ Phía Đông: Giáp đường nội bộ khu dân cư thương mại Chợ Mới. + Phía Tây: Giáp ao hồ. - Cách khu liên cơ quan huyện Việt Yên khoảng trên 900m. - Cách ngã tư giao cắt đường TL298 và QL37 khoảng trên 400m. - Gần khu dân cư đấu giá Nguyễn Thế Nho, gần khu dân cư Dục Quang. - Trong khu vực đang phát triển mạnh mẽ.	đường gom QL1A. - Tiếp giáp đường gom QL17 thuận lợi. Đối diện KCN Song Khê - Nội Hoàng. - Các lô dịch vụ được quy hoạch và đầu tư hạ tầng đầy đủ và đồng bộ. Nằm tại vị trí rất thuận lợi trong kinh doanh do lượng lớn công nhân và chuyên gia từ KCN Song Khê - Nội Hoàng và các khu vực lân cận; - Lô DV.07 nằm tại vị trí 2 đường quốc lộ 17 đoạn từ bưu điện Tiền Phong đến đường gom QL1A - Nằm cách đường QL17 khoảng 100m. - Gần khu công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng.	+ Phía Đông: Giáp đường Cách mạng Tháng Tám nhựa. + Phía Tây: Giáp đường quy hoạch 15m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng). + Phía Nam: Giáp đường quy hoạch 16m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng). + Phía Bắc: Giáp đường bê tông hiện có. - Vị trí đối diện hồ Gia Sàng, cách trường tiểu học và THCS Gia Sàng khoảng 550m; - Nằm trong khu trung tâm thành phố Thái Nguyên tập trung đông đúc sầm uất.
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		*0*	*0*	*0*
6.2	**Giao thông**				
6.2.1	**Độ rộng đường**	- Vị trí đấu nối vào khu đất tại góc giao giữa tuyến đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. Vị trí đấu nối từ khu đất với tuyến đường Bến Bắc bao gồm 1 cổng chính và một cổng phụ; 1 vị trí đấu nối từ khu đất với tuyến đường Nhị Thanh là cổng phụ. Các cổng được thiết kế chênh cao độ từ 20 đến 30cm so với cao độ của các tuyến đường.	- Tiếp giáp 02 mặt tiền: + Hai mặt đều tiếp giáp đường rộng 18m	- Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08 tiếp giáp trực tiếp đường gom rộng 19m. QL17 mặt cắt đường rộng khoảng 55m; - Lô DV.07 tiếp giáp đường quy hoạch rộng khoảng 45m.	- Tiếp giáp 04 mặt tiền: + Mặt chính: Giáp đường Cách mạng Tháng Tám rộng khoảng 30m (tính từ tim đường đến thửa đất rộng 18m). + Một mặt: Giáp đường quy hoạch 15m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng). + Một mặt: Giáp đường quy hoạch 16m (đã đầu tư

		- Tuyến đường Bến Bắc (ký hiệu mặt cắt 5-5) có bề rộng mặt đường 19,5m; - Tuyến đường Nhị Thanh (ký hiệu mặt cắt 7-7) có bề rộng 14m			xây dựng hạ tầng). + Một mặt: Giáp đường bê tông hiện có.
	Đánh giá		Tương đương	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**107%**	**105%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-6,54%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		*0*	*-475.968*	*-346.106*
6.2.2	**Loại đường**	Đường tiếp giáp thửa đất là đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh trải nhựa asphatl.	Đường nhựa asphalt	Đường nhựa asphalt	Đường nhựa asphalt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		*0*	*0*	*0*
6.2.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Ba phía thửa đất tiếp giáp mặt đường: đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh	Tiếp giáp hai mặt đường	Tiếp giáp bốn mặt đường	Tiếp giáp bốn mặt đường
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	**100%**	**90%**	**110%**	**110%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		*845.303*	*-661.410*	*-660.747*
6.3	**Diện tích (m2)**	**9.278,26**	**7.821,00**	**15.023**	**3.164,50**
	Đánh giá		Không điều chỉnh	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		*0*	*0*	*0*
6.4	**Mặt tiền**	Mặt tiền thửa đất phần tiếp giáp đường Bến Bắc rộng khoảng 93m. Đối với yếu tố mặt tiền phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều rộng mặt tiền khác nhau; thửa đất có diện tích rộng thường sẽ có mặt tiền rộng, phụ	Mặt tiền thửa đất rộng khoảng 100m. Đối với yếu tố mặt tiền phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều rộng mặt tiền khác nhau; thửa đất có diện tích rộng thường sẽ có mặt tiền rộng, phụ thuộc vào quy	Mặt tiền thửa đất rộng khoảng 370m. Đối với yếu tố mặt tiền phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều rộng mặt tiền khác nhau; thửa đất có diện tích rộng thường	Mặt tiền thửa đất rộng khoảng 60m. Đối với yếu tố mặt tiền phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều rộng mặt tiền khác nhau; thửa đất có diện tích rộng thường sẽ có mặt tiền

		thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	mô diện tích của khu đất thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	sẽ có mặt tiền rộng, phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	rộng, phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này
	Đánh giá		Không điều chỉnh	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
6.5	**Chiều sâu**	Chiều dài thửa đất khoảng 126m. Đối với yếu tố chiều sâu thửa đất phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều sâu thửa đất khác nhau; chiều dài thửa đất lớn hay nhỏ phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất và độ rộng mặt tiền của thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	Chiều dài thửa đất khoảng 78m. Đối với yếu tố chiều sâu thửa đất phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều sâu thửa đất khác nhau; chiều dài thửa đất lớn hay nhỏ phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất và độ rộng mặt tiền của thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	Chiều dài thửa đất khoảng 128m. Đối với yếu tố chiều sâu thửa đất phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều sâu thửa đất khác nhau; chiều dài thửa đất lớn hay nhỏ phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất và độ rộng mặt tiền của thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này	Chiều dài thửa đất khoảng 48m. Đối với yếu tố chiều sâu thửa đất phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng theo mục đích kinh doanh của nhà đầu tư, sẽ có các yêu cầu về chiều sâu thửa đất khác nhau; chiều dài thửa đất lớn hay nhỏ phụ thuộc vào quy mô diện tích của khu đất thửa đất và độ rộng mặt tiền của thửa đất. Đề xuất không đánh giá, điều chỉnh yếu tố này
	Đánh giá		Không điều chỉnh	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
6.6	**Hình thể**	Hình thể nắn theo đường hiện trạng không hoàn toàn vuông vắn	Vuông vắn	Các lô DV có hình thể không hoàn toàn vuông vắn	Tương đối vuông vắn
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	**100%**	**110%**	**100%**	**105%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-9,09%*	*0,00%*	*-4,76%*
	Mức điều chỉnh		*-691.611*	*0*	*-346.106*
6.7	**Mật độ xây dựng tối đa**	Mật độ xây dựng tối đa 40%	Mật độ xây dựng 55%	- Mật độ xây dựng: + Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02,	Mật độ xây dựng 73,5%

				DV.03, DV.04, DV.05, DV.06: MĐXD 80%; + Lô DV.08: MĐXD 70%; + Lô DV.07: MĐXD 28%.	
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	**100%**	**103%**	**104%**	**107%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-2,91%*	*-3,85%*	*-6,54%*
	Mức điều chỉnh		*-221.584*	*-279.827*	*-475.491*
6.8	**Chiều cao công trình**	Chiều cao tối đa 9 tầng nổi và 1 hầm	Tầng cao tối đa 15 tầng nổi và 01 tầng hầm	- Tầng cao tối đa: + Các lô đất dịch vụ DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08: tầng cao tối đa 07 tầng; + Lô DV.07: Tầng cao 29 tầng nổi và 01 tầng hầm	Tầng cao tối đa 5 tầng
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	**100%**	**103%**	**104%**	**97%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-2,91%*	*-3,85%*	*3,09%*
	Mức điều chỉnh		*-221.584*	*-279.827*	*224.790*
6.10	**Thời hạn sử dụng đất**	Đến ngày 11/11/2072. Thời gian còn lại của dự án là 48,02 năm	50 năm	50 năm	50 năm
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	**100%**	**101%**	**101%**	**101%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-0,99%*	*-0,99%*	*-0,99%*
	Mức điều chỉnh		*-75.324*	*-72.035*	*-71.963*
6.11	**Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện**	- Điều kiện về cấp thoát nước (các yếu tố hạ tầng): Theo Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015; QĐ số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024: Trên tuyến đường Bến Bắc có tuyến ống cấp nước hiện trạng là ống Gang D100 và một trụ chữa cháy tại góc giao giữa đường Bến Bắc và đường Nhị	- Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư đồng bộ. + Hệ thống cấp nước: Đồng bộ khu vực. + Hệ thống cấp điện: Điện lực thị xã Việt Yên cung cấp. + Hệ thống thoát nước: Đã được đầu tư đồng bộ với khu vực. + Giao thông đã được đầu tư đường	- Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư đồng bộ. + Hệ thống cấp nước: Đồng bộ khu vực. + Hệ thống cấp điện: Điện lực thành phố Bắc Giang cung cấp. + Hệ thống thoát nước: Đã được đầu tư đồng bộ với khu vực. + Giao thông đã được đầu tư	- Hạ tầng kỹ thuật: + Vị trí xung quanh khu đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật. + Hệ thống cấp nước: Sẵn có thuộc hạng mục đã đầu tư của chợ Gia Sàng cũ. + Hệ thống cấp điện: Điện lực thành phố Thái Nguyên cung cấp.

		Thanh. - Điều kiện thoát nước: Sử dụng giải pháp thoát nước chung nước mưa và nước bẩn. Nước bẩn được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại thoát ra hệ thống thoát chung. - Điều kiện cấp điện: + Hiện trạng nguồn điện của dự án được cấp từ trạm biến áp treo 320 KVA nằm trên vỉa hè đường Nhị Thanh phía Bắc của khu đất + Chủ đầu tư đề xuất xây dựng một trạm biến áp mới cho dự án có công xuất 2000KVA đấu nối từ đường 22KV trên đường Nhị Thanh cấp vào trạm biến áp xây mới của dự án	giao thông đối ngoại hoàn chỉnh. + San nền: Đã được san nền bằng phẳng. ' Hạ tầng xã hội: Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh.	đường giao thông đối ngoại hoàn chỉnh. + San nền: Đã được san nền bằng phẳng. ' Hạ tầng xã hội: Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh.	+ Hệ thống thoát nước: Sẵn có thuộc hạng mục đã đầu tư của chợ Gia Sàng cũ. + Giao thông đã được đầu tư đường giao thông đối ngoại hoàn chỉnh. + San nền: Đã được san nền bằng phẳng. ' Hạ tầng xã hội: Nằm trong khu vực tầng xã hội hoàn chỉnh.
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		*0*	*0*	*0*
6.12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		*0*	*0*	*0*
6.13	**Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất**	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất
	Tỷ lệ	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		*0,00*	*0,00*	*0,00*
7	**Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m^2)**		**7.242.922**	**5.506.443**	**5.592.595**

8	**Giá đất của thửa đất cần thẩm định giá (đồng/m2)**	**6.200.000**			
9	**Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính của thửa đất so sánh**		-14,40%	12,60%	10,86%

=> Đơn giá Đất xây dựng cơ sở y tế tại VT1, VT2 đường Bến Bắc - đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà); VT1, VT2 đường Nhị Thanh - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc). Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn), theo quy hoạch chi tiết sau điều chỉnh quy hoạch tại thời điểm có quyết định điều chỉnh quy hoạch là: **6.200.000 đồng/m²**.

- Diện tích khu đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 9.363,46 m2 (trong đó có 85,2 m2 đất thuộc chỉ giới đường đỏ đường Bến Bắc).

- Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn: Diện tích khu đất y tế (ký hiệu Y Tế.01A) sau điều chỉnh khoảng: 9.278,26m2; diện tích xây dựng khoảng: 3.710,0m2; mật độ xây dựng: 40%; hệ số sử dụng đất: 3,6 lần (gồm 1 tầng hầm + 9 tầng nổi, chiều cao công trình 40,7m); diện tích sàn xây dựng khoảng: 33.390m2..

⇨ Tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê đất đối với toàn bộ lô y tế 01A theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh quy hoạch tại thời điểm có quyết định điều chỉnh, tại VT1, VT2 đường Bến Bắc - đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà); VT1, VT2 đường Nhị Thanh - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc). Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn):

6.200.000 đồng x 9.278,26m2 = 57.525.212.000 đồng

C. CHÊNH LỆCH GIỮA TIỀN THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI TOÀN BỘ LÔ Y TẾ 01A THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT SAU KHI ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH VÀ THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT TRƯỚC KHI ĐIỀU CHỈNH TẠI THỜI ĐIỂM CÓ QUYẾT ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH.

Căn cứ Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính Phủ, tại Điều 36. Tính tiền thuê đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật mà không thay đổi quyết định cho thuê đất quy định tại điểm d khoản 3 Điều 155, điểm a khoản 2 Điều 160 Luật Đất đai, khoản 1, mục 1.2. Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất thì:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi có quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiền thuê đất được tính như sau:

$$\text{Tiền thuê đất} = \left(\text{Số tiền thuê đất được tính đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết.} - \text{Số tiền thuê đất được tính đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết.}\right) \times \frac{\text{Giá trúng đấu giá}}{\text{Giá khởi điểm}}$$

- Căn cứ Quyết định số 1419/QĐ-UBND ngày 30/08/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn Về việc phê duyệt giá đất cụ thể xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê tại khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; Căn cứ Quyết định số 967/QĐ-UBND ngày 07/06/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn Về việc phê duyệt phương án bán đấu giá tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê tại khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn:

Giá khởi điểm đất	Diện tích	Thành tiền (đồng)
		40.019.514.260
5.543.000	1.955,80	10.840.999.400
3.326.000	4.081,26	13.574.270.760
5.543.000	2.048,10	11.352.618.300
3.326.000	1.278,30	4.251.625.800

= 40.019.514.260 đồng + tài sản trên đất: 13.500 triệu đồng = 53.519.514.260đồng

- Căn cứ Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 24/11/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn V/v Về việc công nhận kết quả bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 54.050.000.000 đồng.

- Tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê đất đối với toàn bộ lô y tế 01A theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh quy hoạch tại thời điểm có quyết định điều chỉnh, tại VT1, VT2 đường Bến Bắc - đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà); VT1, VT2 đường Nhị Thanh - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc). Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn) là: 55.669.560.000 đồng

- Tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê đất đối với toàn bộ lô y tế 01A theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh quy hoạch tại thời điểm có quyết định điều chỉnh, tại VT1, VT2 đường Bến Bắc - đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà); VT1, VT2 đường Nhị Thanh - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc). Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành

phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay thuộc phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn) là: 57.525.212.000 đồng

*Chênh lệch tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê đất đối với toàn bộ lô y tế 01A theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh quy hoạch và theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh tại thời điểm có quyết định điều chỉnh (Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500):

=> Tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê đất:

= (57.525.212.000 đồng - 55.669.560.000 đồng)

x (54.050.000.000đồng/ 53.519.514.260đồng) = 1.874.045.234 đồng

V. NHỮNG HẠN CHẾ CỦA PHƯƠNG PHÁP

Quá trình định giá Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam gặp nhiều khó khăn do thông tin về thị trường Bất động sản đối với loại đất thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Tam Thanh và các phường xã lân cận, thậm chí trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn; đối với một số loại đất khác cũng còn rất hạn chế. Giá tham khảo là kết quả trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, loại đất là đất thương mại, dịch vụ trên địa bàn tỉnh Bắc Giang (cũ) nay là tỉnh Bắc Ninh và tỉnh Thái Nguyên có vị trí lân cận giáp ranh tỉnh Lạng Sơn trong vòng 24 tháng kể từ thời điểm thẩm định giá trở về trước.

Phương pháp so sánh thị trường đối với các tài sản đã giao dịch thành công dễ trở nên lạc hậu khi thị trường có sự biến động lớn.

VI. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Trên cơ sở tiếp thu các nội dung tại Thông báo số 264/TB-HĐTĐGĐCT ngày 22/08/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Lạng Sơn v/v Thông báo Kết quả thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn thuộc khu đất Bệnh viện đa khoa (cũ), phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn do Công ty Cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn làm chủ đầu tư.

- Trên cơ sở các hồ sơ do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cung cấp; qua khảo sát thực tế hiện trạng của tài sản, nghiên cứu động thái thị trường cùng với các phương pháp được áp dụng trong tính toán, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam thông báo kết quả Xác định giá đất cụ thể, tính thu tiền tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê 9.278,26 m2 đất xây dựng cơ sở y tế sau điều chỉnh quy hoạch, cho Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn xây dựng công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn. Địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay là phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn) (*Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500)* theo giá thị trường tại thời điểm tháng 11/2024 như sau:

STT	Loại đất, vị trí	Giá đất TMDV (theo QĐ số 30/2025/QĐ-UBND ngày 12/05/2025 V/v điều chỉnh bảng giá đất và sửa đổi, bổ sung một số quy định tại các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 - 2024, năm 2025 (đ/m2)	Thời gian thuê đất còn lại (năm)	Giá giá đất TMDV theo thị trường trong 48,02 năm trước điều chỉnh QH (đồng/m2)	Tổng diện tích diện tích khu đất trước điều chỉnh quy hoạch (m2)	Tiền thuê đất theo QH chi tiết trước điều chỉnh QH tại thời điểm có QĐ điều chỉnh QH (đồng)	Giá đất TMDV theo thị trường trong 48,02 năm sau điều chỉnh QH (đồng/m2)	Tổng diện tích diện tích khu đất sau điều chỉnh quy hoạch (m2)	Tiền thuê đất theo QH chi tiết sau điều chỉnh QH tại thời điểm có QĐ điều chỉnh QH (đồng)	Giá khởi điểm (QĐ số 1419/QĐ-UBND ngày 30/08/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn) (đồng)	Giá trúng đấu giá (QĐ số 1890/QĐ-UBND ngày 24/11/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn) (đồng)	Chênh lệch giữa tiền thuê đất tính đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh (đồng)
I	**Đường Bến Bắc - đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà)**		**48,02**	**6.000.000**	**9.278,26**	**55.669.560.000**	**6.200.000**	**9.278,26**	**57.525.212.000**	**53.519.514.260**	**54.050.000.000**	**1.874.045.234**
1	Vị trí 1	4.680.000										
2	Vị trí 2	2.808.000										
II	**Đường Nhị Thanh - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc)**											
1	Vị trí 1	4.680.000										
2	Vị trí 2	2.808.000										

VII. NHỮNG LƯU Ý KÈM THEO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kết quả định giá chỉ xác định giá đất làm một trong những cơ sở Xác định giá đất cụ thể, tính thu tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê 9.278,26 m2 đất xây dựng cơ sở y tế sau điều chỉnh quy hoạch, cho Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn xây dựng công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn. Địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (nay là phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn) tại thời điểm định giá (Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn V/v Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500); không bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định hiện hành.

Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho mục đích đã được đề cập tại mục 1 của văn bản này và chỉ có giá trị sử dụng trong thời hạn 6 tháng (180 ngày) kể từ ngày ban hành chứng thư định giá nếu không có biến động lớn về thị trường và những thay đổi chính sách do Nhà nước quy định.

Kết quả định giá được thẩm định viên tiến hành một cách độc lập, chuyên nghiệp, cẩn trọng với kiến thức, kỹ năng và trách nhiệm cao nhất với giới hạn theo yêu cầu của khách hàng.

Chứng thư định giá chỉ sử dụng bản chính và chỉ cấp cho khách hàng yêu cầu định giá, số lượng bản chính cấp cho khách hàng được ghi rõ trong Hợp đồng định giá. Trường hợp khách hàng có yêu cầu cung cấp thêm bản sao chứng thư thì phải có văn bản yêu cầu, nêu rõ mục đích và Kết quả thẩm định giá còn trong thời hạn đã nêu tại điểm 2 mục này. Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam (VCVS) chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản gốc, bản chính và bản sao) do Công ty phát hành, các văn bản sao không có xác nhận của VCVS đều không có giá trị.

Chứng thư định giá không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của Khách hàng yêu cầu định giá.

Chứng thư định giá chỉ có giá trị tư vấn để các bên làm cơ sở xem xét, cân nhắc và quyết định thực hiện theo mục đích đã ghi trên Chứng thư.

Một số lưu ý khác của phương pháp định giá được nêu tại Mục VI của Báo cáo định giá.

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan đến tài sản 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.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam thông báo kết quả định giá đất để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn tham khảo, sử dụng kết quả định giá đất theo đúng mục đích và quy định hiện hành.

Người lập báo cáo	**Tổng Giám đốc**
Thẩm định viên về giá	
Nguyễn Hữu Bình	**Đinh Việt Khánh**
(Thẻ TĐV số: VII11.470)	(Thẻ TĐV số: X15.1329)

Cán bộ thẩm định

Tạ Thị Thoa

UBND TỈNH LẠNG SƠN **HĐTĐ GIÁ ĐẤT CỤ THỂ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 264/TB-HĐTĐGĐCT	*Lạng Sơn, ngày 22 tháng 8 năm 2026*

THÔNG BÁO

Kết quả thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn thuộc khu đất Bệnh viện đa khoa (cũ), phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn do Công ty Cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn làm chủ đầu tư

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Hội đồng thẩm định giá đất nhận được Tờ trình số 16/TTr-SNNMT ngày 11/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đề nghị thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn thuộc khu đất Bệnh viện đa khoa (cũ), phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn do Công ty cổ phần Bệnh viện TNH Lạng Sơn làm chủ đầu tư.

Căn cứ các quy định hiện hành; trên cơ sở hồ sơ do Sở Nông nghiệp và Môi trường trình; Ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (Hội đồng); Báo cáo thẩm định Kết quả thẩm định giá đất cụ thể của Tổ giúp việc Hội đồng và Kết quả phiên họp Hội đồng họp thẩm định phương án giá đất cụ thể tại Thông báo số 27/TB-HĐTĐGĐ ngày 23/01/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh; Báo cáo 107/BC-SNNMT ngày 04/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Báo cáo kết quả rà soát, giải trình các nội dung liên quan đến giá đất cụ thể tại dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn thuộc khu đất Bệnh viện đa khoa (cũ), phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn, như sau:

I. Căn cứ pháp lý xây dựng phương án giá đất cụ thể

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15; 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 số 43/2024/QH15;

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 28/03/2025 của UBND

tỉnh Lạng Sơn về việc thông qua bổ sung giá đất trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 - 2024 và năm 2025;

Căn cứ các Quyết định số: 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2024; số 05/2021/QĐ-UBND ngày 09/3/2021 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2024 (lần 1); số 36/2021/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2024; số 40/2022/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của UBND tỉnh về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2024, Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 09/3/2021 và Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh; Quyết định số 27/2023/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn sửa đổi, bổ sung các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 - 2024; Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 của UBND tỉnh điều chỉnh bảng giá đất và sửa đổi, bổ sung một số quy định tại các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 - 2024, năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 24/11/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc công nhận kết quả bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

II. Thông tin của thửa đất cần định giá

1. Tài sản định giá

Xác định giá đất cụ thể, làm căn cứ tính tiền thuê đất đối với Công ty cổ phần Bệnh viện TNH Lạng Sơn tại Dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn bằng tiền chênh lệch giữa tiền thuê đất đối với phần diện tích được điều chỉnh cục bộ theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại cùng thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết của dự án là tại thời điểm ngày 15/11/2024 (Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500).

2. Mục đích định giá

Kết quả xác định giá đất cụ thể được sử dụng làm căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan liên quan xem xét, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn, phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn (theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn).

3. Vị trí khu đất và các thông tin khác

3.1. Vị trí, ranh giới dự án

Xác định theo Mảnh trích đo số 14-2022, tỷ lệ 1/500 do Chi nhánh đo đạc bản đồ Công ty TNHH MTV Bắc Lạng lập ngày 23/8/2022, UBND phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn xác nhận ngày 25/8/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 26/8/2022. Khu đất có các mặt tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc: giáp chỉ giới đường đỏ đường Nhị Thanh.

+ Phía Đông: giáp đường Nhị Thanh.

+ Phía Nam: giáp vỉa hè đường Bến Bắc.

+ Phía Tây: giáp đất của Trung tâm Kiểm soát Bệnh tật tỉnh Lạng Sơn.

3.2. Quy mô dự án

Diện tích khu đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy CN.QSD đất CT-05922 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 27/3/2024, khu đất có diện tích 9.363,46 m2.

Theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, khu đất thực hiện dự án ký hiệu Y Tế.01A có diện tích 9.278,26m2 (đã trừ 85,2m2 đất nằm trong chỉ giới đường đỏ đường Bến Bắc). Dện tích xây dựng khoảng: 3.710,0m2; mật độ xây dựng: 40%; hệ số sử dụng đất: 3,6 lần (gồm 1 tầng hầm + 9 tầng nổi, chiều cao công trình 40,7m); diện tích sàn xây dựng khoảng: 33.390m2.

3.3 Thời hạn thuê đất

- Căn cứ quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 24/11/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc công nhận kết quả bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn: Thời hạn sử dụng đất: 50 năm. Như vậy thời điểm bắt đầu tính tiền thuê đất là thời điểm UBND tỉnh Lạng Sơn công nhận kết quả bán đấu giá 24/11/2022, thời hạn thuê đất 50 năm là đến ngày 11/11/2072 ((11/11/2072-24/11/2022)/365 ngày = 50 năm).

- Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND TP Lạng Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng

phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500. Thời hạn thuê đất còn lại là (11/11/2072-15/11/2024)/365 ngày = 48,02 năm.

III. Nội dung thẩm định

1. Việc tuân thủ nguyên tắc định giá đất: đảm bảo nguyên tắc định giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai.

2. Phương pháp định giá đất: Hội đồng thống nhất việc lựa chọn phương pháp định giá của đơn vị tư vấn lựa chọn là phương pháp thặng dư để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư, do không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh. Đồng thời, sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp làm phương pháp bổ trợ cho phương pháp thặng dư trong việc xác định tổng doanh thu phát triển của dự án.

3. Trình tự, thủ tục định giá: Trình tự, thủ tục định giá đất đã đảm bảo theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

4. Kết quả thu thập thông tin: Đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

5. Một số ý kiến khác: Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, hoàn chỉnh các nội dung theo Thông báo số 27/TB-HĐTĐGĐ ngày 23/01/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh.

Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và Hội đồng thẩm định về tính hợp pháp, chính xác, phù hợp quy định của các tài liệu, hồ sơ trình.

Trên đây là kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

***Nơi nhận*:**
- Như trên;
- UBND tỉnh (B/cáo);
- Chủ tịch HĐ thẩm định giá đất cụ thể;
- Các TVHĐTĐ: các Sở NNMT, XD, TP; Thuế tỉnh Lạng Sơn, UBND phường Tam Thanh;
- Lãnh đạo Sở Tài chính;
- VP, QLĐTNNS STC;
- Lưu: VT, QLG&CS

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT
THÀNH VIÊN

CỘNG HOÀ X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI CHÍNH
TỈNH LẠNG SƠN

PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ TÀI CHÍNH
Nguyễn Anh Yến

VỊ TRÍ DỰ ÁN CÔNG TY CP BỆNH VIỆN QUỐC TẾ THÁI NGUYÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TỔ HỢP NHÀ KHÁM CHỮA BỆNH VÀ DỊCH VỤ TỔNG HỢP TẠI PHƯỜNG TAM THANH, TỈNH LẠNG SƠN TẠI THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH



ẢNH DỰ ÁN CÔNG TY CP BỆNH VIỆN QUỐC TẾ THÁI NGUYÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TỔ HỢP NHÀ KHÁM CHỮA BỆNH VÀ DỊCH VỤ TỔNG HỢP TẠI PHƯỜNG TAM THANH, TỈNH LẠNG SƠN TẠI THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH













HỒ SƠ PHÁP LÝ DỰ ÁN CẦN THẨM ĐỊNH

Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: .....Phường Tam Thanh.....

Tên người được điều tra: .....

- Địa chỉ[1]: Đường Bến Bắc.....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...Tháng 11/2022

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 40.000..... triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..... đồng/m^2

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ..... đồng/m^2

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....

- Nguồn thông tin: .....QĐ UBND số 1890/QĐ-UBND ngày 21/11/2022.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....51.....; thửa đất số: ..205.....; diện tích: ..9.278,26.. m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: ..phường Tam Thanh, T.P Lạng Sơn, tỉnh Lạ... p. Tam Thanh, ... phía Bắc giáp

- Kích thước mặt tiền: .....95..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: ..126.....m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác ☑.

- Mục đích sử dụng đất: ...Đất xây dựng cơ sở y tế.....

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: ..1.9....k..m; + Trung tâm thương mại, chợ: .....1,5..k..m;

+ Cơ sở giáo dục: .....gần.....m; + Cơ sở thể dục, thể thao: ..gần.....m;

+ Cơ sở y tế: .....gần.....m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: ..gần.....m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: ...19,5....m; cấp đường: .....; kết cấu mặt đường: .....; tiếp giáp với mặt đường: ..Bến Bắc Thái; Asphalt

+ Điều kiện về cấp thoát nước: ...Đã được đấu nối hoàn chỉnh..... ;

+ Điều kiện về cấp điện: ...Đã được đấu nối hoàn chỉnh..... ;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: .....Tốt..... ;

+ Hạ tầng không gian: .....Tốt..... ;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Đất ;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: Đất ;

+ Hạ tầng môi trường: Thuận lợi ;

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

- Thời hạn sử dụng đất: Còn lại 44,02 năm

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: .....; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....

- Diện tích xây dựng: .....m^2; số tầng: .....; diện tích sàn sử dụng: .....m^2

- Tài sản khác (nếu có): .....

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: .....

- Năm xây dựng: .....; Diện tích xây dựng: .....

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: .....; Mật độ trồng: .....; Năm trồng: .....;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ..... ;

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất: .....

....., ngày 22 tháng 08 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Tạ Thị Thoa

UBND TỈNH LẠNG SƠN **HỘI ĐỒNG TĐ BẢNG GIÁ ĐẤT**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:102 /STC-HĐTĐ	*Lạng Sơn, ngày 09 tháng 01 năm 2026*

V/v đề nghị hoàn thiện các nội dung và gửi hồ sơ thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn thuộc khu đất Bệnh viện đa khoa (cũ), phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn do Công ty Cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn làm chủ đầu tư

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Ngày 26/12/2025, Sở Tài chính nhận được đầy đủ hồ sơ kèm theo Tờ trình số 1050/TTr-SNNMT của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đề nghị thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn thuộc khu đất Bệnh viện đa khoa (cũ), phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn do Công ty Cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn làm chủ đầu tư;

Ngày 07/01/2026, Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh (Tổ giúp việc) đã tổ chức cuộc họp[1] xem xét chuẩn bị nội dung hồ sơ thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn thuộc khu đất Bệnh viện đa khoa (cũ), phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn do Công ty Cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn làm chủ đầu tư. Trên cơ sở báo cáo tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, Phó Chủ tịch Hội đồng thẩm định đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện một số nội dung như sau:

1. Căn cứ pháp lý tại hồ sơ trình: Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét rà soát căn cứ pháp lý trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, nội dung trình đang căn cứ điểm a mục 1.2 khoản 1 Điều 14 Nghị định số 103/2025/NĐ-CP, quy định này áp dụng đối với trường hợp tính tiền sử dụng đất khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết. Dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn thuộc khu đất Bệnh viện đa khoa (cũ), phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn được UBND tỉnh quyết định hình thức sử dụng đất là thuê đất 01 lần cho cả thời gian thuê (50 năm); Ngày 15/11/2024 UBND thành phố ban hành Quyết định số 2825/QĐ-UBND phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, do đó Dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn thuộc đối tượng áp dụng quy định tại điểm a mục 1.2 khoản 1 Điều 36 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (được sửa đổi bổ sung một số điều tại Nghị định 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025):

[1] Thành phần tham dự gồm: Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định và Sở Nông nghiệp và Môi trường.

*"Điều 36. **Tính tiền thuê đất** khi thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật mà không thay đổi quyết định cho thuê đất quy định tại điểm d khoản 3 Điều 155, điểm a khoản 2 Điều 160 Luật Đất đai*

1. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc vị trí từng loại đất hoặc tăng hệ số sử dụng đất thì phải tính lại tiền thuê đất như sau:

*1.2. Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước **cho thuê đất** thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất thì:*

*a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, **khi có quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết** dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiền thuê đất được tính như sau: ..."*

Đối chiếu quy định nêu trên, với tên gọi, nội dung trình của Sở Nông nghiệp và môi trường và dự thảo Báo cáo định giá kèm theo dự thảo Chứng thư định giá của đơn vị tư vấn căn cứ Điều 14 Nghị định số 103/2025/NĐ-CP là chưa phù hợp, đề nghị rà soát, viện dẫn chính xác căn cứ pháp lý, xây dựng phương án giá đất cụ thể theo quy định tại điểm a mục 1.2 khoản 1 Điều 36 Nghị định 103/2024/NĐ-CP làm cơ sở để tính tiền thuê đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn do Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn làm chủ đầu tư.

2. Rà soát và điều chỉnh chính xác trong nội dung trình và dự thảo chứng thư, báo cáo thuyết minh định giá đất đối với quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết của dự án thống nhất số ký hiệu quyết định là Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn.

Trên cơ sở hoàn thiện các nội dung nêu trên, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thiện và gửi hồ sơ thẩm định giá đất đến Sở Tài chính (có thành viên làm Phó Chủ tịch Hội đồng) theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Các TV HĐTĐ GĐCT theo các Quyết định số 1625/QĐ-UBND và 2425/QĐ-UBND (B/c);
- Các TV TGV HĐTĐ GĐCT theo các Quyết định số 73/QĐ-HĐTĐ và 109/QĐ-HĐTĐ
- Lãnh đạo Sở Tài chính;
- Văn phòng Sở Tài chính;
- Lưu: VT, HS, QLG&CS(ĐTH).

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT
PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI CHÍNH
TỈNH LẠNG SƠN

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI CHÍNH
Phan Hồng Tiến

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 333 /QĐ-UBND	*Lạng Sơn, ngày 06 tháng 3 năm 2015*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013

Căn cứ Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo số 33/BC-SXD ngày 11/02/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, với nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

2. Vị trí, ranh giới, quy mô và tính chất khu quy hoạch:

2.1. Vị trí, ranh giới: thuộc địa giới phường Tam Thanh.

2.2. Quy mô:

- Tổng diện tích lập quy hoạch theo ranh giới phường: 234,35ha.
- Tổng quy mô dân số dự kiến theo quy hoạch: 20.000 người.

2.3. Tính chất:

- Là một đơn vị hành chính thuộc thành phố Lạng Sơn.

- Là địa danh có nhiều khu danh lam thắng cảnh lịch sử nổi tiếng của cả nước đã được xếp hạng.

3. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025;

- Rà soát những bất cập về sử dụng đất đai, tổ chức không gian cảnh quan, các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng phường năm 2004, điều chỉnh lại cho phù hợp với điều kiện thực tế;

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quy định cụ thể về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trên từng tuyến phố, lô đất tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý xây dựng đô thị;

- Quy hoạch sử dụng đất đai hợp lý, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đấu nối với hệ thống HTKT khu vực và thành phố;

- Làm căn cứ quản lý quy hoạch xây dựng đô thị theo pháp luật, phục vụ cho công tác lập các dự án đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng.

4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

4.1.1. Khả năng khai thác quỹ đất:

- Khai thác, chuyển đổi, phát triển quỹ đất trống, đất nông nghiệp trong đô thị vào mục đích xây dựng các công trình dịch vụ đô thị và khu ở, đảm bảo tính khả thi, phục vụ cho quản lý quy hoạch xây dựng, cấp phép xây dựng.

- Quy hoạch chi tiết 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn có tổng diện tích đất 234,35 ha có cơ cấu sử dụng đất như sau:

Bảng tổng hợp cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất quy hoạch	**234,35**	**100,0**
1	Đất ở	61,59	26,3
1.1	*Đất ở hiện trạng cải tạo, xen cấy*	*43,04*	*18,4*
1.2	*Đất ở nhà liền kề xây dựng mới*	*12,34*	*5,3*
1.3	*Đất tái định cư. Nhà ở xã hội*	*6,21*	*2,6*
2	Đất cơ sở văn hóa công trình công cộng	8,52	3,6
3	Đất trụ sở cơ quan công trình sự nghiệp	4,22	1,8
4	Đất cơ sở y tế	3,98	1,7
5	Đất cơ sở giáo dục	4,80	2,0

6	Đất cây xanh công viên, TDTT	5,15	2,2
7	Đất cây xanh cảnh quan	6,43	2,7
8	Đất giao thông	47,95	20,5
8.1	*Đất giao thông đô thị, đường dạo*	*46,03*	*19,7*
8.2	*Đất giao thông tĩnh, quảng trường*	*1,92*	*0,8*
9	Đất HTKT khác (thủy lợi, năng lượng)	6,43	2,7
10	Đất di tích danh thắng, tín ngưỡng	38,91	16,6
12	Đất sông, suối, ao, hồ mặt nước	18,71	8,0
13	Đất nông nghiệp (lúa, rau mầu)	2,10	0,9
14	Đất lâm nghiệp (bao gồm đất nghĩa địa)	25,56	10,9

4.1.2. Phân bố quỹ đất, chỉ tiêu KTKT:

- Đất xây dựng công trình trụ sở cơ quan: cơ bản tôn trọng địa điểm hiện trạng. Tổng diện tích đất xây dựng các công trình cơ quan 4,22 ha; mật độ xây dựng từ 40÷ 60%, tầng cao từ 2÷7 tầng.

- Đất cơ sở văn hóa công trình công cộng: tổng diện tích 8,52ha; mật độ xây dựng từ 40÷60%, tầng cao từ 1÷ 5 tầng.

- Đất xây dựng công trình giáo dục: tổng diện tích các công trình giáo dục 4,80ha; mật độ xây dựng từ 40÷50%, tầng cao từ 1÷3 tầng.

- Đất xây dựng công trình y tế: tổng diện tích đất xây dựng 3,98ha; Mật độ xây dựng 40÷50%, tầng cao 1÷5 tầng.

- Đất di tích, danh lam thắng cảnh: diện tích 38,91ha; mật độ xây dựng 5%-10%, tầng cao 01 tầng.

- Đất cây xanh công viên-TDTT: tổng diện tích 5,15ha; mật độ xây dựng 5%, tầng cao từ 1÷2 tầng.

- Đất cây xanh cảnh quan: diện tích 6,43ha.

- Đất ở:

+ Cải tạo xen cấy: Diện tích 43,04 ha; Mật độ xây dựng từ 70% ÷ 90%, đối với các trục đường chính mật độ xây dựng tối đa 100% (chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ) tầng cao từ 2÷5 tầng

+ Khu đất ở tái định cư, nhà ở xã hội thuộc khối 9: Tổng diện tích đất: 6,21ha; Mật độ xây dựng 80 - 100%, chiều cao từ 3÷5 tầng.

- Khu đất ở nhà liền kề xây dựng mới theo quy hoạch (thuộc khối 4, 5, 6, 7): Diện tích 12,34ha; Mật độ xây dựng từ 80-100%, tầng cao từ 2 ÷ 5 tầng.

- Đất lâm nghiệp bao gồm đất đồi rừng phía Tây Nam và khu đất nghĩa trang Cầu Ngầm từng bước đóng cửa, quy tập các khu mộ phần về Nghĩa trang công viên thành phố, khu đất hiện trạng trồng rừng. Diện tích 25,56 ha.

- Đất nông nghiệp trong đô thị còn lại (phía Tây Nam): Diện tích 2,1ha.

4.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

4.2.1. Các công trình kế thừa:

- Giữ nguyên ranh giới hành chính phường như hiện trạng đang quản lý.

- Công trình hạ tầng xã hội: Các khu dân cư cải tạo xen cấy của 11 khối, địa điểm trụ sở các cơ quan, các cơ sở văn hoá, y tế, giáo dục, khu di tích danh thắng Nhị - Tam Thanh, núi Tô Thị, Thành Nhà Mạc, suối Ngọc Tuyền, công trình tín ngưỡng.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Tôn trọng kế thừa chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các tuyến giao thông chính khu vực theo Quyết định 09/2003/QĐ-UB ngày 14/5/2003 của UBND tỉnh và quy hoạch chung xây dựng. Kế thừa cao độ nền xây dựng hiện trạng theo các tuyến phố, khu vực, hệ thống cấp nước, cấp điện, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải theo định hướng quy hoạch chung.

- Kế thừa quy hoạch chi tiết công viên Hồ Phai Loạn, Quy hoạch chi tiết Khu di tích danh thắng Nhị - Tam Thanh, Núi Tô Thị và Thành Nhà Mạc, Dự án tiểu khu tái định cư Bến Bắc.

4.2.2. Các công trình điều chỉnh:

a) Điều chỉnh chức năng sử dụng đất:

- Điều chỉnh địa điểm xây dựng trụ sở UBND phường Tam Thanh sang khu đất chân núi, giáp với khu tập thể Đoàn Nghệ thuật thuộc khối 8.

- Điều chỉnh địa điểm Trường TH Nghệ thuật Lạng Sơn về trung tâm giáo dục đào tạo thành phố.

- Điều chỉnh Trường THCS Tam Thanh thành Trường MN Tam Thanh; địa điểm xây dựng mới Trường THCS Tam Thanh bố trí phía Tây trụ sở UBND phường kết hợp sân TDTT phường.

- Điều chỉnh địa điểm xây dựng dự án Công viên nước, chuyển thành khu ở tái định cư và khu quảng cáo giới thiệu sản phẩm Xứ Lạng.

- Điều chỉnh khu cây xanh phía Đông Bắc núi Tô Thị (khu cơ khí cũ) thành khu đất dịch vụ công cộng.

- Điều chỉnh Dự án trường học (ao khối 2 phía Nam Ngã 6) sang đất xây dựng công trình: trụ sở Công an phường, Nhà văn hoá Khối 2, Trạm y tế phường, Trường mầm non Hoa Sữa.

- Điều chỉnh chức năng cây xanh, các điểm ao hồ nhỏ lẻ tại một số khu ở, chuyển thành đất ở đô thị.

- Điều chỉnh chức năng nhà ở biệt thự thành nhà ở liền kề, phục vụ cho quản lý xây dựng và cấp phép xây dựng.

- Điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết Công viên hồ Phai Loạn, thành phố Lạng Sơn, phù hợp với tổng thể chung và tôn trọng một số công trình đã được quy hoạch:

+ Mở rộng giới hạn công viên bao gồm khu vực hồ Phai Loạn, ao khối 2, ao "Hang Hủi" và khu vực núi Tô Thị quy mô 29,3ha.

+ Mở rộng đường Lý Thường Kiệt (đoạn từ New Century đến đường Lê Hồng Phong) từ 6,75m (1+3,75+2) lên 12m (3+6+3)

+ Giữ nguyên diện tích mặt nước hồ, ao"Hang Hủi", ao khối 2 (trường tiểu học Quang Trung cũ) đã được đầu tư xây dựng kè.

+ Điều chỉnh khu trung tâm mua sắm và dịch vụ vui chơi giải trí, sân bãi thành khu cây xanh cảnh quan, chụp ảnh lưu niệm.

+ Bố trí khu vui chơi giải trí cho thanh thiếu niên về phía Tây hồ Phai Loạn (thuộc khối 8), không bố trí các điểm dịch vụ, vui chơi giải trí nhỏ lẻ, rải rác xung quanh hồ, dành phần lớn diện tích tổ chức cây xanh, đường dạo.

+ Không bố trí các công trình vệ sinh công cộng độc lập mà ghép với công trình dịch vụ chính khu vực.

+ Ngoài Nhà hàng Newcentury không bố trí các công trình dịch vụ ăn uống trong khu công viên, hạn chế mất vệ sinh môi trường và mặt nước.

+ Điều chỉnh tường rào hiện trạng bằng tường rào hoa sắt thoáng, chiều cao đảm bảo không ngăn tầm nhìn tới mặt hồ trên các tuyến giao thông xung quanh khu công viên.

+ Không xây dựng cổng khu quảng trường giao thông đường Trần Đăng Ninh, đảm bảo phục vụ cho mọi phương tiện giao thông khu vực.

+ Tổ chức trồng cây xanh cảnh quan Núi Tô Thị và Thành Nhà Mạc, cải tạo nâng cấp các tuyến đi bộ, leo núi khu vực.

- Điều chỉnh Bệnh viện đa khoa tỉnh thành Bệnh viện Sản nhi.

- Điều chỉnh mở rộng đất trụ sở Trung tâm kiểm định.

- Điều chỉnh địa điểm Tòa án nhân dân thành phố về khu đô thị phía Nam (xã Mai Pha), địa điểm hiện trạng chuyển sang đất ở đô thị.

b) Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật:

- Mở rộng và nắn thẳng một số đoạn tuyến đường Tam Thanh đi Kéo Tấu, đấu nối với trục trung tâm khu đô thị Nam Hoàng Đồng: chỉ giới đường đỏ theo Quyết định 09/2003/QĐ-UBND ngày 14/5/2003 của UBND tỉnh 20,5m (5+10,5+5) mở rộng lên 27m (6+15+6) đảm bảo mặt cắt ngang đáp ứng yêu cầu cho du khách tham quan khu danh thắng và là cầu nối với khu đô thị Nam Hoàng Đồng, tạo điểm nhấn kiến trúc khu vực.

- Mở rộng đoạn 2 tuyến số 1 (tiểu khu tái định cư Bến Bắc) qua khu đất Chi nhánh Điện thành phố, chỉ giới là 24m (4,5+6,5+2+6,5+4,5).

- Giao thông tĩnh: bố trí quảng trường giao thông Trần Đăng Ninh, các điểm đỗ xe tại các khu dịch vụ công cộng, khu vui chơi giải trí. Địa điểm Trường trung cấp nghệ thuật Lạng Sơn bố trí bãi đỗ xe phục vụ du khách tham quan khu danh thắng.

- Mở rộng một số ngõ xóm đảm bảo giao thông nội bộ tại các khối theo tiêu chuẩn; đảm bảo đấu nối HTKT và PCCC trong khu vực. Mặt cắt trung bình rộng ≥4m, chiều dài tuyến không quá 150m, có điểm quay xe.

- Mở rộng ngõ 4 giáp Nhà khách du lịch Công đoàn, nối từ đường Lê Hồng Phong sang đường Ngô Thì Nhậm.

- Cập nhật các dự án điều chỉnh ngõ tuyến trên địa bàn phường:

- Xây dựng kè suối nắn dòng suối Lao Ly đoạn giáp sông Kỳ Cùng, xây dựng kè suối, nắn dòng đối với suối Ngọc Tuyền và dự án xây dựng khu di tích danh thắng Nhị Tam Thanh- Núi Tô Thị và Thành Nhà Mạc;

- Điều chỉnh, bổ sung địa điểm nghĩa trang nhân dân (địa điểm mới) về xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, từng bước hạn chế và đóng cửa nghĩa trang Cầu Ngầm, di chuyển, quy tập các mộ phần về Nghĩa trang công viên thành phố khi đã được đầu tư xây dựng.

4.2.3. Xác định các công trình cải tạo:

a) Công trình hạ tầng xã hội:

- Cải tạo xen cấy các khu ở theo các tuyến đường hiện trạng thuộc 11 khối, chỉnh trang mặt đứng kiến trúc, quản lý xây dựng về chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khống chế chiều cao cốt ± 0.00, chiều cao tầng 1 và chiều cao tầng theo từng tuyến phố.

- Nâng cấp, cải tạo các nhà văn hoá khối đã xuống cấp.

- Nâng cấp cải tạo trụ sở các cơ quan, hệ thống y tế, giáo dục trên địa bàn phường đảm bảo yêu cầu làm việc, khám chữa bệnh, và học tập cho nhân dân và học sinh trên địa bàn và thành phố.

b) Hạ tầng kỹ thuật:

- Nâng cấp cải tạo, mở rộng các tuyến đường giao thông đã có dự án: đường Bến Bắc, đường Trần Đăng Ninh, các tuyến xuống cấp, các ngõ đảm bảo giao thông nội bộ khu vực thông thoáng, đáp ứng đấu nối HTKT và PCCC, đảm bảo VSMT.

- Nâng cấp cải tạo, di chuyển hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước mưa, cấp điện, thông tin liên lạc và điện chiếu sáng đường phố trên các tuyến đường hiện trạng đã mở được vỉa hè dành cho người đi bộ đảm bảo cho thoát nước mặt, an toàn giao thông khu vực.

4.2.4. Quy hoạch xây dựng mới:

a) Công trình hạ tầng xã hội:

- Khu ở tái định cư phía Tây Bắc núi Tô Thị,

- Khu ở tái định cư Bến Bắc phường Tam Thanh.

- Khu ở nhà liền kề đô thị hoá thuộc đất nông nghiệp trong đô thị thuộc khối 4, khối 5, khối 6 và khối 7.

- Trụ sở UBND phường Tam Thanh (đã đầu tư xây dựng)

- Trường PTCS Tam Thanh phía Tây phường.

- Nhà trẻ khu vực thuộc các khối 6, khối 7, khối 9.

b) Công trình hạ tầng kỹ thuật:

Đầu tư xây dựng hệ thống HTKT tại các khu ở mới, khu tái định cư theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

4.3. Thiết kế đô thị:

- Bố cục các công trình kiến trúc được kết hợp giữa kế thừa, điều chỉnh, cải tạo và xây dựng mới, lựa chọn các giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của thời tiết (hướng nắng, hướng gió) hạn chế tối đa sử dụng năng lượng dùng cho: chiếu sáng, hạ nhiệt hoặc sưởi ấm.

- Quy mô công trình, mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi công trình được xác lập trong tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất, tạo thành các ô phố và tuyến phố đảm bảo hài hòa, thống nhất với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

- Hình khối, mầu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.4.1.Quy hoạch giao thông.

- Các tuyến đường được thiết kế với tiêu chuẩn quy mô đường đô thị loại II. từ 1 đến 6 làn xe chạy.

- Hệ thống giao thông quy hoạch các khu vực hiện trạng, cơ bản theo "Quyết định số 09/2003/QĐ-UB ngày 14/5/2003 của UBND tỉnh", có điều chỉnh chỉ giới đường đỏ một số tuyến cho phù hợp với điều kiện thực tế hiện trạng của phường.

- Đối với các tuyến đường trong dự án Tiểu khu Bến Bắc tôn trọng lộ giới các tuyến theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Tổng hợp tuyến giao thông nội bộ:

TT	Tên đường	Ký hiệu mặt cắt	Lộ giới (m)	Ghi chú (hè+lòng đường+hè)
1	Bông Lau kéo dài (khu Nam HĐ1)	1-1	37,0	(6+11+3+11+6)
2	Tuyến số 1 (tiểu khu Bến Bắc)	1'- 1'	24,0	(4,5+6,5+2+6,5+4,4)
3	Trần Đăng Ninh (đoạn 2), Tam Thanh	2-2	27,0	(6+15+6)
4	Trần Đăng Ninh (đoạn 1)	3-3	23,25	(6+11,25+6)
5	Nhị Thanh (đoạn 1)	4-4	20,5	(5+10,5+5)
6	Lê Hồng Phong, Bến Bắc	5-5	19,5	(4,5+10,5+4,5)

7	Nhị Thanh (đoạn 1), Yết Kiêu	5'- 5'	17,5	(3,5+10,5+3,5)
8	Lý Th. Kiệt (đoạn 3) Tô Thị, Ba Sơn	6-6	17,0	(4,5+8+4,5)
9	Nhị Thanh (đoạn 3), Ngô thì Nhậm,	7-7	14,0	(3+8+3)
	Ngô Thì Vị, Ngô Thì Sỹ, L.Q.Đôn			
10	Lý Th. Kiệt (đoạn 2) Ph.Muối (Đ.2)	8-8	12,0	(3+6+3)
	Nà Trang A, B			
11	Phố Muối (đoạn 1)	9'- 9'	10,5	(2,25+6+2,25)
12	Hòa Bình	11'- 11'	9,0	(1,5+6+1,5)
13	Lý Th. Kiệt (đoạn 1)	12'- 12'	8,75	(2,5+3,75+2,5)
14	Mai Toàn Xuân	13'- 13'	9,75	(3+3,75+3)
15	Nguyễn Nghiễm	16-16	6,0	(0+6+0)
16	Giao thông tĩnh (8 bãi xe)			

* Các chỉ tiêu đạt được:

- Độ dốc dọc tuyến:

+ Đường hiện trạng: i_{Max} = 6,89 %. (đường lên Thành nhà Mạc)

+ Đường tiểu khu Bến Bắc: i_{Max} = 1,88 %.

+ Đường phát triển mới : i_{Max}= 5,22 %.

- Độ dốc ngang mặt đường: i_b= 1,50 %.

- Độ dốc ngang hè phố: i_h= 2,00 %.

- Bán kính đường cong nằm nhỏ nhất: RMin = 25,0m.

- Bán kính giao bó vỉa tại các nút ngã 3, ngã 4 của các tuyến chính, Rmin = 8m: Rmax = 15m.

4.4.2. Quy hoạch san nền.

- Các khu vực hiện trạng thuộc các khối, cao độ khống chế được lấy bằng cao độ các trục đường hiện trạng.

- Cao độ ngập úng ($H_{Lũ\ max}$= 260,00m) tương ứng tần suất 1% (năm 1986)

- San ủi cục bộ theo công trình theo khu vực đảm bảo thoát nước nhanh không gây ngập úng cục bộ đối với các công trình lân cận.

- Cao độ trung bình; 256-258m; cao nhất 270,70m (giao đường Nà Trang A,B); thấp nhất 254,00 (Cửa Động Nhị Thanh đường Ngô Thì Sỹ)

4.4.3. Quy hoạch thoát nước, vệ sinh môi trường

a) Giải pháp thoát nước:

- Sử dụng giải pháp thoát nước chung nước mưa và nước bẩn.

- Nước bẩn được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại thoát ra hệ thống thoát chung. Tại các điểm miệng xả, xây dựng các giếng tách nước bẩn và được dẫn vào hệ thống cống bao đưa về trạm xử lý nước bẩn thành phố tại hạ lưu sông Kỳ Cùng.

- Hướng thoát: chủ yếu về phí Nam thoát ra các trục tiêu thủy chính sau đó thoát ra suối, sông.

* Mạng lưới:

- Thoát nước chung sử dụng cống tròn BTCT, cống hộp BTCT.

- Thoát nước bẩn sử dụng ống nhựa u.PVC dán keo có đường kính D200, D315, D400, D500, và ống u.PVC chịu áp lực D110, D315.

* Giải pháp xử lý nước thải hồ Phai Loạn:

- Xây dựng hố ga tách nước bẩn tại các điểm xả nước vào hồ, dùng bơm tăng áp bơm vào hệ thống thoát nước thải khu vực.

- Sử dụng nguồn nước mặt hồ Nà Tâm đảm bảo độ dâng cao mặt nước hồ theo mặt kè, tạo dòng chảy về phía suối Ngọc Tuyền và chảy ra sông.

- Cần có biện pháp xử lý nước bẩn tại các công trình dịch vụ công cộng, Nhà hàng Newcentury đảm bảo đạt tiêu chuẩn xả nước thải theo quy định trước khi xả xuống hồ.

b) Vệ sinh môi trường

- Thu gom và xử lý: đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường, khoảng cách giữa các thùng rác 150m /1 thùng và được thu gom trong ngày vận chuyển đến trạm trung chuyển tại Cầu Ngầm.

- Đối với các cơ quan, trường học, bệnh viện, công trình công cộng rác được thu gom thông qua hợp đồng với Công ty vệ sinh môi trường đô thị.

4.4.4. Quy hoạch cấp nước.

- Nguồn nước: hiện trạng sử dụng nguồn nước ngầm bơm trực tiếp vào mạng, trong tương lai sử dụng nguồn nước mặt hồ Nà Tâm có công suất đợt đầu 3.000 m3/ngđ, công suất dài hạn: 6000 m3/ngđ.

- Mạng lưới đường ống: kết hợp các tuyến ống hiện có, bổ sung thêm các tuyến ống thiết kế tạo thành mạng vòng. Các tuyến ống thiết kế có đường kính D40 – D110 mm trong đó có bao gồm một số tuyến ống thiết kế theo quy hoạch chung và các tuyến ống thiết kế chi tiết.

- Trong giai đoạn sau toàn bộ mạng lưới phân phối nước được sử dụng và lắp đặt trong công trình HTKT sử dụng chung (tuy nen kỹ thuật) cùng với hệ thống đường dây, cáp đảm bảo thẩm mỹ đô thị, thuận tiện cho sửa chữa lắp đặt.

- Cấp nước chữa cháy: hệ thống cấp nước chữa cháy nằm trong phạm vi vùng đường ống cấp nước, các trụ chữa cháy nổi, có tiết diện Φ 100, khoảng cách 120m - 150m. Các công trình cao tầng, khu chung cư sử dụng bể dự trữ nước phòng hoả và trạm bơm tăng áp cục bộ.

4.4.5. Quy hoạch cấp điện.

a) Phương án cấp điện:

- Nguồn điện: sử dụng mạng lưới quốc gia điện áp 22kv thông qua trạm biến áp trung gian 110/35/22KV Nhị Thanh thành phố Lạng Sơn.

- Lưới trung thế: Toàn bộ đường dây trung thế từ trạm trung gian 110Kv trong phạm vi quy hoạch phường Tam Thanh được thiết kế di chuyển theo đúng quy hoạch, đi nổi trên cột BTCT ly tâm, dùng dây bọc, kết cấu lưới mạch vòng, vận hành hở. Các tuyến theo đường hiện trạng được di chuyển, cải tạo nâng cấp. Các khu vực mới xây dựng các tuyến cáp đi nổi theo quy hoạch.

- Lưới điện hạ thế 0,4 KV kết hợp chiếu sáng: chọn cấp điện áp 380/220V đi nổi, dùng cáp vặn xoắn ABC dẫn đến các hộ tiêu thụ điện đối với các khu cải tạo xen cấy. Đối với các khu vực đô thị mới, công viên cây xanh hệ thống hạ thế chiếu sáng được thiết kế đi ngầm trong tuy nen kỹ thuật.

Trong giai đoạn sau toàn bộ mạng lưới phân phối điện được sử dụng và lắp đặt trong công trình HTKT sử dụng chung (hộp tuy nen kỹ thuật).

b) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Giai đoạn trước mắt toàn bộ hệ thống hữu tuyến được đi nổi cùng hệ thống hạ thế, giai đoạn sau được đi ngầm trong hộp kỹ thuật sử dụng chung đảm bảo mỹ thuật và thuận tiện cho sửa chữa và lắp đặt.

4.4.6. Quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan đô thị; chỉ giới xây dựng của các công trình, trên tuyến phố được xác định theo cấp đường quy hoạch, theo quy định của quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật; Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn, quy phạm ngành và quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

4.6.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Tuân thủ Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với UBND thành phố Lạng Sơn công bố, công khai đồ án Quy hoạch; ban hành Quy định quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch được duyệt; Lập hồ sơ cắm mốc giới và triển khai mốc giới ra ngoài thực địa.

- UBND thành phố Lạng Sơn quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn, Chủ tịch UBND phường Tam Thanh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận*:**
- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- BCH Quân sự tỉnh;
- PVP, TH, KTN, KTTH;
- Lưu: VT, TQT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lý Vinh Quang

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 665/QĐ-UBND	*Lạng Sơn, ngày 18 tháng 4 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo số 74/BC-SXD ngày 31/3/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 như sau:

1. Phạm vi ranh giới điều chỉnh: Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc nhà ở riêng lẻ, các yếu tố có liên quan ảnh hưởng trực tiếp đến chiều cao của công trình đối với nhà ở riêng lẻ và các nội dung điều chỉnh cục bộ được phê duyệt trên địa bàn phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn.

2. Nội dung điều chỉnh

a) Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc nhà ở riêng lẻ

- Về tên lô đất: đổi tên các lô đất ở cải tạo thành đất ở hỗn hợp để phù hợp với thực tế quản lý sử dụng và đúng theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Về chiều cao tầng (số tầng): trong mọi trường hợp các lô đất ở hỗn hợp,

đất ở liền kề, đất ở tái định cư xây cao không quá 7 tầng (không kể tầng hầm), quy định cụ thể như sau:

+ Đối với các lô đất có bề rộng mặt tiền (mặt tiếp giáp trực tiếp với chỉ giới đường) ≥ 5m, đồng thời diện tích lô đất ≥ 50 m^2 và chiều sâu lô đất không nhỏ hơn 5m được xây tối đa 7 tầng (không kể tầng hầm);

+ Đối với đối với các lô đất có bề rộng mặt tiền (mặt tiếp giáp trực tiếp với chỉ giới đường) < 5m, đồng thời đáp ứng quy định tối thiểu về kích thước, diện tích lô đất, được xây tối đa 5 tầng (không kể tầng hầm);

+ Các lô đất ở hỗn hợp, đất ở liền kề, ở tái định cư tiếp giáp với các Khu di tích lịch sử trên địa bàn phường Tam Thanh, đồng thời đáp ứng quy định tối thiểu về kích thước, diện tích lô đất, được xây dựng tối đa từ 3 - 4 tầng (không kể tầng hầm) (theo bản vẽ Quy hoạch sử dụng đất);

+ Trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng đường nhỏ hơn 6 m, đồng thời đáp ứng quy định tối thiểu về kích thước, diện tích lô đất, các lô đất ở hỗn hợp, đất ở liền kề, ở tái định cư trong mọi trường hợp được xây tối đa 5 tầng (không kể tầng hầm).

- Điều chỉnh mật độ xây dựng của các lô đất ở hỗn hợp từ 70-80% thành 70-100%; từ 80-90% thành 80-100%.

- Quy định về chiều cao của các tầng nhà:

+ Tầng 1 cao 3,9m (đối với nhà có bề rộng mặt tiền ≤ 10m, có không gian thông tầng thì tổng chiều cao tối đa tầng 1+ tầng lửng ≤ 5,4m; đối với nhà có bề rộng mặt tiền ≥ 10m, có không gian thông tầng thì tổng chiều cao tối đa tầng 1+ tầng lửng ≤ 6,5m);

+ Tầng 2 cao 3,3÷3,6m/tầng; các tầng từ tầng 3 trở lên cao 3,0÷3,3m/tầng.

- Quy định về kích thước, diện tích lô đất tối thiểu được xây dựng nhà ở:

+ Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới, khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới ≥ 20m, phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về kích thước tối thiểu như sau: Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở gia đình ≥45m^2; bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở ≥5m; chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở ≥5m;

+ Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới, khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới < 20m, phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về kích thước tối thiểu như sau: Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở gia đình ≥36m^2; bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở ≥4m; chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở ≥4m;

+ Đối với khu vực hiện có cải tạo, phải đáp ứng các quy định sau:

Trong trường hợp lô đất là bộ phận cấu thành của cả dãy phố, diện tích đất tối thiểu của lô đất xây dựng nhà liên kế là 25m^2/căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 2,5m, quy định về tầng cao xây dựng của ngôi nhà đó được áp dụng theo quy định chung cho toàn dãy phố;

Trong trường hợp lô đất đứng đơn lẻ, diện tích đất tối thiểu của lô đất được xây dựng công trình trên đó là 50m^2/căn nhà với chiều sâu lô đất và bề

rộng lô đất không nhỏ hơn 5m.

+ Về khối tích công trình: Đối với các công trình đơn lẻ được xây dựng trên các lô đất đơn lẻ có kích thước bề rộng hoặc bề sâu từ 10m trở xuống, tỷ lệ giữa chiều cao của công trình với bề rộng của công trình cũng như tỷ lệ giữa chiều cao của công trình với bề sâu của công trình (bề sâu so với mặt tiền) không lớn quá 3 lần kích thước cạnh nhỏ hơn của công trình), ngoại trừ các công trình có giá trị điểm nhấn đặc biệt được xác định trong quy định quản lý xây dựng đô thị theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Quy định về khoảng lùi: Tuân thủ đúng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng *(Chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo).*

b) Điều chỉnh chức năng sử dụng đất các chỉ tiêu sử dụng đất của một số lô đất

- Điều chỉnh một phần diện tích các lô đất ở liền kề, ký hiệu Ở.LK15, Ở.LK16, Ở.LK17 và đất đường giao thông thành đất ở hỗn hợp, ký hiệu Ở.HH.116;

- Điều chỉnh một phần diện tích các lô đất ở liền kề, ký hiệu Ở.LK18, Ở.LK19 và đất đường giao thông thành đất ở hỗn hợp, ký hiệu Ở.HH.115;

- Điều chỉnh một phần diện tích lô đất ở liền kề, ký hiệu Ở.LK18, đất đường giao thông thành đất ở hỗn hợp, gộp vào diện tích lô đất ở hỗn hợp Ở.HH.42;

- Điều chỉnh một phần diện tích lô đất ở liền kề, ký hiệu Ở.LK20, đất đường giao thông thành đất ở hỗn hợp, gộp vào diện tích lô đất ở hỗn hợp Ở.HH.40;

- Điều chỉnh một phần diện tích lô đất công cộng, ký hiệu CC.12, đất đường giao thông thành đất ở hỗn hợp, ký hiệu Ở.HH.114;

- Điều chỉnh một phần diện tích lô đất công cộng, ký hiệu CC.12, đất đường giao thông, bãi xe tĩnh thành đất ở hỗn hợp, ký hiệu Ở.HH.113;

- Điều chỉnh một phần diện tích lô đất ở liền kề, ký hiệu Ở.LK25, đất đường giao thông thành đất ở hỗn hợp, ký hiệu Ở.HH.36;

- Điều chỉnh một phần diện tích (khoảng 1.919m^2) lô đất di tích (ký hiệu DT.01) thành đất giao thông (đường Tô Thị);

- Khu đất Thị đội cũ: Điều chỉnh một phần diện tích (8m^2) lô đất cơ quan ký hiệu C.Q 02 thành đất ở hỗn hợp, ký hiệu Ở.HH.68; diện tích lô đất C.Q 02 sau điều chỉnh là 676m^2 và diện tích lô đất Ở.HH.68 sau điều chỉnh là 2.095 m^2;

- Khu đất Điện lực Lạng Sơn:

+ Điều chỉnh một phần diện tích lô đất cây xanh cảnh quan, đất lâm nghiệp, đất taluy (tổng khoảng 599m^2) thành đất ở hỗn hợp, gộp vào diện tích lô đất ở hỗn hợp; diện tích lô đất Ở.HH.100 sau điều chỉnh 2.276 m^2;

+ Điều chỉnh một phần diện tích đất giao thông (khoảng 82m^2) thành đất ở hỗn hợp, gộp vào diện tích lô đất ở hỗn hợp; diện tích lô đất Ở.HH.99 sau điều chỉnh thành 5.840 m^2;

- Khu đất tập thể Công an tỉnh: Điều chỉnh một phần diện tích lô đất di tích (khoảng 85,3m^2) thành đất Dịch vụ công cộng (nhà văn hóa khối 11).

- Bảng cân bằng sử dụng đất trước và sau điều chỉnh cục bộ *(Chi tiết tại Phụ lục 2, phụ lục 3 kèm theo).*

c) Điều chỉnh quy hoạch giao thông

Điều chỉnh hướng tuyến, quy mô mặt cắt một số tuyến giao thông nội bộ phù hợp với các vị trí đấu nối của đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị Hoàng Đồng, cụ thể:

- Điều chỉnh hướng tuyến đường Tô Thị (đoạn từ nút giao 131-133-134) dịch về phía Tây phù hợp với tuyến đường Tô Thị hiện trạng;

- Điều chỉnh hướng tuyến đường nội bộ (đoạn từ các nút giao 140-183-220) dịch chuyển về hướng Bắc đấu nối với tuyến giao thông nội bộ (tuyến N6) tại nút giao N31 (Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Hoàng Đồng);

- Điều chỉnh hướng tuyến giao thông nội bộ (đoạn các nút giao 142-221-220), dịch chuyển về phía Nam đấu nối với tuyến giao thông nội bộ (tuyến N5) tại nút 219 (Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Hoàng Đồng);

- Điều chỉnh bỏ tuyến giao thông nội bộ (đoạn các nút giao 221-224);

- Điều chỉnh giảm mặt cắt tuyến giao thông số 20 (đoạn nút giao 130-187), giảm quy mô mặt cắt từ 17m (4,5 + 8,0 + 4,5)m xuống thành 9,75m (3,0+3,75+3,0)m.

3. Các nội dung khác không điều chỉnh tại Quyết định này giữ nguyên theo Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND thành phố Lạng Sơn công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định; quản lý và thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

2. Sở Xây dựng, UBND thành phố Lạng Sơn cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch vào đồ án Quy hoạch đô thị có liên quan.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn và Chủ tịch UBND phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCVP UBND tỉnh,
  các phòng CM, Trung tâm TH-CB;
- Lưu: VT, KTN(HVTr).10

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

Hồ Tiến Thiệu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1049/QĐ-UBND	*Lạng Sơn, ngày 21 tháng 6 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017;

Căn cứ Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công; Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công;

Căn cứ Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 84/TTr-STC ngày 08/6/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn như sau:

1. Cơ quan có tài sản bán: Uỷ ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

2. Tài sản bán: tài sản công là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn.

a) Vị trí ranh giới khu đất: xác định theo mảnh trích đo địa chính số 06-2019, tỷ lệ 1/500 do Chi nhánh đo đạc bản đồ Công ty TNHH MTV Bắc Lạng lập ngày 16/02/2019, được UBND phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn xác

nhận ngày 20/02/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, nghiệm thu ký duyệt ngày 22/02/2019. Khu đất có các mặt tiếp giáp, như sau:

- Phía Bắc: giáp chỉ giới đường đỏ đường Nhị Thanh;

- Phía Đông: giáp đường Nhị Thanh.

- Phía Nam: giáp vỉa hè đường Bến Bắc.

- Phía Tây: giáp đất của Trung tâm Kiểm soát bệnh tật tỉnh Lạng Sơn.

b) Diện tích khu đất: 10.023,3 m^2, trong đó: diện tích bán đấu giá là 9.363,46 m^2; diện tích nằm trong chỉ giới đường Nhị Thanh không bán đấu giá là 659,84 m^2.

c) Tài sản gắn liền trên đất:

- Tài sản gắn liền trên đất thực hiện bán đấu giá: tổng số có 19 tài sản, chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo Quyết định này.

- Tài sản gắn liền trên đất không thực hiện bán đấu giá: tổng số có 12 tài sản, chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo Quyết định này.

d) Mục đích sử dụng đất: đất xây dựng cơ sở y tế.

đ) Thời hạn sử dụng đất: 50 năm.

e) Hình thức sử dụng đất: thuê đất trả tiền thuê đất 01 lần cho cả thời gian thuê.

g) Về Quy hoạch xây dựng và kế hoạch sử dụng đất:

- Về quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất:

+ Về quy hoạch sử dụng đất: Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 06/7/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, khu đất thuộc quy hoạch đất cơ sở y tế;

+ Về kế hoạch sử dụng đất: theo Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 11/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm đầu (năm 2021) của quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, khu đất thuộc quy hoạch đất cơ sở y tế.

- Về quy hoạch xây dựng: thực hiện cập nhật điều chỉnh bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, từ Bệnh viện Sản Nhi - Trung tâm phòng chống bệnh tật điều chỉnh thành Cơ sở y tế (ghi chú số 18) theo văn bản số 1108/UBND-KT ngày 12/8/2021 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn.

3. Lý do bán: Bệnh viện Đa khoa tỉnh Lạng Sơn đã được Nhà nước đầu tư xây dựng trụ sở khác để thay thế.

4. Hình thức và phương án bán tài sản:

a) Hình thức: bán đấu giá.

b) Phương án bán đấu giá: Bán đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức cho thuê đất trả tiền thuê đất 01 lần cho cả thời gian thuê và tài sản gắn liền trên khu đất.

5. Cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức bán đấu giá: Sở Tài chính.

6. Quản lý và sử dụng số tiền thu được từ bán đấu giá tài sản:

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý bán tài sản được nộp vào tài khoản tạm giữ chờ xử lý của Sở Tài chính theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 36 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP. Số tiền thu được từ bán đấu giá tài sản sẽ thanh toán các chi phí liên quan đến xử lý tài sản theo quy định tại khoản 4 Điều 36 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP, số còn lại sẽ nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

Điều 2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Y tế, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 2;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- C, PVP UBND tỉnh,
các phòng CV;
- Lưu: VT, KT (MTH).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Đoàn Thu Hà

Phụ lục 01

DANH MỤC CÔNG TRÌNH TÀI SẢN BÁN ĐẤU GIÁ

(Kèm theo Quyết định số 949 /QĐ-UBND ngày 21/6/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn)

STT	Tài sản	Diện tích đất xây dựng (m2)	Số tầng	Diện tích sàn xây dựng (m2)	Năm xây dựng và đưa vào sử dụng
1	Nhà số 3 (Nhà kho, cạnh nhà D và nhà E)	59.60	1	59.60	2014
2	Nhà số 4 (Nhà X – Quang, cạnh nhà D)	55.20	1	55.20	2014
3	Nhà số 5 (Ngôi số 3 - Nhà D)	152.60	2	305.20	1980
4	Nhà số 6 (Ngôi số 5 - Nhà D)	545.20	3	1,635.60	1980
5	Nhà số 7 (Ngôi số 6 - Nhà E)	270.00	2	540.00	1980
6	Nhà số 8 (Nhà đa năng - Nhà Z)	283.00	1	283.00	Không xác định
7	Nhà số 9 (Ngôi nhà ô số 3 - Nhà D)	385.00	2	770.00	1980
8	Nhà số 10 (Ngôi số 1 - Nhà A)	693.00	3	2,079.00	1980
9	Nhà số 11 (Ngôi số 4 - Nhà C)	887.50	3	2,662.50	2004
10	Nhà số 14 (Ngôi số 13 - Nhà X2)	276.50	1	276.50	2005
11	Nhà số 15 (Ngôi số 13 - Nhà X2)	163.00	1	163.00	2005
12	Nhà số 16 (Ngôi số 14 - Nhà T)	106.00	1	106.00	2005
13	Nhà số 17 (Ngôi số 14 - Nhà T)	63.00	1	63.00	2005
14	Nhà số 18 (Ngôi số 16 - Nhà N)	56.50	1	56.50	2005
15	Nhà để xe oto sát nhà D và nhà Z	86.00	1	86.00	Không xác định
16	Nhà WC tầng 3 nhà số 5 (Nhà D)	32.00	1	32.00	2014
17	Mái lợp tôn sân chơi trẻ em nhà số 5 (Nhà D)	72.15		72.15	2014
18	Mái hành lang nối sân chơi với nhà WC nhà số 5 (Nhà D)	9.61		9.61	2014
19	Sân bệnh viện	5227.27		5,227.27	Không xác định
Tổng số		**9,423.13**		**14,482.13**	

Phụ lục 02

DANH MỤC TÀI SẢN TRÊN ĐẤT KHÔNG BÁN ĐẤU GIÁ

(Kèm theo Quyết định số 1049 /QĐ-UBND ngày 21/6/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn)

STT		Diện tích đất xây dựng(m2)	Số tầng	Diện tích sàn xây dựng(m2)	Năm xây dựng và đưa vào sử dụng	Ghi chú
1	Nhà số 1 (Trạm biến áp - Nhà P2)	19.20	1	19.20	Không xác định	Công trình trong chỉ giới đường đỏ đường Nhị Thanh
2	Nhà số 2 (Trạm biến áp 250 KVA – Nhà P1)	45.80	1	45.80	Không xác định	
3	Nhà số 12 (Nhà bảo vệ)	10.20	1	10.20	Không xác định	
4	Nhà số 13 (Nhà bảo vệ)	13.00	1	13.00	Không xác định	
5	Lán để xe ôtô cạnh nhà bảo vệ	30.00	1	30.00	Không xác định	
6	Nhà tạm để xe của Trung tâm Giám định pháp y	40.00	1	40.00	Không xác định	
7	Nhà tạm để xe ôtô sát nhà A	30.75	1	30.75	Không xác định	
8	Lán để xe máy sau nhà C	68.40	1	68.40	Không xác định	
9	Mái che hành lang nối từ nhà E đến nhà A, nhà D	125.40		125.40	Không xác định	
10	Mái che hành lang nối từ nhà D đến nhà A, Nhà C	92.80		92.80	Không xác định	
11	Tường rào	374.10		374.10	Không xác định	Công trình trong chỉ giới đường đỏ đường Nhị Thanh
12	Sân Bệnh viện	625.73		625.73	Không xác định	
Tổng		**1475.38**		**1,475.38**		

UBND TỈNH LẠNG SƠN **SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số372 /TTr-STNMT	*Lạng Sơn, ngày 16 tháng 8 năm 2022*

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê tại khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: 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; số 829/QĐ-UBND ngày 13/05/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 967/QĐ-UBND ngày 07/06/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt phương án bán đấu giá tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Tiếp thu ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tại Thông báo số 160/TB-HĐTĐGĐ ngày 15/8/2022 về kết quả thẩm định giá đất cụ thể làm căn cứ trình phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê tại khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt giá đất cụ thể xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê tại khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh

(cũ) đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể như sau:

I. Sự cần thiết phải trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể

- Tại Khoản 2 Điều 15 Nghị định 44/2014/NĐ-CP, quy định: "*Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ đối với các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê*".

- Tại Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định "*Căn cứ nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai, phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này và kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể*".

Do vậy, cần thiết phải trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê tại khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

II. Nội dung

1. Đặc điểm dự án và các thông tin về khu vực đất cần định giá.

- Loại đất đấu giá: Đất xây dựng cơ sở y tế.

- Vị trí và diện tích đấu giá: Khu đất có vị trí tại phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, diện tích: 9.363,46 m^2.

- Phạm vi ranh giới của bất động sản

+ Phía Bắc: giáp chỉ giới đường đỏ đường Nhị Thanh.

+ Phía Đông: giáp đường Nhị Thanh.

+ Phía Nam: giáp vỉa hè đường Bến Bắc.

+ Phía Tây: giáp phần đất còn lại của Bệnh viện đa khoa (phần đất dự kiến giao cho các Trung tâm Kiểm soát Bệnh tật, Giám định Y khoa).

- Hạ tầng kỹ thuật:

+ Hệ thống giao thông: Tiếp giáp đường trải asphalts;

+ Hệ thống cấp điện: Công ty điện lực thành phố Lạng Sơn;

+ Hệ thống cấp nước: Hệ thống nước sạch thuộc thành phố Lạng Sơn;

+ Hệ thống thoát nước: Hệ thống thoát nước thuộc thành phố Lạng Sơn.

- Hiện trạng của tài sản: Trên đất có 19 hạng mục công trình xây dựng hiện tại đang bỏ trống.

- Mục đích sử dụng đất: Đất xây dựng cơ sở y tế.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm.

2. Thời điểm xác định giá đất cụ thể: Tháng 8 năm 2022.

3. Kết quả định giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường

3.1. Phương pháp xác định giá đất cụ thể: Đơn vị tư vấn là Công ty Cổ phần Tài chính Viicy Việt Nam đã áp dụng phương pháp so sánh quy định tại Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về định giá đất để xác định giá đất cụ thể.

Do khu vực định giá không có thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ nên đơn vị tư vấn tham khảo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong vòng 02 năm trở lại của một số bất động sản tại phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn để làm tài sản so sánh, thu thập thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, sau đó vận dụng mức chênh lệch giữa giá đất ở và đất thương mại dịch vụ tại Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh để xác định giá đất thương mại dịch vụ bằng 80% giá đất ở thuộc Vị trí 1 và 60% giá đất ở thuộc Vị trí 2.

3.2. Kết quả định giá đất cụ thể

Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê tại khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn như sau:

STT	Địa chỉ, vị trí	Diện tích (m2)	Giá đất TMDV UBND (theo QĐ số 32/2019/QĐ-UBND (đ/m^2)	Giá đất cụ thể của thời hạn sử dụng đất 70 năm	Thời hạn thuê đất (năm)	Giá đất của thời hạn thuê đất 50 năm (đồng/m2/năm)	Ghi chú
	1	2	3	4	5	6=(4*5)/70	
	Bệnh viện Đa khoa tỉnh Lạng Sơn						
I	*Đường Bến Bắc - loại III - đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh) đến Ngầm Thác Trà)*						
	VT1	1.955,80	3.600.000	7.760.000	50	5.542.857	
	VT2	4.081,26	2.160.000	4.656.000	50	3.325.714	
II	*Đường Nhị Thanh - loại III - đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc)*						
	VT1	2.048,10	3.600.000	7.760.000	50	5.542.857	
	VT2	1.278,30	2.160.000	4.656.000	50	3.325.714	

4. Kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh

Ngày 15/8/2022, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh đã thông báo kết quả thẩm định tại Thông báo số 160/TB-HĐTĐGĐ, theo đó Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh nhất trí với giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường trình.

5. Đề xuất giá đất cụ thể trình UBND tỉnh

Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê tại khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn theo kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, như sau:

a) Đường Bến Bắc, đoạn 2 (từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện Đa khoa tỉnh cũ) đến Ngầm Thác Trà)

- Giá đất cụ thể tại Vị trí 1 là 5.543.000 đồng/m^2 *(Năm triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn đồng một mét vuông)*; diện tích 1.955,8 m^2.

- Giá đất cụ thể tại Vị trí 2 là 3.326.000 đồng/m^2 *(Ba triệu ba trăm hai mươi sáu ngàn đồng một mét vuông)*; diện tích 4.081,26 m^2.

b) Đường Nhị Thanh, đoạn 3 (từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc):

- Giá đất cụ thể tại Vị trí 1 là 5.543.000 đồng/m^2 *(Năm triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn đồng một mét vuông)*; diện tích 2.048,1 m^2.

- Giá đất cụ thể tại Vị trí 2 là 3.326.000 đồng/m^2 *(Ba triệu ba trăm hai mươi sáu ngàn đồng một mét vuông)*; diện tích 1.278,3 m^2.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- HĐTĐ giá đất (Sở Tài chính);
- UBND thành phố Lạng Sơn;
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Sở;
- Phòng Quản lý đất đai;
- Lưu: VT, KHTC (LTL).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH LẠNG SƠN

Chu Văn Thạch

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:1419 /QĐ-UBND	*Lạng Sơn, ngày 30 tháng 8 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê tại khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định 45/2014NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 372/TTr-STNMT ngày 16/8/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê tại khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn như sau:

1. Đường Bến Bắc, đoạn 2 từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện Đa khoa tỉnh cũ) đến Ngầm Thác Trà:

a) Giá đất cụ thể tại vị trí 1 là 5.543.000 đồng/m^2 *(Năm triệu, năm trăm bốn mươi ba nghìn đồng một mét vuông)*; diện tích 1.955,8 m^2.

b) Giá đất cụ thể tại vị trí 2 là 3.326.000 đồng/m^2 *(Ba triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn đồng một mét vuông)*; diện tích 4.081,26 m^2.

2. Đường Nhị Thanh, đoạn 3 từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc:

a) Giá đất cụ thể tại vị trí 1 là 5.543.000 đồng/m^2 *(Năm triệu, năm trăm bốn mươi ba nghìn đồng một mét vuông)*; diện tích 2.048,1 m^2.

b) Giá đất cụ thể tại vị trí 2 là 3.326.000 đồng/m^2 *(Ba triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn đồng một mét vuông)*; diện tích 1.278,3 m^2.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Căn cứ giá đất cụ thể được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Sở Tài chính có trách nhiệm trình UBND tỉnh ban hành quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp, Giám đốc Công an tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- CPVP UBND tỉnh,
các phòng CM, Trung tâm TH-CB;
- Lưu: VT, KT(MTH).

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Đoàn Thu Hà

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 967 /QĐ-UBND	*Lạng Sơn, ngày 07 tháng 6 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án bán đấu giá tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017;

Căn cứ Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ Quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công; Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công;

Căn cứ Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên Bộ: Tư pháp - Tài nguyên và Môi trường quy định về tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 77/TTr-STC ngày 18/5/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án bán đấu giá tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn như sau:

1. Vị trí, đặc điểm tài sản bán đấu giá nhà, đất:

a) Vị trí khu đất: thửa đất số 205, tờ bản đồ địa chính số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn. Khu đất có vị trí tiếp giáp với đường Nhị Thanh (thuộc đoạn 3, từ đường Phố Muối đến gặp đường Bến Bắc) và đường Bến Bắc

(thuộc đoạn 3, từ đường Nhị Thanh, cổng Bệnh viện Đa khoa đến hết tường rào Bệnh viện Đa khoa);

Ranh giới khu đất bán đấu giá được xác định theo Mảnh trích đo số 06-2019, tỷ lệ 1/500 do Chi nhánh đo đạc bản đồ Công ty TNHH MTV Bắc Lạng lập ngày 16/02/2019, được UBND phường Tam Thanh xác nhận ngày 20/02/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, nghiệm thu ký duyệt ngày 22/02/2019.

b) Diện tích khu đất: 10.023,3 m^2, trong đó:

- Diện tích đất bán đấu giá: 9.363,46 m^2;

- Diện tích đất không bán đấu giá, vì nằm trong chỉ giới giao thông đường Nhị Thanh: 659,84 m^2.

c) Tài sản gắn liền trên đất gồm: tổng số có 19 tài sản trên đất *(chi tiết tại Phụ lục kèm theo).*

2. Mục đích, hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất:

a) Mục đích sử dụng đất: đất xây dựng cơ sở y tế.

b) Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá.

c) Thời hạn sử dụng đất: 50 năm.

3. Hình thức đấu giá: áp dụng hình thức đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, đấu giá nhiều vòng để lựa chọn người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

4. Phương thức đấu giá: trả giá lên, vòng đấu thứ nhất trả từ giá khởi điểm trở lên, giá khởi điểm của vòng tiếp theo là giá đã trả cao nhất của vòng trước liền kề cộng với bước giá đã quy định.

5. Thời gian thực hiện đấu giá khu đất: Quý II năm 2022.

6. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá:

a) Đối tượng tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam, ngành nghề kinh doanh lĩnh vực y tế thuộc đối tượng được nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định Luật Đất đai có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện Dự án xây dựng cơ sở y tế theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; có khả năng về tài chính để thực hiện dự án.

b) Điều kiện được tham gia đấu giá: đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai và đáp ứng các điều kiện sau:

- Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng cơ cấu sử dụng đất, đúng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt; xây dựng trạm biến áp mới nằm trên phần diện tích đất đã điều chuyển cho Trung tâm kiểm soát bệnh tật tỉnh Lạng Sơn; hoàn chỉnh việc phá dỡ cải tạo khi chia cắt khu Nhà A, Nhà E; kết nối cơ sở hạ tầng (giao thông, không gian, điện, nước, viễn thông…), đảm bảo

cảnh quan, không gian, kiến trúc và công năng sử dụng công trình. Trước khi phá dỡ công trình phải thực hiện đầy đủ các bước theo quy định như: lập phương án phá dỡ, đảm bảo an toàn và không làm ảnh hưởng cảnh quan môi trường và công trình lân cận,... theo quy định Luật Xây dựng và các quy định khác có liên quan. Thời gian thực hiện: sau khi trúng đấu giá và trước khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đầu tư thực hiện dự án xây dựng cơ sở y tế.

- Tổ chức tham gia đấu giá phải có năng lực tài chính, gửi hồ sơ chứng minh năng lực tài chính và kinh nghiệm thực hiện dự án đầu tư; lập phương án sơ bộ đầu tư dự án theo quy hoạch của tỉnh.

- Mỗi tổ chức chỉ được cử một đơn vị tham gia đấu giá; trường hợp có hai đơn vị trở lên cùng thuộc một Tổng Công ty thì chỉ một đơn vị được tham gia đấu giá. Tổng Công ty với Công ty thành viên, Công ty mẹ và Công ty con, doanh nghiệp có một bên góp vốn liên doanh thì chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá.

- Có cam kết thời gian hoàn thành dự án đầu tư theo đúng tiến độ của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư.

c) Mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá:

- Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá: theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

- Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá (tiền đặt cọc) theo quy định tại Khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, tiền đặt trước là 20% giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá.

7. Bước giá: bước giá tính bằng 02% giá khởi điểm nhà, đất bán đấu giá.

8. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: từ bán đấu giá quyền sử dụng đất; nguồn kinh phí tổ chức thực hiện bán đấu giá: sau khi trừ các chi phí liên quan cho việc thực hiện đấu giá, số còn lại nộp ngân sách nhà nước.

9. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá: công khai lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

10. Dự kiến số tiền thu được từ bán đấu giá: 48.567 triệu đồng *(Bốn mươi tám tỷ, năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng),* trong đó:

a) Tiền thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (thời gian thực hiện dự án 50 năm) của toàn bộ thửa đất: khoảng 35.067 triệu đồng.

b) Tiền bán đấu giá tài sản trên đất: khoảng 13.500 triệu đồng.

11. Phê duyệt kết quả đấu giá và thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị

thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài chính trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và gửi quyết định cho các cơ quan có liên quan.

b) Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản: tối đa là 90 ngày theo quy định tại Khoản 9 Điều 11 Nghị định 167/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

12. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất: Sở Tài chính tỉnh Lạng Sơn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính

a) Chuẩn bị hồ sơ, tài liệu liên quan đến khu đất đấu giá, lập thủ tục trình thẩm định, phê duyệt Quyết định bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

b) Chủ trì xây dựng, trình UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khu đất và tài sản gắn liền trên đất theo quy định.

c) Thẩm định phương án xử lý các chi phí có liên quan trừ vào số tiền thu được từ bán đấu giá khu đất trước khi nộp ngân sách nhà nước.

d) Tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá tài sản theo quy định, bàn giao đất trên thực địa cho khách hàng trúng đấu giá.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường: phối hợp xây dựng giá khởi điểm đấu giá cơ sở nhà, đất. Thực hiện thủ tục cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng trúng đấu giá.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư: hướng dẫn chi tiết khách hàng trúng đấu giá hoàn thiện các thủ tục lập, xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư thực hiện dự án xây dựng cơ sở y tế theo quy định của pháp luật.

4. Sở Xây dựng: hướng dẫn chi tiết khách hàng trúng đấu giá hoàn thiện các thủ tục về đầu tư xây dựng dự án theo quy định của pháp luật.

5. Khách hàng trúng đấu giá:

a) Xây dựng trạm biến áp mới trên phần diện tích đất đã điều chuyển cho Trung tâm Kiểm soát bệnh tật tỉnh Lạng Sơn.

b) Hoàn chỉnh việc phá dỡ, cải tạo khi chia cắt khu Nhà A, Nhà E; kết nối cơ sở hạ tầng (giao thông, không gian, điện, nước, viễn thông...), đảm bảo cảnh quan, không gian, kiến trúc và công năng sử dụng công trình. Thời gian thực hiện: sau khi trúng đấu giá và trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đầu tư thực hiện dự án cơ sở y tế.

c) Khách hàng trúng đấu giá sẽ được cho thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá đối với diện tích 659,84 m^2 nằm trong chỉ giới giao thông và sử dụng tài sản nằm trên phần diện tích đất này. Khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng theo kế hoạch, quy hoạch đã được duyệt, khách hàng trúng đấu giá phải phá dỡ phần tài sản nằm trong chỉ giới

đường giao thông và không được đền bù giá trị tài sản.

6. Các cơ quan liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn các thủ tục liên quan cho khách hàng trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 281/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt phương án bán đấu giá tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Y tế; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- CPVP UBND tỉnh, Các phòng CV;
- Lưu: VT, KT (MTH).

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

Đoàn Thu Hà

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:1454 /QĐ-UBND	*Lạng Sơn, ngày 07 tháng 9 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi điểm a, khoản 1 Điều 1 Quyết định số 967/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt phương án bán đấu giá tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017;

Căn cứ Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ Quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công; Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công;

Căn cứ Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định về tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 130/TTr-STC ngày 31/8/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi điểm a khoản 1 Điều 1 Quyết định số 967/QĐ-UBND ngày 07/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt phương án bán đấu giá tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn như sau:

"a) Vị trí khu đất: thửa đất số 205, tờ bản đồ địa chính số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn. Khu đất có vị trí tiếp giáp với đường Nhị Thanh (thuộc đoạn 3, từ đường Phố Muối đến gặp đường Bến Bắc) và đường Bến Bắc (thuộc đoạn 3, từ đường Nhị Thanh, cổng Bệnh viện Đa khoa đến hết tường rào Bệnh viện Đa khoa);

Ranh giới khu đất bán đấu giá được xác định theo Mảnh trích đo số 14-2022, tỷ lệ 1/500 do Chi nhánh đo đạc bản đồ Công ty TNHH MTV Bắc Lạng lập ngày 23/8/2022, được UBND phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn xác nhận ngày 25/8/2022 và Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, nghiệm thu ký duyệt ngày 26/8/2022."

Điều 2. Các nội dung không đề cập tại Quyết định này giữ nguyên như tại Quyết định số 967/QĐ-UBND ngày 07/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Y tế; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- CPVP UBND tỉnh, Các phòng CV;
- Lưu: VT, KT(MTH).

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

Đoàn Thu Hà

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1461 /QĐ-UBND	*Lạng Sơn, ngày 08 tháng 9 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc sửa đổi điểm a, khoản 2 Điều 1 Quyết định số 1049/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017;

Căn cứ Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ Quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công; Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công;

Căn cứ Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định về tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 131/TTr-STC ngày 31/8/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi điểm a, khoản 2 Điều 1 Quyết định số 1049/QĐ-UBND ngày 21/6/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc bán tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn như sau:

"a) Vị trí ranh giới khu đất: xác định theo mảnh trích đo số 14-2022, tỷ lệ 1/500 do Chi nhánh đo đạc bản đồ Công ty TNHH MTV Bắc Lạng lập ngày 23/8/2022, được UBND phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn xác nhận ngày 25/8/2022 và Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, nghiệm thu ký duyệt ngày 26/8/2022. Khu đất có các mặt tiếp giáp, như sau:

- Phía Bắc: giáp chỉ giới đường đỏ đường Nhị Thanh;

- Phía Đông: giáp đường Nhị Thanh;

- Phía Nam: giáp vỉa hè đường Bến Bắc;

- Phía Tây: giáp đất của Trung tâm Kiểm soát bệnh tật tỉnh Lạng Sơn."

Điều 2. Các nội dung không đề cập tại Quyết định này giữ nguyên như tại Quyết định số 1049/QĐ-UBND ngày 21/6/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Y tế, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- CPVP UBND tỉnh,
các phòng CV;
- Lưu: VT, KT(MTH).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Đoàn Thu Hà

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:1890 /QĐ-UBND	*Lạng Sơn, ngày 24 tháng 11 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công nhận kết quả bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017;

Căn cứ Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lýt, sử dụng tài sản công; Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 198/TTr-STC ngày 21/11/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận kết quả bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn như sau:

1. Tên tài sản trúng đấu giá: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn; địa chỉ: đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn.

2. Vị trí ranh giới tài sản: xác định theo Mảnh trích đo số 14-2022, tỷ lệ 1/500 do Chi nhánh đo đạc bản đồ Công ty TNHH MTV Bắc Lạng lập ngày 20/8/2022, UBND phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn xác nhận ngày 23/8/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 26/8/2022.

3. Diện tích khu đất: 10.023,3 m^2, trong đó: diện tích bán đấu giá là 9.363,46 m^2; diện tích nằm trong chỉ giới đường Nhị Thanh không bán đấu giá là 659,84 m^2.

4. Tài sản gắn liền trên đất: tài sản gắn liền trên đất thực hiện bán đấu giá gồm 19 tài sản; tài sản gắn liền trên đất không thực hiện bán đấu giá gồm 12 tài sản.

5. Mục đích sử dụng đất: đất xây dựng cơ sở y tế.

6. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm.

7. Hình thức sử dụng đất: thuê đất trả tiền thuê đất 01 lần cho cả thời gian thuê.

8. Tên, địa chỉ tổ chức trúng đấu giá:

- Tên đơn vị: Công ty cổ phần Bệnh viện quốc tế Thái Nguyên.

- Địa chỉ: số 328, đường Lương Ngọc Quyến, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

- Mã số doanh nghiệp: 4601039023, đăng ký lần đầu ngày 19/3/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 10/6/2022.

- Người đại diện theo pháp luật là ông Hoàng Tuyên - CCCD số: 006065000540 do Cục trưởng Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 19/01/2022.

9. Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất *(chưa bao gồm thuế, lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất và lệ phí trước bạ)* là 54.050.000.000 đồng *(Năm mươi tư tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng)*, trong đó:

- Giá trúng đấu giá tài sản trên đất: 14.001.000.000 đồng.

- Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (50 năm): 40.049.000.000 đồng.

10. Phương thức, địa điểm, thời gian nộp tiền trúng đấu giá

- Phương thức nộp tiền: khách hàng nộp tiền trúng đấu giá theo phương thức nộp tiền 01 lần, bằng hình thức nộp trực tiếp hoặc chuyển khoản.

- Thời hạn nộp: trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo nộp tiền trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải nộp 100% tiền trúng đấu giá theo thông báo. Quá thời hạn, khách hàng trúng đấu giá mà không nộp đủ số tiền mua tài sản theo quy định thì vi phạm quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, cơ quan có thẩm quyền ra quyết định tịch thu hủy kết quả trúng đấu giá, tịch thu số tiền đặt trước của khách hàng.

- Số tiền trúng đấu giá nộp vào tài khoản số 3941.0.1062637.00000 của Sở Tài chính tỉnh Lạng Sơn, mở tại Kho bạc Nhà nước tỉnh Lạng Sơn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính

- Thông báo nộp tiền trúng đấu giá cho người trúng đấu giá theo quy định.

- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo quy định;

- Chủ trì phối hợp với Sở tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao tài sản trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng trúng đấu giá sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

3. Công ty cổ phần Bệnh viện quốc tế Thái nguyên thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, trách nhiệm quy định tại các quyết định phê duyệt phương án bán đấu giá, quyết định bán đấu giá và nộp đủ số tiền theo thông báo, kê khai các giấy tờ liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp cho Sở Tài chính.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Xây dựng, Giám đốc Kho bạc Nhà nước Lạng Sơn, Cục trưởng Cục Thuế, Chủ tịch UBND thành phố và khách hàng trúng đấu giá tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCVP UBND tỉnh,
Các phòng CM, Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KT(MTH).

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

Đoàn Thu Hà

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 330 /UBND-KT V/v điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ)	*Lạng Sơn, ngày 15 tháng 3 năm 2024*

Kính gửi:
- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính;
- UBND thành phố Lạng Sơn;
- Công ty CP Bệnh viện quốc tế Thái Nguyên.

Xét Báo cáo số 64/BC-SXD ngày 28/02/2024 của Sở Xây dựng về việc kết quả xem xét đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ) và Báo cáo số 85/BC-STC ngày 11/3/2024 của Sở Tài chính về kết quả kiểm tra rà soát một phần diện tích khu đất Bệnh viện đa khoa tỉnh (cũ) đã bán đấu giá nằm trong chỉ giới đường đỏ trục đường Bến Bắc, UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Đồng ý chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ) theo đề nghị của Sở Xây dựng tại báo cáo trên.

2. Ủy quyền cho UBND thành phố Lạng Sơn thẩm định và phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ), thành phố Lạng Sơn theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

3. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan chủ động hướng dẫn UBND thành phố Lạng Sơn, Công ty cổ phần Bệnh viện quốc tế Thái Nguyên lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch; tổ chức thẩm định hồ sơ, phê duyệt quy hoạch theo nội dung đã được ủy quyền. Đồng thời, trong quá trình xem xét cho ý kiến thẩm định về các nội dung điều chỉnh quy hoạch trên,cần phải đánh giá kỹ sự phù hợp đối với các cấp độ quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan (nếu có); kịp thời báo cáo, đề xuất UBND tỉnh chỉ đạo xử lý các vấn đề vượt thẩm quyền.

4. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với Công ty cổ phần Bệnh viện quốc tế Thái Nguyên rà soát, tham mưu đề xuất UBND tỉnh phương án xử lý đối với phần diện tích (khoảng 85m^2) nằm trong chỉ đường đỏ đường Bến Bắc (quy hoạch mở rộng đường Bến Bắc) theo đề nghị của Sở Tài chính tại báo trên.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan liên quan thực hiện điều chỉnh lại giá đất theo quy định sau khi hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt.

5. Công ty cổ phần Bệnh viện quốc tế Thái Nguyên các trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định và nộp bổ sung tiền sử dụng đất tăng thêm sau khi điều chỉnh quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, TC, TN&MT, Y Tế;
- UBND thành phố;
- C, CPVP UBND tỉnh, các phòng CM, Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KT(HVT).

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Dương Trọng Quỳnh

UBND THÀNH PHỐ LẠNG SƠN
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

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

Số: 459/BC-QLĐT

TP. Lạng Sơn, ngày 14 tháng 11 năm 2024

BÁO CÁO
Kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

(Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ)

Kính gửi: UBND thành phố Lạng Sơn.

Thực hiện Công văn số 330/UBND-KT ngày 15/03/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (Khu đất bệnh viện Đa khoa cũ).

Trên cơ sở ý kiến góp ý các phòng, ban, đơn vị liên quan, ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng tại Công văn số 2310/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/10/2024 và Công văn số 1817/SXD-QHKT&PTĐT ngày 06/08/2024; Thông báo số 843/TB-HĐTĐ ngày 05/09/2024 của Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố Lạng Sơn. Biên bản làm việc ngày 29/10/2024 về Kiểm tra hiện hiện trạng khu đất thực hiện dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn và Tờ trình số 811/TTr-TNH ngày 8/11/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, Phòng Quản lý đô thị báo cáo UBND thành phố về Kết quả thẩm định hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viên Đa khoa cũ) với các nội dung cụ thể như sau:

Phần thứ nhất
TÀI LIỆU THẨM ĐỊNH VÀ TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH

I. Hồ sơ tài liệu thẩm định:

- Tờ trình số 07/CV-TNH ngày 18/07/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (Khu đất bệnh viện Đa khoa cũ);
- Công văn số 0108/CV-TNHLS ngày 01/08/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc báo cáo hiện trạng quản lý sử dụng khu đất BVĐK tỉnh cũ, đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, TP Lạng Sơn.
- Công văn số 158/CV-TNH ngày 15/08/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về tiếp thu giải trình ý kiến nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu

đất Bệnh viên Đa khoa cũ) theo ý kiến các Sở ngành, phòng, ban, đơn vị liên quan;

- Tờ trình số 916/CV-TNH ngày 16/9/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (Khu đất bệnh viện Đa khoa cũ);

- Báo cáo số 917/CV-TNH ngày 16/9/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về tiếp thu giải trình các ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viên Đa khoa cũ);

- Báo cáo số 69/BC-UBND ngày 06/5/2024 của Ủy ban nhân dân phường Tam Thanh về việc Lấy ý kiến cộng đồng dân cư đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ) (kèm theo biên bản niêm yết, biên bản kết thúc niêm yết, biên bản làm việc).

- Báo cáo số 154/BC-UBND ngày 07/8/2024 về việc Báo cáo tổng hợp kết quả phiếu lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư, về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ);

- Tờ trình số 811/TTr-TNH ngày 8/11/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn.

- Báo cáo số 1114/BC-TNH ngày 14/11/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về tiếp thu giải trình các ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viên Đa khoa cũ).

- Hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm: Thuyết minh đồ án và bản vẽ do Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam lập.

- Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

- Hồ sơ năng lực của Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam.

- Các văn bản, tài liệu có liên quan đến đồ án quy hoạch.

II. Các căn cứ pháp lý thực hiện:

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

- Luật Xây dựng ngày 18 tháng 06 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 18 tháng 06 năm 2014;

- Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng;

- Thông tư 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;

- Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025, tỷ lệ 1/10.000;

- Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2035;

- Quyết định số 62/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

- Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 665/QĐ-UBND ngày 18/04/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Công văn số 668/SXD-QHKT&PTĐT ngày 26/4/2022 của Sở Xây dựng hướng dẫn vận hành và cập nhật cơ sở dữ liệu quy hoạch dùng chung tỉnh Lạng Sơn;

- Báo cáo số 64/BC-SXD ngày 28/02/2024 của Sở Xây Dựng về việc báo cáo kết quả xem xét đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viên Đa khoa cũ);

- Công văn số 330/UBND-KT ngày 15/03/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (Khu đất bệnh viện Đa khoa cũ);

- Công văn số 587/SXD-QHKT&PTĐT ngày 27/03/2024 của Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Công văn số 1758/STNMT-QLĐĐ ngày 04/07/2024 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lạng Sơn về việc xác định ranh giới và bổ sung mốc giới khu đất Bệnh viện Đa Khoa (cũ);

- Tờ trình số 07/TTr-TNH ngày 18/07/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc Thẩm định, phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ);

- Công văn số 0108/CV-TNHLS ngày 01/08/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc báo cáo hiện trạng quản lý sử dụng khu đất BVĐK tỉnh cũ, đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, TP Lạng Sơn.

- Công văn số 158/CV-TNH ngày 15/08/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về tiếp thu, giải trình nội dung đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viên Đa khoa cũ).

- Công Văn số 917/CV-TNH ngày 16/9/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về tiếp thu, giải trình các ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viên Đa khoa cũ.

- Tờ trình số 916/TTr-TNH ngày 16/9/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc Thẩm định, phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ).

- Công văn số 2592/UBND-QLĐT ngày 30/9/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn và công văn số 387/QLĐT ngày 01/10/2024 của Phòng Quản Lý Đô Thị thành phố Lạng Sơn).

- Biên bản làm việc ngày 29/10/2024 về Kiểm tra hiện hiện trạng khu đất thực hiện dự án Bệnh viện TNH Lạng Sơn;

- Tờ trình số 811/TTr-TNH ngày 8/11/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

- Báo cáo số 1114/BC-TNH ngày 14/11/2024 của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn về tiếp thu giải trình các ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viên Đa khoa cũ).

III. Cơ quan tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt,

- Cấp phê duyệt: UBND thành phố Lạng Sơn.
- Cơ quan cho ý kiến thống nhất: Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.
- Cơ quan quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý đô thị thành phố.
- Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam.

Phần thứ hai
TÓM TẮT NỘI DUNG THẨM ĐỊNH

I. Thông tin chung

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ).

2. Sự cần thiết, mục tiêu lập quy hoạch

2.1. Sự cần thiết lập quy hoạch:

Theo quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, Quyết định số 665/QĐ-UBND ngày 18/04/2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 thì khu đất Y Tế.01 có tổng diện tích 29.734m2 mật độ xây dựng là 40% hệ số sử dụng đất 2 lần chiều cao tầng là 2-5 tầng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 779143 của công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn diện tích khu đất của công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn là 9.363,46 m2 (trong đó có 85,2 m2 đất thuộc chỉ giới đường đỏ đường Bến Bắc) thuộc một phần của ô đất Y Tế.01 :

Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn đã nghiên cứu đưa ra phương án và nhận thấy với các chỉ tiêu kỹ thuật đã được phê duyệt tại các Đồ án Quy hoạch chi tiết Quy mô của bệnh viện sẽ tương ứng với bệnh viện 250 giường bệnh.

Sau khi nghiên cứu nhu cầu khám chữa bệnh tại địa phương và phương án đầu tư kinh doanh của Chủ đầu tư và mong muốn xây dựng một bệnh viện có quy mô lớn và hiện đại, đồng bộ. Chúng tôi đề xuất xây dựng một bệnh viện có quy mô tương ứng với bệnh viện 310 giường bệnh.

Do vậy, để tạo điều kiện cho công tác quản lý và sử dụng đất đai hợp lý, tạo điều kiện cho nhu cầu đầu tư xây dựng của nhà đầu tư nên việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ là cần thiết và cấp bách.

2.2. Mục tiêu của lập quy hoạch:

- Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất, sắp xếp lại diện tích lô đất phù hợp với thực tế và nhu cầu sử dụng.
- Quản lý và sử dụng đất đai hợp lý, phát huy hiệu quả sử dụng quỹ đất trong đô thị, tôn trọng hiện trạng đã đầu tư xây dựng;
- Làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng theo quy định.

3. Vị trí địa điểm, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

- Vị trí địa điểm: Thuộc phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.
- Phạm vi, ranh giới: Theo Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn lô đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch là đất y tế (ký hiệu Y TẾ.01) có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông và phía Bắc tiếp giáp chỉ giới đường Nhị Thanh;
+ Phía Tây chỉ giới đường giao thông theo quy hoạch;
+ Phía Nam tiếp giáp chỉ giới đường Bến Bắc.

- Quy mô lập quy hoạch:

+ Quy mô nghiên cứu: Khoảng **41.451,26 m2.**

+ Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết là: **29.734 m2.**

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Diện tích khu đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 9.363,46 m2 (trong đó có 85,2 m2 đất thuộc chỉ giới đường đỏ đường Bến Bắc). Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh một phần diện tích khoảng 9.278,26m2 lô đất y tế (ký hiệu Y Tế.01) thành đất y tế (ký hiệu Y Tế.01A):

+ Phần diện tích đất còn lại có diện tích 20.455,74 giữ nguyên ký hiệu là đất y tế (Y Tế.01) và giữ nguyên các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về mật độ xây dựng 40%, tầng cao 2-5 tầng, hệ số sử dụng đất 2,0 lần quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt.

+ Diện tích khu đất y tế (ký hiệu Y Tế.01A) sau điều chỉnh khoảng: 9.278,26 m2; diện tích xây dựng khoảng: 3.710,0 m2; mật độ xây dựng: 40%; hệ số sử dụng đất: 3,6 lần (gồm 1 tầng hầm+ 9 tầng nổi, chiều cao công trình 40,7m); diện tích sàn xây dựng khoảng: 33.390 m2.

- Quy mô khám chữa bệnh: Khoảng 310 giường.

(Bảng so sánh các chỉ tiêu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo)

4.2. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với chức năng của công trình y tế.

- Đề xuất bố trí khối công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp trong đó khu vực khám chữa bệnh được bố trí 9 tầng nổi nằm tại trung tâm của khu đất và tiếp giáp với đường Bến Bắc có tổng chiều cao công trình từ mặt đường đến mái là 40,7m tổng diện tích xây dựng khối Khám chữa bệnh khoảng 25.000m2 sàn xây dựng. Khu vực dịch vụ tổng hợp tiếp giáp với đường Nhị Thanh tổng chiều cao khoảng 22m tổng diện tích xây dựng khoảng 3.000m2 sàn. Bố trí 1 tầng hầm bao toàn bộ khối khám chữa bệnh, khối dịch vụ và một phần sân trong của công trình diện tích 5.350m2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm Nhà chứa chất thải rắn – chất thải y tế diện tích 50m2, nhà để máy phát diện tích 25m2, nhà đại thể diện tích 50m2, nhà khí y tế diện tích 25m2 được bố trí tại góc phía bắc của công trình.

- Đề xuất bố trí 2 cổng tiếp cận vào bệnh viện tại đường Bến Bắc để thuận tiện cho việc khám chữa bệnh và giao thông tiếp cận vào công trình, bố trí một cổng tiếp cận tại đường Nhị Thanh tiếp cận cho các khối phụ trợ cũng như thoát nạn của công trình.

5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

- Theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số *333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015)* các tuyến giao thông giáp với lô đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch có tuyến đường Bến Bắc (ký hiệu mặt cắt 5-5) có bề rộng mặt đường 19,5m, tuyến đường Nhị Thanh (ký hiệu mặt cắt 7-7) có bề rộng 14m, trục đường phân khu (ký hiệu mặt cắt 8-8) có bề rộng mặt đường 12m, tuyến đường ngõ (ký hiệu mặt

cắt 10-10) có bề rộng mặt đường 9,75m . Vị trí đấu nối vào khu đất tại góc giao giữa tuyến đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh.Vì vậy đề xuất điều chỉnh quy hoạch giao thông tại đồ án như sau:

- Giữ nguyên mặt cắt các tuyến đường Bến Bắc, đường Nhị Thanh theo quy hoạch đã được duyệt tại (tại các Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015). Đề xuất 2 vị trí đấu nối từ khu đất với tuyến đường Bến Bắc bao gồm 1 cổng chính và một cổng phụ; 1 vị trí đấu nối từ khu đất với tuyến đường Nhị Thanh là cổng phụ. các cổng được thiết kế trênh cao độ từ 20 đến 30cm so với cao độ của các tuyến đường.

- Khoảng lùi công trình: Bố trí khối chức năng khám chữa bệnh 9 tầng nổi 1 tầng hầm chiều cao công trình 40,7m tại mặt tiếp giáp đường Bến Bắc có chiều rộng 19,5m, khối chức năng dịch vụ cao 4 tầng nổi 1 tầng hầm chiều cao 22m tiếp giáp với mặt đường Nhị Thanh có chiều rộng 14m.

5.2. Quy hoạch thoát nước:

- Quy hoạch thoát nước mưa: Giữ nguyên hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015). Đề xuất 1 điểm đấu nối thoát nước mưa bằng tuyến ống tròn D400 với tuyến ống tròn D800 trên tuyến đường Bến Bắc thoát ra cửa sả vào sông Kỳ Cùng.

- Quy hoạch thoát nước bẩn: Giữ nguyên hệ thống thoát nước bẩn theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015). Nước bẩn của dự án sẽ được xử lý tập trung tại trạm xử lý nước thải 280m3 được đặt dưới tầng hầm của dự án, nước sau sử lý đạt cột A. Đề xuất 1 điểm đấu nối thoát nước bẩn sau xử lý bằng tuyến ống HDPE kết nối hệ thống thoát nước mưa trên tuyến đường Bến Bắc.

5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước công trình của dự án bệnh viện TNH Lạng Sơn là 167 m3/ng.đêm.

- Tổng khối tích bể nước ngầm dự trữ hệ thống chữa cháy: 351m3

- Theo (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015) trên tuyến đường Bến Bắc có tuyến ống cấp nước hiện trạng là ống Gang D100 và một trụ chữa cháy tại góc giao giữa đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. Vì vậy đề xuất điều chỉnh hệ thống cấp nước tại đồ án như sau:

+ Giữ nguyên hệ thống các tuyến ống cấp nước theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015). Đề xuất 1 điểm đấu nối bằng tuyến ống HDPE D63 với tuyến ống gang D100 trên tuyến đường Bến Bắc vào dự án. Kết nối với hệ thống bể cấp nước PCCC và bể nước sinh hoạt của công trình.

+ Xây dựng bể nước sinh hoạt 167m3, bể nước chữa cháy ngoài nhà 351m3, thời gian phục hồi nước chữa cháy < 24h, đảm bảo theo quy định để phục vụ cho hệ thống PCCC của dự án.

+ Giữ nguyên hệ thống cấp nước chữa cháy trên các tuyến đường, vị trí trụ chữa cháy trên các tuyến giao thông theo quy hoạch.

5.4. Quy hoạch cấp điện:

- Hiện trạng nguồn điện của dự án được cấp từ trạm biến áp treo 320 KVA nằm trên vỉa hè đường Nhị Thanh phía Bắc của khu đất.

- Theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015) tiếp giáp khu đất Y Tế-01 có 2 trạm biến áp 250KVA và 1 trạm 320KVA nằm trên các tuyến đường Nhị Thanh và đường Bến Bắc.

- Theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015) trên tuyến đường Nhị Thanh khu vực phía Bắc Lô đất điều chỉnh quy hoạch có đường dây 22kv chạy qua. Vì vậy đề xuất điều chỉnh hệ thống cấp điện tại đồ án như sau:

- Theo tính toán nhu cầu cấp điện của dự án là 1.336.67 KVA. Vì vậy việc sử dụng các trạm biến áp theo quy hoạch đã được duyệt không đảm bảo công suất để cung cấp cho nhu cầu phát triển của dự án vì vậy Chủ đầu tư đề xuất giải pháp cấp điện cụ thể như sau.

- Giải pháp quy hoạch cấp điện: Giữ nguyên hệ thống mạng lưới cấp điện theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015).

- Chủ đầu tư đề xuất xây dựng một trạm biến áp mới cho dự án có công xuất 2000 KVA đấu nối từ đường 22KV trên đường Nhị Thanh cấp vào trạm biến áp xây mới của dự án.

- Giải pháp quy hoạch hệ thống chiếu sáng: Giữ nguyên hệ thống mạng lưới điện chiếu sáng theo quy hoạch đã được duyệt tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015).

- Hệ thống chiếu sáng của dự án được bố trí thiết kế riêng trong giai đoạn lập dự án.

6. Dự toán chi phí, nguồn vốn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

6.1. Dự toán chi phí lập quy hoạch: **237.373.000 đồng**, Trong đó:

- Chi phí tư vấn lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 181.135.000 đồng;
- Chi phí lập hồ sơ theo hệ thống thông tin địa lý (GIS): 18.113.000 đồng;
- Thẩm định hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 10.315.000 đồng;
- Chi phí quản lý nghiệp vụ quy hoạch: 17.778.000 đồng;
- Chi phí tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và dân cư: 5.000.000 đồng;
- Chi phí công bố hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 5.032.000 đồng;

(Chi tiết Phụ lục số 02 kèm theo)

6.2. Nguồn vốn: Vốn của Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn.

Phần thứ ba

II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Chủ trương lập quy hoạch chi tiết:

Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được Sở Xây dựng xem xét và có Báo cáo số 64/BC-SXD ngày 28/02/2024 của Sở Xây dựng về việc kết quả xem xét đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viên Đa khoa cũ) và Báo cáo số

85/BC-STC ngày 11/3/2024 của Sở Tài chính về kết quả kiểm tra rà soát một phần diện tích khu đất Bệnh viện đa khoa tỉnh (cũ) đã bán đấu giá nằm trong chỉ giới đường đỏ trục đường Bến Bắc. UBND tỉnh đã đồng ý tại Công văn số 330/UBND-KT ngày 15/03/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc đồng ý chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn.

2. Đánh giá, nhận xét về sự tuân thủ theo các quy định pháp luật

- Các căn cứ pháp lý để thực hiện đã được chủ đầu tư và đơn vị tư vấn áp dụng đúng và cập nhật đầy đủ để làm cơ sở lập Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ).

- Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch tuân thủ Khoản 2, Điều 37 và hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch tuân thủ Điểm b, Khoản 3, Điều 37 của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Trình tự điều chỉnh cục bộ quy hoạch tuân thủ Điều 39 Luật Xây dựng 2014, được sửa đổi bởi Khoản 12, Điều 28 và khoản 10, Điều 29 Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Hồ sơ bản vẽ và thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Bệnh viện TNH Lạng Sơn) và đơn vị vấn (Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam) chỉnh sửa, hoàn thiện theo Thông báo số 843/TB-HĐTĐ ngày 05/09/2024 về kết luận của Hội đồng thẩm định quy hoạch của thành phố Lạng Sơn về nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiếtxây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ).

- Ngày 04/09/2024, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 116a/QĐ-XPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hoạt động xây dựng. Các nội dung sai phép, không phép đã được UBND thành phố ban hành Quyết định số 116a/QĐ-XPHC ngày 04/09/2024 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hoạt động xây dựng; Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước tại mã hiệu TCS 0101/24 số 2240510.

3. Sự phù hợp với các cấp độ quy hoạch:

3.1. Quy hoạch chung xây dựng:

- Theo Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố

Lạng Sơn đến năm 2025 khu đất được quy hoạch là đất công trình công cộng (Bệnh viện đa khoa tỉnh, ký hiệu 05).

- Tại Công văn số 587/SXD-QHKT&PTĐT về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, Sở Xây dựng chỉ hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; không hướng dẫn điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung hay triển khai quy hoạch phân khu trước khi lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh.

3.2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Theo Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/03/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ được quy hoạch là đất Y tế (DYT). Như vậy khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố đã được UBND tỉnh phê duyệt.

4. Sự đảm bảo về an toàn về phòng cháy, chữa cháy:

- Ngày 02/8/2023, Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Lạng Sơn đã có Công văn số 1001/PC07 về việc tham gia ý kiến nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ) theo đó có nêu nội dung đề nghị của Chủ đầu tư đã được Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Lạng Sơn góp ý kiến tại Công văn số 17/ĐAQH-PC07 ngày 14/05/2024, trích dẫn nội dung cho ý kiến:

"1. Đồng ý với việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viện đa khoa cũ).

2. Trong giai đoạn thiết kế tiếp theo, đề nghị Công ty cổ phần Bệnh viện TNH Lạng Sơn và đơn vị tư vấn thiết kế chi tiết các giải pháp PCCC cho công trình bảo đảm theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ, trong đó lưu ý thực hiện một số nội dung sau:

2.1. Thiết kế Gara ô tô tại tầng hầm của Nhà bệnh viện là không bảo đảm theo quy định tại Điều 2.1.5 QCVN 13:2018.

2.2. Có biện pháp phân chia khoang cháy tại nhà bệnh viện 10 tầng, trong đó lưu ý diện tích khoang cháy của tầng hầm, tầng nhà bệnh viện (Nhà nội trú của bệnh viện có chiều cao đến 3 tầng cần được chia thành các phân khoang cháy với diện tích không quá 1 000 m2 bằng các vách ngăn cháy loại 1. Nhà nội trú có chiều cao hơn 3 tầng và nhà nội trú có cấp nguy hiểm cháy kết cấu S1 cần được chia thành các phân khoang cháy với diện tích không quá 800 m2 bằng các vách ngăn cháy loại 1) quy định tại Phụ lục H, QCVN 06:2022/BXD.

2.3. Thiết kế các hệ thống báo cháy, chữa cháy, hệ thống tăng áp, hút khói, thang máy chữa cháy, đường, lối thoát nạn, giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan... cần tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.".

- Tại cuộc họp Hội đồng thẩm định ngày 22/08/2024, Ông: Nguyễn Thành Đạt (Đội trưởng đội tham mưu phòng PC07 -Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Lạng Sơn) có ý kiến về việc "Không thiết kế Gara ô tô, xe máy tại tầng hầm của nhà bệnh viện" và "Nhà bệnh viện cho phép xây dựng đến 9 tầng và chiều cao 28m, Nếu xây dựng quá 9 tầng và chiều cao quá 28m thì phải đảm bảo theo quy chuẩn 06 của Bộ Xây Dựng" và "Xây dựng sai với Hồ sơ thiết kế đã được phòng Cảnh sát PCCC và CNCH công an tỉnh Thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy, trình Xây dựng nhưng chưa được thẩm duyệt về PCCC theo quy định".

- Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn đã có giải trình chỉnh sửa, tiếp thu tại Báo cáo số 917/CV-TNH ngày 16/9/2024 về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ) và đã chỉnh sửa hồ sơ xuống còn 9 tầng nổi 01 tầng hầm.

- Ngày 14/11/2024, Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Lạng Sơn đã có Công văn số 1548/PC07 về việc tham gia ý kiến nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 lần 2 (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ) theo đó có nêu nội dung yêu cầu đối với chủ đầu tư tầng hầm của bệnh viện không được bố trí để sử dụng làm gara ô tô bảo đảm quy định theo Điều 2.1.5 QCVN13:2008.

5. Về an ninh, quốc phòng:

- Ngày 02/8/2024, Công an thành phố có Văn bản số 1515/CATP-AN về việc góp ý kiến điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ), theo đó có đánh giá chưa phát hiện ảnh hưởng về an ninh, trật tự trên địa bàn.

- Ngày 02/8/2024, Ban Chỉ huy quân sự thành phố đã có Văn bản số 481/BCH-TM về việc góp ý kiến điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ), theo đó có đánh giá nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch không ảnh hưởng đến công tác quốc phòng, quy hoạch thế trận phòng thủ của thành phố.

Văn bản số 2331/BCH-TM ngày 02/10/2024 của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh về việc góp ý kiến điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ), theo đó nhất trí với nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch và có đánh giá: *"Khu đất không nằm trong quy hoạch đất quốc phòng; không thuộc địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ phòng thủ và bảo vệ tổ quốc theo Quyết định số 2256/QĐ-BQP ngày 30/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng về việc phê duyệt Bản đồ xác định các khu quân sự và địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng để tích hợp vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050."*

6. Về việc tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư:

- Ngày 04/04/2024, UBND phường Tam Thanh đã phối hợp với Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn (Cơ quan tổ chức lập Quy hoạch) và Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam (Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch) tổ chức Hội nghị lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ) tại Nhà văn hóa khối 10, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Sau Hội nghị, UBND phường Tam Thanh thực hiện niêm yết công khai hồ sơ quy hoạch tại Trụ sở UBND phường Tam Thanh và Nhà văn hóa khối 10, phường Tam Thanh để tiếp tục lấy ý kiếncác tổ chức cá nhân và Cộng đồng dân cư theo quy định (30 ngày).

- Ngày 05/04/2024, UBND phường Tam Thanh đã có Thông báo số 39/TB-UBND và biên bản bắt đầu niêm yết công khai về việc lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư, về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ).

- Ngày 06/05/2024, UBND phường Tam Thanh đã ban hành Báo cáo số 69/BC-UBND về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ) tỷ lệ 1/500. Đủ 30 ngày niêm yết công khai UBND phường Tam Thanh đã có Báo cáo số 154/BC-UBND ngày 07/8/2024 về việc Báo cáo tổng hợp kết quả phiếu lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư, về nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ), theo đó kết quả lấy ý kiến 35/35 phiếu đều nhất trí với nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

7. Ý kiến các phòng, ban, đơn vị liên quan, thành viên hội đồng thẩm định, sở chuyên ngành:

- Ngày 26/07/2024, UBND thành phố đã có Văn bản số 2188/UBND-QLĐT lấy ý kiến nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ). Kết thúc thời gian lấy ý kiến theo quy định, Phòng Quản lý đô thị nhận được 18/19 ý kiến góp ý của các sở ngành, phòng, ban chuyên môn và các đơn vị có liên quan.

- Ngày 15/08/2024, Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn đã có Công văn số 158/CV-TNH về tiếp thu giải trình ý kiến nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viên Đa khoa cũ) theo ý kiến các Sở ngành, phòng, ban, đơn vị liên quan.

- Ngày 21/08/2024, Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố Lạng Sơn đã tổ chức họp thẩm định Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam

Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viên Đa khoa cũ) và ban hành Thông báo số 843/TB-HĐTĐ ngày 05/09/2024 về Kết luận của Hội đồng thẩm định quy hoạch của thành phố Lạng Sơn về nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ). Hồ sơ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ) đã được đơn vị tư vấn là Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam và Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn chỉnh sửa, hoàn thiện tại Báo cáo số 917/CV-TNH ngày 16/9/2024.

- Ngày 30/09/2024, UBND thành phố Lạng Sơn có Công văn số 2952/UBND-QLĐT về việc lấy ý kiến nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 lần 2 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ) và Công văn số 387/QLĐT ngày 01/10/2024 của Phòng Quản Lý Đô Thị thành phố Lạng Sơn. Kết thúc thời gian lấy ý kiến theo quy định, Phòng Quản lý đô thị nhận được 07/08 ý kiến góp ý của các sở ngành, phòng, ban chuyên môn và các đơn vị có liên quan (gồm: số 2310/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/10/2024 của Sở Xây dựng; số 2820/SKHĐT-THKTXH ngày 04/10/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; số 2331/BCH-TM ngày 02/10/2024 của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Lạng Sơn; số 2714/STNMT-QLĐĐ ngày 02/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường; số 460/TNMT ngày 03/10/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường; số 344/CV-CTN ngày 03/10/2024 của Công ty cổ phần cấp thoát nước Lạng Sơn số 1548/PC07 ngày 14/11/2024 Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Lạng Sơn. Các văn bản tham gia góp ý kiến cơ bản đều nhất trí với nội dung đồng ý với nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500. Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn đã có Báo cáo số 1114/BC-TNH ngày 14/11/2024 về tiếp thu giải trình các ý góp ý.

8. Hồ sơ năng lực của đơn vị tư vấn:

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch là Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam có đủ năng lực, chứng chỉ hành nghề và các điều kiện theo quy định tại Điều 150, Luật Xây dựng năm 2014; Các cá nhân đứng chủ nhiệm, chủ trì, thết kế có đủ năng lực, chứng chỉ hành nghề theo quy định tại Điều 69 và Điều 92 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng cụ thể:

- Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam được cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động số HAN-00046138 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 19/08/2022 ban hành kèm theo Quyết định số 1108/QĐ-SXD ngày 21/09/2020, và Quyết định số 506/QĐ-SXD ngày 17/08/2022 của Sở Xây dựng Hà Nội, có giá trị đến ngày 17/08/2032. Phạm vi hoạt động xây dựng: Lập quy hoạch hạng II.

- Ông Nguyễn Toàn Thắng - Chủ nhiệm đồ án, Chủ trì thiết kế quy hoạch, có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số LCA-00102745 do Sở Xây dựng

Hà Nội cấp ngày 09/09/2020 và thời hạn đến 09/09/2025. Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế quy hoạch xây dựng hạng II.

- Ông Ngô Tấn Thành – Chủ trì thiết kế quy hoạch giao thông, có chứng chỉ hành nghề hoạt động số HAD-00094929 do Sở xây dựng tỉnh Hải Dương cấp ngày 09/07/2020 và thời hạn đến 08/07/2025. Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hạng II.

- Ông Nguyễn Danh Tiến - Chủ trì thiết kế quy hoạch cấp thoát nước, có chứng chỉ hành nghề hoạt động số HAD-00097034 do Sở Xây dựng Hải Dương cấp ngày 23/07/2020 và thời hạn đến 22/07/2025. Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hạng II.

- Ông Nguyễn Cao Cường - Chủ trì thiết kế quy hoạch cấp điện, có chứng chỉ hành nghề hoạt động số HNT-00103502 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp ngày 22/09/2020 và thời hạn đến 22/09/2025. Lĩnh vực hành nghề: Thiết kế điện công trình (đường dây và trạm biến áp) hạng II.

III. Kết luận, kiến nghị

- Hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ) được lập cơ bản đảm bảo tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Đơn vị tư vấn là Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng và chứng chỉ hành nghề theo quy định.

- Cơ quan tổ chức lập Quy hoạch (Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn) đã chủ trì, phối hợp với UBND phường Hoàng Văn Thụ và đơn vị liên quan tổ chức lấy ý kiến các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư liên quan theo quy định.

- Khu đất lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng bệnh viện TNH Lạng Sơn phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/03/2023. Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được xin ý kiến các phòng, ban chuyên môn thuộc UBND thành phố và ý kiến thống nhất Sở Xây dựng và Hội đồng thẩm định quy hoạch của thành phố thông qua theo quy định.

- Các nội dung góp ý kiến đã được cơ quan tổ chức lập Quy hoạch (Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn) và đơn vị tư vấn (Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và xây dựng An Nam) tiếp thu, chỉnh sửa, bổ sung theo quy định.

- Theo kết quả đối chiếu hiện trạng ngày 29/10/2024, Chủ đầu tư đã thi công xây dựng toàn bộ diện tích tầng hầm Nhà khám chữa bệnh và Nhà dịch vụ trên cùng một khối kết cấu bê tông cốt thép cột dầm sàn từ tầng hầm lên đến hết sàn tầng 5, đã đổ bê tông cốt thép 06 cột sảnh đón trước Nhà khám chữa bệnh (sảnh đón chưa có mái che) với tổng diện tích là 3.898 m2/9.278,26 m^2 thì mật độ xây dựng là 43%. Như vậy, mật độ xây dựng tại hiện trường vượt so với mật độ đề xuất là tối đa 40% tại hồ sơ đề nghị Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ) tại Tờ trình số 916/TTr-TNH ngày 16/9/2024. Tại Tờ trình số 811/TTr-TNH ngày 8/11/2024 Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn cam

kết sẽ phá dỡ toàn bộ các hạng mục công trình đã thi công xây dựng không phù hợp với nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch đợt này và thực hiện đầu tư xây dựng đúng theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo các chỉ tiêu về độ xây dựng không vượt quá 40%, tầng cao không quá 9 tầng (không kể tầng hầm), hệ số sử dụng đất tối đa 3,6 lần, chiều cao công trình tối đa 40,7m.

(Gửi kèm theo hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ); Dự thảo Quyết định phê duyệt và các tài liệu có liên quan)

Phòng Quản lý đô thị kính trình UBND thành phố xem xét, quyết định phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ)./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Sở Xây dựng (b/c);
- Lãnh đạo UBND thành phố;
- Các Thành viên HĐTĐ (QĐ số 707/QĐ-UBND ngày 22/3/2024 của UBND thành phố);
- Các phòng: TN&MT, TC-KH, KT, VH, TP;
- Công ty CP bệnh viện TNH Lạng Sơn;
- Điện lực tỉnh Lạng Sơn;
- Công ty CP cấp thoát nước Lạng Sơn;
- UBND phường Tam Thanh;
- Lưu: VT, KT.

KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
T.P LẠNG SƠN - T.LẠNG SƠN

Lương Thị Thơm

Phụ lục 01

Bảng so sánh các chỉ tiêu trước và sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch

(Kèm theo Báo cáo số 459/BC-QLĐT ngày 14/11/2024 Phòng Quản lý đô thị thành phố)

Quy hoạch trước điều chỉnh QĐ số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015và QĐ 665/QĐ-UBND ngày 18/04/2020								Quy hoạch sau điều chỉnh đợt này							
TT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích(m2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	HSS DĐ (lần)	Quy mô(m2)	TT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích(m2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	HSS DĐ (lần)	Quy mô dt sàn (m2)
I		**Đất y tế**	**29.734,00**					**I**		**Đất y tế**	**29.734.00**				
I	Y tế. 01	Bệnh viện Sản nhi	29.734,00	40	2 đến 5	2,0	30.000	1	Y tế. 01	Trung tâm kiểm soát bệnh tật tỉnh	20.455,74	40	2 đến 5	2,0	20.456
								2	Y tế. 01A	Bệnh viện TNH Lạng Sơn	9.278,26	40	9 tầng nổi+ 1 hầm	3,6	33.390
II		**Đất giao thông đô thị**	**11.717,26**					**II**		**Đất giao thông đô thị**	**11.717,26**				
1		Đất giao thông nội thị	11.717,26					1		Đất giao thông nội thị	11.717,26				
Tổng			**41.451,26**					**Tổng**			**41.451,26**				

Phụ lục 02

Dự toán chi phí Lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ)

(Kèm theo Báo cáo số 459/BC-QLĐT ngày 14/11/2024 Phòng Quản lý đô thị thành phố)

I. Căn cứ pháp lý:

- Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30/06/2023 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 101/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội.
- Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của của bộ xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 97/2010/TT-BTC ngày 06/7/2010 của Bộ Tài chính Quy định chế độ công tác phí, chế độ chi tổ chức các cuộc hội nghị đối với các cơ quan nhà nước và đơn vị sự nghiệp công lập;
- Căn cứ Lương chuyên gia xác định theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của của bộ xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Căn cứ Phụ lục số 2 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Căn cứ Thông tư số 35/2023/TT-BXD ngày 31/5/2023 của Bộ Bộ Tài Chính Quy định mức thu, chế độ thu nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;
- Chi phí mua tài liệu, bản đồ, văn phòng phẩm, chi phí khác... tính trên cơ sở thực tế có chứng từ hợp pháp.

II. Yêu cầu số lượng chuyên gia đối với công việc tư vấn:

1. Kiến trúc sư (KTS) Chủ nhiệm đồ án trực tiếp theo dõi chỉ đạo, điều hành và định hướng trong suốt quá trình thực hiện lập đồ án quy hoạch, dự kiến thời gian lập quy hoạch chi tiết trong thời gian 12 ngày kể từ khi Hợp đồng tư vấn lập quy hoạch chi tiết được ký kết.

2. Kiến trúc sư, kỹ sư chủ trì; số lượng chuyên gia 04; thời gian làm việc 12 ngày bao gồm các phần việc: lập bản đồ trước điều chỉnh sử dụng đất, đánh giá đất xây dựng, lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất, lập Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, lập bản đồ quy hoạch giao thông, lập bản đồ quy hoạch hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, soạn thảo thuyết minh tóm tắt, thuyết minh tổng hợp, tờ trình, các văn bản liên quan.

3. Kiến trúc sư kỹ sư thể hiện; số lượng chuyên gia 04; thời gian làm việc 10 ngày bao gồm các phần việc: lập bản đồ trước điều chỉnh sử dụng đất, đánh giá đất xây dựng, lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất, lập Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, lập bản đồ quy hoạch giao thông, lập bản đồ quy hoạch hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, soạn thảo thuyết minh tóm tắt, thuyết minh tổng hợp, tờ trình, các văn bản liên quan.

Ghi chú: Thời gian lập đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch không tính thời gian lấy ý kiến cơ quan, tổ chức cá nhân và cộng đồng dân cư trình thẩm định và phê duyệt.

III. Lương chuyên gia tham gia dự án tư vấn Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết

Bảng 1. Lương chuyên gia tham gia điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

STT	Chức danh chuyên gia	Chuyên ngành, vị trí đảm nhiệm	Loại hình chuyên gia	Số lượng chuyên gia	Số công lao động (ngày)	Lương chuyên gia (đồng/ngày)	Chi phí lương chuyên gia (đồng)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)*	*(7)*	*(8)=(5)*(6)*(7)*
1	Kiến trúc sư	Chủ nhiệm đồ án	Nhóm 1	1	12	1.500.000	18.000.000
2	Kiến trúc sư	Chủ trì thiết kế quy hoạch	Nhóm 1	1	12	1.500.000	18.000.000
3	Kiến trúc sư	riển khai thiết kế quy hoạch	Nhóm 3	1	10	770.000	7.700.000
4	Kỹ sư	Chủ trì quy hoạch Giao thông	Nhóm 2	1	12	1.150.000	13.800.000
5	Kỹ sư	Chủ trì quy hoạch Cấp thoát nước	Nhóm 2	1	12	1.150.000	13.800.000
6	Kỹ sư	Chủ trì quy hoạch Cấp năng lượng, chiếu sáng và hạ tầng viễn thông	Nhóm 2	1	12	1.150.000	13.800.000
7	Kỹ sư	Thiết kế quy hoạch hạ tầng kỹ thuật	Nhóm 3	3	10	770.000	7.700.000
	Tổng cộng						**92.800.000**

Bảng 2. Bảng tính chi phí lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

TT	Khoản mục chi phí	Diễn giải	Giá trị (đồng)	Ghi chú
I	**Chi phí lập quy hoạch**	**Cqh+VAT**	**181.134.835**	**I**
1	Chi phí lập quy hoạch điều chỉnh quy hoạch trước thuế (Cqh)	Ccg+Cql+Ck+TN	167.717.440	Cqh
a	*Chi phí chuyên gia (Ccg)*	*Bảng 1*	*92.800.000*	*Ccg*
b	*Chi phí quản lý (Cql)*	*55%*Ccg*	*51.040.000*	*Cql*
c	*Chi phí khác (Ck)*	*Chi phí thiết bị, hội nghị tạm tính 10% *(Ccg+Cql)*	*14.384.000*	*Ck*
d	*Thu nhập chịu thuế tính trước (TN)*	*6%*(Ccg+Cql+Ck)*	*9.493.440*	*TN*
2	Thuế giá trị gia tăng (VAT)	8%*(Ccg+Cql+Ck+TN)	13.417.395	VAT
II	**Chi phí lập hồ sơ Gis**	**10%Cqh+VAT**	**18.113.484**	**II**
III	**Chi phí thẩm định khác**	**Ctđ+Cnv+Ccđ+Ccb**	**38.124.194**	**III**
1	Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch	12,3%*Cqh*50%	10.314.623	Ctđ
2	Quản lý nghiệp vụ quy hoạch	10,6%*Cqh	17.778.049	Cnv
3	Lấy ý kiến cộng đồng dân cư	Mức tối thiểu tại Khoản 4 điều 7 thông tư 20/2019/TT-BXD	5.000.000	Ccđ
4	Công bố quy hoạch	3%cqh	5.031.523	Ccb
	Tổng cộng	**I+II+III**	**237.372.513**	
	Làm tròn		**237.373.000**	

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2825 /QĐ-UBND	*TP. Lạng Sơn, ngày 15 tháng 11 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

(Khu đất bệnh viện Đa khoa cũ)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 457/QĐ-UBND, ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1187/QĐ-UBND, ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 2706/QĐ-UBND, ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2035;

Căn cứ Quyết định số 333/QĐ-UBND, ngày 06/3/2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 665/QĐ-UBND ngày

18/4/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 330/UBND-KT, ngày 15/3/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn (Khu đất bệnh viện Đa khoa cũ);

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 459BC-QLĐT ngày 14/11/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ) như sau:

1. Mục tiêu của lập quy hoạch:

- Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất, sắp xếp lại diện tích lô đất phù hợp với thực tế và nhu cầu sử dụng.

- Quản lý và sử dụng đất đai hợp lý, phát huy hiệu quả sử dụng quỹ đất trong đô thị, tôn trọng hiện trạng đã đầu tư xây dựng;

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng theo quy định.

2. Vị trí địa điểm, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

- Vị trí địa điểm: Thuộc phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Phạm vi, ranh giới: Theo Quyết định số 333/QĐ-UBND, ngày 06/3/2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn lô đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch là đất y tế (ký hiệu Y TẾ.01) có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông và phía Bắc tiếp giáp chỉ giới đường Nhị Thanh;

+ Phía Tây chỉ giời đường giao thông theo quy hoạch;

+ Phía Nam tiếp giáp chỉ giới đường Bến Bắc.

- Quy mô nghiên cứu và quy mô lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

+ Quy mô nghiên cứu: Khoảng 41.451,26m^2.

+ Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết là: 29.734m^2.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Diện tích khu đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 9.363,46m^2 (trong đó có 85,2m^2 đất thuộc chỉ giới đường đỏ đường Bến Bắc). Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh một phần diện tích khoảng 9.278,26m^2 lô đất y tế (ký hiệu Y Tế.01) thành đất y tế (ký hiệu Y Tế.01A):

+ Phần diện tích đất còn lại có diện tích 20.455,74m^2 giữ nguyên ký hiệu là đất y tế (Y Tế.01) và giữ nguyên các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về mật độ xây dựng 40%, tầng cao 2-5 tầng, hệ số sử dụng đất 2,0 lần quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt.

+ Diện tích khu đất y tế (ký hiệu Y Tế.01A) sau điều chỉnh khoảng: 9.278,26m^2; diện tích xây dựng khoảng: 3.710,0m^2; mật độ xây dựng: 40%; hệ số sử dụng đất: 3,6 lần (gồm 1 tầng hầm + 9 tầng nổi, chiều cao công trình 40,7m); diện tích sàn xây dựng khoảng: 33.390m^2.

- Quy mô khám chữa bệnh: Khoảng 310 giường.

(Bảng so sánh các chỉ tiêu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo).

3.2. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với chức năng của công trình y tế.

- Bố trí khối công trình tổ hợp nhà khám chữa bệnh và dịch vụ tổng hợp trong đó khu vực khám chữa bệnh được bố trí 9 tầng nổi nằm tại trung tâm của khu đất và tiếp giáp với đường Bến Bắc có tổng chiều cao công trình từ mặt đường đến mái là 40,7m tổng diện tích xây dựng khối Khám chữa bệnh khoảng 25.000m^2 sàn xây dựng. Khu vực dịch vụ tổng hợp tiếp giáp với đường Nhị Thanh tổng chiều cao khoảng 22m, tổng diện tích xây dựng khoảng 3.000m^2 sàn. Bố trí 1 tầng hầm bao toàn bộ khối khám chữa bệnh, khối dịch vụ công trình. Các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm Nhà chứa chất thải rắn - chất thải y tế diện tích 50m^2, nhà để máy phát diện tích 25m^2, nhà đại thể diện tích 50m^2, nhà khí y tế diện tích 25m^2 được bố trí tại góc phía bắc của công trình.

- Bố trí 2 cổng tiếp cận vào bệnh viện tại đường Bến Bắc để thuận tiện cho việc khám chữa bệnh và giao thông tiếp cận vào công trình, bố trí một công tiếp cận tại đường Nhị Thanh tiếp cận cho các khối phụ trợ cũng như thoát nạn của công trình.

4. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Quy hoạch giao thông:

- Theo quy hoạch đã được duyệt *tại (Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015)* các tuyến giao thông giáp với lô đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch có tuyến đường Bến Bắc (ký hiệu mặt cắt 5-5) có bề rộng mặt đường 19,5m, tuyến đường Nhị Thanh (ký hiệu mặt cắt 7-7) có bề rộng 14m, trục đường phân khu (ký hiệu mặt cắt 8-8) có bề rộng mặt đường 12m, tuyến đường ngõ (ký hiệu mặt cắt 10-10) có bề rộng mặt đường 9,75m. Vị trí đấu nối vào khu đất tại góc giao giữa tuyến đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. Vì vậy đề xuất điều chỉnh quy hoạch giao thông tại đồ án như sau:

- Giữ nguyên mặt cắt các tuyến đường Bến Bắc, đường Nhị Thanh theo quy hoạch đã được duyệt tại (tại Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015). Đề xuất 2 vị trí đấu nối từ khu đất với tuyến đường Bến Bắc bao

gồm 1 cổng chính và một cổng phụ; 1 vị trí đấu nối từ khu đất với tuyến đường Nhị Thanh là cổng phụ. Các cổng được thiết kế chênh cao độ từ 20 đến 30cm so với cao độ của các tuyến đường.

- Khoảng lùi công trình: Bố trí khối chức năng khám chữa bệnh 9 tầng nổi 1 tầng hầm chiều cao công trình 40,7m tại mặt tiếp giáp đường Bến Bắc có chiều rộng 19,5m, khối dịch vụ cao 4 tầng nổi 1 tầng hầm chiều cao 22m tiếp giáp với mặt đường Nhị Thanh có chiều rộng 14m.

4.2. Quy hoạch thoát nước:

- Quy hoạch thoát nước mưa: Giữ nguyên hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch đã được duyệt tại Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015. Đề xuất 1 điểm đấu nối thoát nước mưa bằng tuyến ống tròn D400 với tuyến ống tròn D800 trên tuyến đường Bến Bắc thoát ra cửa xả vào sông Kỳ Cùng.

- Quy hoạch thoát nước bẩn: Giữ nguyên hệ thống thoát nước bẩn theo quy hoạch đã được duyệt tại Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015. Nước bẩn của dự án sẽ được xử lý tập trung tại trạm xử lý nước thải 280m^3 được đặt dưới tầng hầm của dự án, nước sau sử lý đạt cột A. Đề xuất 1 điểm đấu nối thoát nước bẩn sau xử lý bằng tuyến ống HDPE kết nối hệ thống thoát nước mưa trên tuyến đường Bến Bắc.

4.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu cấp nước công trình của dự án bệnh viện TNH Lạng Sơn là 167 m3/ng.đêm.

- Tổng khối tích bể nước ngầm dự trữ hệ thống chữa cháy: 351m^3.

- Theo Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 trên tuyến đường Bến Bắc có tuyến ống cấp nước hiện trạng là ống Gang D100 và một trụ chữa cháy tại góc giao giữa đường Bến Bắc và đường Nhị Thanh. Vì vậy:

+ Giữ nguyên hệ thống các tuyến ống cấp nước theo quy hoạch đã được duyệt tại Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015. Bổ sung 1 điểm đấu nối bằng tuyến ống HDPE D63 với tuyến ống gang D100 trên tuyến đường Bến Bắc vào dự án. Kết nối với hệ thống bể cấp nước PCCC và bể nước sinh hoạt của công trình.

+ Xây dựng bể nước sinh hoạt 167m^3, bể nước chữa cháy ngoài nhà 351m^3, thời gian phục hồi nước chữa cháy <24h, đảm bảo theo quy định để phục vụ cho hệ thống PCCC của dự án.

+ Giữ nguyên hệ thống cấp nước chữa cháy trên các tuyến đường, vị trí trụ chữa cháy trên các tuyến giao thông theo quy hoạch đã được phê duyệt.

4.4. Quy hoạch cấp điện:

- Hiện trạng nguồn điện của dự án được cấp từ trạm biến áp treo 320 KVA nằm trên vỉa hè đường Nhị Thanh phía Bắc của khu đất.

- Theo quy hoạch đã được duyệt tại Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 phía tiếp giáp khu đất Y Tế-01 có 2 trạm biến áp biến áp 250KVA và 01 trạm 320KVA nằm trên các tuyến đường Nhị Thanh và đường Bến Bắc).

- Theo quy hoạch đã được duyệt tại Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 trên tuyến đường Nhị Thanh khu vực phía Bắc lô đất điều chỉnh quy hoạch có đường dây 22kv chạy qua. Vì vậy đề xuất điều chỉnh hệ thống cấp điện tại đồ án như sau:

- Nhu cầu cấp điện của dự án là 1.336,67 KVA. Giải pháp quy hoạch cấp điện: Giữ nguyên hệ thống mạng lưới cấp điện theo quy hoạch đã được duyệt tại Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015; Chủ đầu tư đề xuất xây dựng một trạm biến áp mới cho dự án có công xuất 2000KVA đấu nối từ đường 22KV trên đường Nhị Thanh cấp vào trạm biến áp xây mới của dự án.

- Giải pháp quy hoạch hệ thống chiếu sáng: Giữ nguyên hệ thống mạng lưới điện chiếu sáng theo quy hoạch đã được duyệt tại Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015.

- Hệ thống chiếu sáng của dự án được bố trí thiết kế riêng trong giai đoạn lập dự án.

5. Dự toán chi phí, nguồn vốn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- *Dự toán chi phí lập quy hoạch:* 237.373.000 đồng.

Trong đó:

+ Chi phí tư vấn lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 181.135.000 đồng;

+ Chi phí lập hồ sơ theo hệ thống thông tin địa lý (GIS): 18.113.000 đồng;

+ Thẩm định hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 10.315.000 đồng;

+ Chi phí quản lý nghiệp vụ quy hoạch: 17.778.000 đồng;

+ Chi phí tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và dân cư: 5.000.000 đồng;

+ Chi phí công bố hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 5.032.000 đồng.

(Chi tiết Phụ lục số 02 kèm theo)

5.2. Nguồn vốn: Vốn của Công ty Cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn (chủ đầu tư) chủ trì, phối hợp với Phòng Quản lý đô thị thành phố và UBND phường Tam Thanh thực hiện công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

2. Công ty Cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn (Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức kinh doanh) tổ chức lập hồ sơ cắm mốc giới và cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định.

3. Phòng Quản lý đô thị thành phố cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch vào các quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị khác có liên quan.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Tam Thanh, Giám đốc Công ty Cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: XD; KH&ĐT, TN&MT, GTVT; VH,TT&DL; CT;
- CT, PCT UBND thành phố;
- Các PCVP HĐND-UBND thành phố;
- Các cơ quan, đơn vị thành phố;
- Phòng QLĐT thành phố (03 bản);
- Trang Thông tin điện tử thành phố;
- Lưu: VT.

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

Trần Tiến Nguyên

Phụ lục 01

Bảng so sánh các chỉ tiêu trước và sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch

(Kèm theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn)

Quy hoạch trước điều chỉnh QĐ số 333/QĐ-UBND ngày 06/3/2015 và QĐ 665/QĐ-UBND ngày 18/04/2020								Quy hoạch sau điều chỉnh đợt này							
TT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích(m2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	HSS DĐ (lần)	Quy mô(m2)	TT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích(m2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	HSS DĐ (lần)	Quy mô dt sàn (m2)
I		**Đất y tế**	**29.734,00**					**I**		**Đất y tế**	**29.734.00**				
1	Y tế. 01	Bệnh viện Sản nhi	29.734,00	40	2 đến 5	2,0	30.000	1	Y tế. 01	Trung tâm kiểm soát bệnh tật tỉnh	20.455,74	40	2 đến 5	2,0	20.456
								2	Y tế. 01A	Bệnh viện TNH Lạng Sơn	9.278,26	40	9 tầng nổi+ 1 hầm	3,6	33.390
II		**Đất giao thông đô thị**	**11.717,26**					**II**		**Đất giao thông đô thị**	**11.717,26**				
1		Đất giao thông nội thị	11.717,26					1		Đất giao thông nội thị	11.717,26				
Tổng			**41.451,26**					**Tổng**			**41.451,26**				

Phụ lục 02

Dự toán chi phí Lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Khu đất bệnh viện Đa Khoa cũ)

(Kèm theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND thành phố Lạng Sơn)

I. Căn cứ pháp lý:

- Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30/06/2023 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 101/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội.
- Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của của bộ xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 97/2010/TT-BTC ngày 06/7/2010 của Bộ Tài chính Quy định chế độ công tác phí, chế độ chi tổ chức các cuộc hội nghị đối với các cơ quan nhà nước và đơn vị sự nghiệp công lập;
- Căn cứ Lương chuyên gia xác định theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của của bộ xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Căn cứ Phụ lục số 2 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Căn cứ Thông tư số 35/2023/TT-BXD ngày 31/5/2023 của Bộ Bộ Tài Chính Quy định mức thu, chế độ thu nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;
- Chi phí mua tài liệu, bản đồ, văn phòng phẩm, chi phí khác... tính trên cơ sở thực tế có chứng từ hợp pháp.

II. Yêu cầu số lượng chuyên gia đối với công việc tư vấn:

1. Kiến trúc sư (KTS) Chủ nhiệm đồ án trực tiếp theo dõi chỉ đạo, điều hành và định hướng trong suốt quá trình thực hiện lập đồ án quy hoạch, dự kiến thời gian lập quy hoạch chi tiết trong thời gian 12 ngày kể từ khi Hợp đồng tư vấn lập quy hoạch chi tiết được ký kết.

2. Kiến trúc sư, kỹ sư chủ trì; số lượng chuyên gia 04; thời gian làm việc 12 ngày bao gồm các phần việc: lập bản đồ trước điều chỉnh sử dụng đất, đánh giá đất xây dựng, lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất, lập Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, lập bản đồ quy hoạch giao thông, lập bản đồ quy hoạch hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, soạn thảo thuyết minh tóm tắt, thuyết minh tổng hợp, tờ trình, các văn bản liên quan.

3. Kiến trúc sư kỹ sư thể hiện; số lượng chuyên gia 04; thời gian làm việc 10 ngày bao gồm các phần việc: lập bản đồ trước điều chỉnh sử dụng đất, đánh giá đất xây dựng, lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất, lập Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, lập bản đồ quy hoạch giao thông, lập bản đồ quy hoạch hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, soạn thảo thuyết minh tóm tắt, thuyết minh tổng hợp, tờ trình, các văn bản liên quan.

Ghi chú: Thời gian lập đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch không tính thời gian lấy ý kiến cơ quan, tổ chức cá nhân và cộng đồng dân cư trình thẩm định và phê duyệt.

III. Lương chuyên gia tham gia dự án tư vấn Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết

Bảng 1. Lương chuyên gia tham gia điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

STT	Chức danh chuyên gia	Chuyên ngành, vị trí đảm nhiệm	Loại hình chuyên gia	Số lượng chuyên gia	Số công lao động (ngày)	Lương chuyên gia (đồng/ngày)	Chi phí lương chuyên gia (đồng)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)*	*(7)*	*(8)=(5)*(6)*(7)*
1	Kiến trúc sư	Chủ nhiệm đồ án	Nhóm 1	1	12	1.500.000	18.000.000
2	Kiến trúc sư	Chủ trì thiết kế quy hoạch	Nhóm 1	1	12	1.500.000	18.000.000
3	Kiến trúc sư	riển khai thiết kế quy hoạch	Nhóm 3	1	10	770.000	7.700.000
4	Kỹ sư	Chủ trì quy hoạch Giao thông	Nhóm 2	1	12	1.150.000	13.800.000
5	Kỹ sư	Chủ trì quy hoạch Cấp thoát nước	Nhóm 2	1	12	1.150.000	13.800.000
6	Kỹ sư	Chủ trì quy hoạch Cấp năng lượng, chiếu sáng và hạ tầng viễn thông	Nhóm 2	1	12	1.150.000	13.800.000
7	Kỹ sư	Thiết kế quy hoạch hạ tầng kỹ thuật	Nhóm 3	3	10	770.000	7.700.000
	Tổng cộng						**92.800.000**

Bảng 2. Bảng tính chi phí lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

TT	Khoản mục chi phí	Diễn giải	Giá trị (đồng)	Ghi chú
I	**Chi phí lập quy hoạch**	**Cqh+VAT**	**181.134.835**	**I**
1	Chi phí lập quy hoạch điều chỉnh quy hoạch trước thuế (Cqh)	Ccg+Cql+Ck+TN	167.717.440	Cqh
a	*Chi phí chuyên gia (Ccg)*	*Bảng 1*	*92.800.000*	*Ccg*
b	*Chi phí quản lý (Cql)*	*55%*Ccg*	*51.040.000*	*Cql*
c	*Chi phí khác (Ck)*	*Chi phí thiết bị, hội nghị tạm tính 10% *(Ccg+Cql)*	*14.384.000*	*Ck*
d	*Thu nhập chịu thuế tính trước (TN)*	*6%*(Ccg+Cql+Ck)*	*9.493.440*	*TN*
2	Thuế giá trị gia tăng (VAT)	8%*(Ccg+Cql+Ck+TN)	13.417.395	VAT
II	**Chi phí lập hồ sơ Gis**	**10%Cqh+VAT**	**18.113.484**	**II**
III	**Chi phí thẩm định khác**	**Ctđ+Cnv+Ccđ+Ccb**	**38.124.194**	**III**
1	Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch	12,3%*Cqh*50%	10.314.623	Ctđ
2	Quản lý nghiệp vụ quy hoạch	10,6%*Cqh	17.778.049	Cnv
3	Lấy ý kiến cộng đồng dân cư	Mức tối thiểu tại Khoản 4 điều 7 thông tư 20/2019/TT-BXD	5.000.000	Ccđ
4	Công bố quy hoạch	3%cqh	5.031.523	Ccb
	Tổng cộng	**I+II+III**	**237.372.513**	
	Làm tròn		**237.373.000**	

TRÍCH LỤC BẢN TRÍCH ĐO ĐỊA CHÍNH

Tỷ lệ 1:1000

Số: 09/TLBĐ

1, Số hiệu thửa đất: 205 Tờ bản đồ địa chính: 51

Địa chỉ thửa đất: Khối 10, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn,

2, Diện tích: 9363,46 m^2

3, Mục đích sử dụng đất: Đất xây dựng cơ sở y tế,

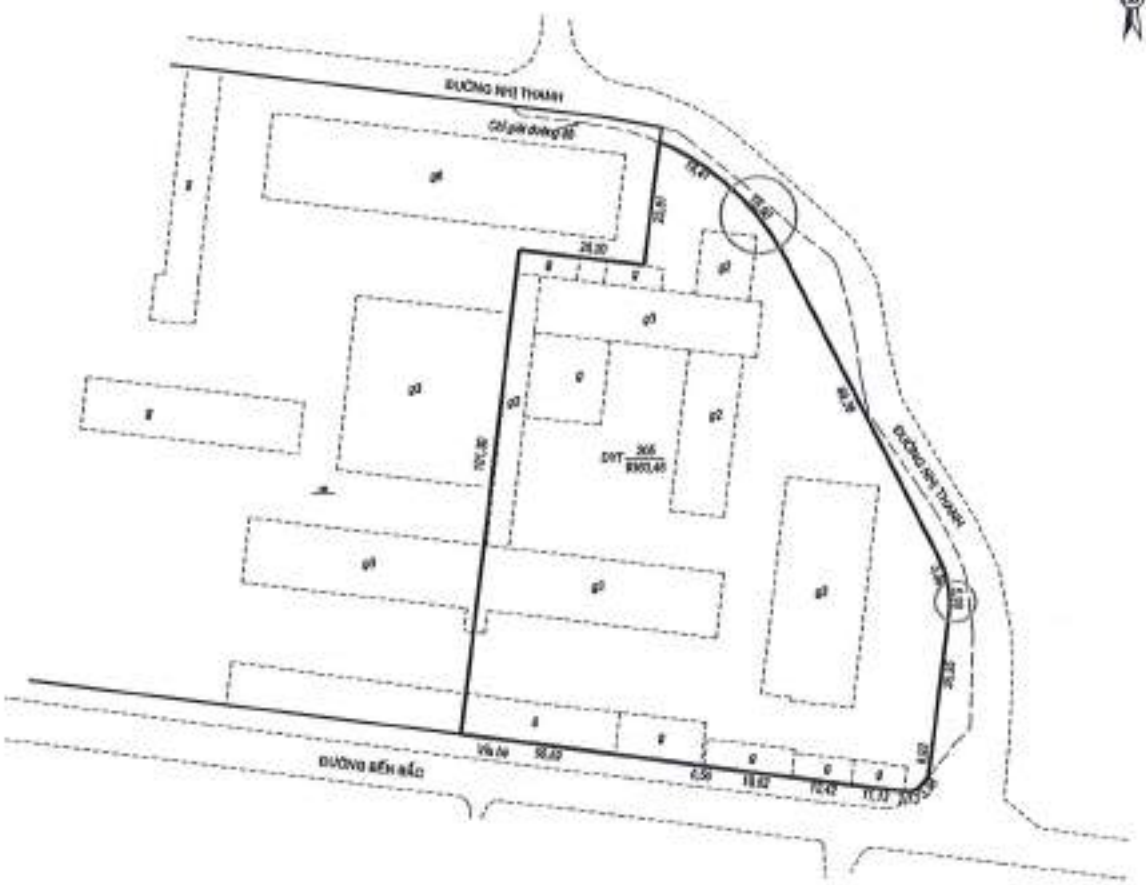
4, Tên chủ sử dụng đất: Công ty Cổ phần bệnh viện quốc tế Thái Nguyên,

Địa chỉ: Số 328, đường Lương Ngọc Quyến, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên,

5, Các thay đổi của thửa đất so với giấy tờ pháp lý về Quyền sử dụng đất:

6, Bản vẽ thửa đất:

6,1, Sơ đồ thửa đất và chiều dài cạnh thửa



(Ban hành: 02 bản)

NGƯỜI TRÍCH LỤC

Nguyễn Hữu Đức

Ngày 23 tháng 02 năm 2023

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đại Dương

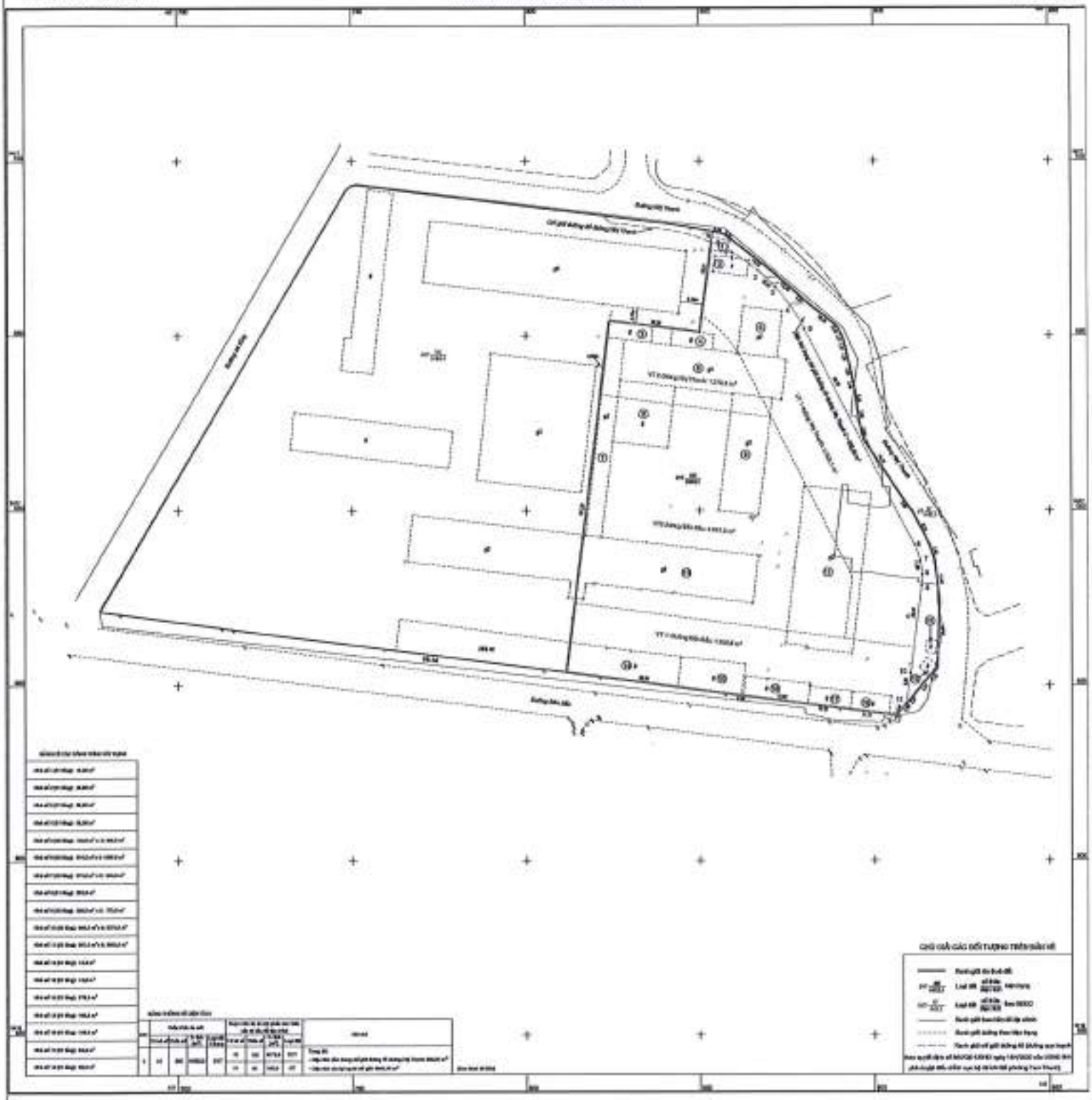
(HHoàng)

PHƯỜNG TAM THANH

MẢNH TRÍCH ĐO ĐỊA CHÍNH SỐ 14 - 2022

TỈNH LẠNG SƠN - TP. LẠNG SƠN

TỜ 14 - 2022



TỶ LỆ 1:500

../bv_ da khoa cu.dgn Dec. 24, 2025 11:23:56

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI **PHÒNG ĐĂNG KÝ & CẤP GCN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 44 / TTr-ĐKCGCN	*Lạng Sơn, ngày 17 tháng 11 năm 2023*

TỜ TRÌNH

V/v ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty cổ phần Bệnh viện TNH Lạng Sơn

Kính gửi: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai.

Căn cứ Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai ngày 29/ 11/2013;

Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/ 5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính được sửa đổi bổ sung tại Khoản 2 Điều 2 Thông tư 14/2023/TT-BTNMT ngày 16/10/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

1. Nội dung công việc

Phòng đăng ký và cấp giấy chứng nhận được hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng của Công ty cổ phần Bệnh viện TNH Lạng Sơn từ Trung tâm dịch vụ hành chính công tỉnh Lạng Sơn chuyển đến (hồ sơ tiếp nhận trực tuyến). Phòng Đăng ký và cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thẩm định hồ sơ theo quy định.

- Hồ sơ đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Phòng Đăng ký và cấp Giấy chứng nhận trình Lãnh đạo Văn phòng Đăng ký đất đai ký cấp Giấy chứng nhận có số phát hành DL 066066 do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Bệnh viện TNH Lạng Sơn.

2. Hồ sơ kèm theo

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (Mẫu số 09/ĐK);
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1393, Quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 1, ngày 20/7/2023;
- Giấy chứng nhận số phát hành DL 066480, số vào sổ cấp GCN CT 05671 do UBND tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 16/3/2023 cho Công ty CP bệnh viện Quốc tế Thái Nguyên;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp:4900891500, đăng ký lần đầu, ngày 22/12/2022 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp;
- Phiếu chuyển thông tin số 376/PCTTĐC-VPĐKĐĐ ngày 13/11/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai;
- Thông báo nộp tiền Lệ phí trước bạ;
- Giấy nộp tiền;

- Văn bản cam kết số 1724/CV-TNH ngày 09/11/2023 của Cty CP bệnh viện quốc tế Thái Nguyên v/v cam kết thực hiện nghĩa vụ của người trúng đấu giá;

- Thông báo số 544/TB-UBND ngày 07/11/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn;.

Hồ sơ đã đầy đủ, đúng theo quy định. Phòng Đăng ký và cấp Giấy chứng nhận kính trình Giám đốc ký cấp Giấy chứng nhận nêu trên ./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: Phòng ĐKCGCN.

VIÊN CHỨC THỰC HIỆN

Diêm Thị Lý

TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Thị Hương

Ngày 17 tháng 11 năm 2023

KÝ TÊN

Nguyễn Đại Dương

Ý KIẾN CHỈ ĐẠO VÀ PHÊ DUYỆT CỦA LÃNH ĐẠO

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 544 /TB-UBND	*Lạng Sơn, ngày 07 tháng 11 năm 2023*

THÔNG BÁO

Kết luận của đồng chí Hồ Tiến Thiệu, Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh xem xét đề nghị của Công ty cổ phần Bệnh viện quốc tế Thái Nguyên về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ)

Ngày 03/11/2023, đồng chí Hồ Tiến Thiệu, Chủ tịch UBND tỉnh chủ trì cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh để xem xét Báo cáo số 666/BC-STNMT ngày 02/10/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về kết quả xem xét đề nghị của Công ty cổ phần Bệnh viện quốc tế Thái Nguyên về việc chấp thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ); Báo cáo số 376/BC-SXD ngày 18/10/2023 của Sở Xây dựng về kết quả xem xét đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ). Tham dự họp có Phó Chủ tịch Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, đại diện lãnh đạo các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công Thương, Y tế, Tư pháp, Văn phòng UBND tỉnh, Cục Thuế tỉnh và UBND thành phố Lạng Sơn.

Sau khi nghe Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng báo cáo các nội dung, ý kiến của các thành phần tham dự, đồng chí Hồ Tiến Thiệu, Chủ tịch UBND tỉnh kết luận như sau:

Công ty cổ phần Bệnh viện quốc tế Thái Nguyên là đơn vị trúng đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) tại đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn theo Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 24/11/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn, để thực hiện đầu tư xây dựng Bệnh viện TNH Lạng Sơn phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của Nhân dân.

Để thuận tiện cho việc triển khai thực hiện dự án, Công ty cổ phần Bệnh viện quốc tế Thái Nguyên đã thành lập pháp nhân liên kết là Công ty cổ phần Bệnh viện TNH Lạng Sơn và có kiến nghị với UBND tỉnh cho phép chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Bệnh viện TNH Lạng Sơn, đồng thời đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng đối với lô đất trúng đấu giá có diện tích 9.363,46m^2, mật độ xây dựng 40%, số tầng 2-5, hệ số sử dụng đất 2 lần, thành: mật độ xây dựng 40%, số tầng: 15 tầng nổi + 1 tầng hầm, hệ số sử dụng đất 4,6 lần.

Tuy nhiên, qua xem xét báo cáo thấy rằng các nội dung đề xuất của doanh nghiệp chưa được cơ quan chuyên môn xem xét, hướng dẫn đầy đủ với tinh thần

trách nhiệm cao nhất; trong xử lý đề xuất của nhà đầu tư còn lúng túng, kéo dài thời gian, dẫn đến doanh nghiệp chưa hoàn thiện được các thủ tục để triển khai dự án theo quy định.

Để tạo điều kiện tốt nhất cho Công ty cổ phần Bệnh viện quốc tế Thái Nguyên triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định, qua ý kiến thảo luận, cuộc họp thống nhất thực hiện các nội dung sau đây:

1. Thống nhất chấp thuận cho Công ty cổ phần Bệnh viện quốc tế Thái Nguyên được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh (cũ) cho Công ty cổ phần Bệnh viện TNH Lạng Sơn là doanh nghiệp được thành lập cho việc thực hiện triển khai dự án đầu tư xây dựng Bệnh viện TNH Lạng Sơn.

2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Công ty cổ phần Bệnh viện quốc tế Thái Nguyên thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Đối với việc xây dựng Trạm biến áp mới cho Trung tâm Kiểm soát bệnh tật tỉnh Lạng Sơn: giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Y tế hướng dẫn Trung tâm Kiểm soát bệnh tật tỉnh Lạng Sơn khẩn trương tổ chức lập hồ sơ xây dựng Trạm biến áp mới nằm trên phần diện tích đất đã điều chuyển cho Trung tâm kiểm soát bệnh tật tỉnh Lạng Sơn, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định; nguồn kinh phí chuẩn bị đầu tư và xây dựng hoàn chỉnh Trạm biến áp mới đủ điều kiện đưa vào vận hành do Công ty cổ phần Bệnh viện quốc tế Thái Nguyên chi trả.

4. Đối với nội dung đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu đất Bệnh viện Đa khoa cũ (từ tối đa 5 tầng điều chỉnh lên 15 tầng nổi + 1 tầng hầm), theo quy định pháp luật thì phải nộp bổ sung tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước. Việc Công ty cổ phần Bệnh viện quốc tế Thái Nguyên đề nghị xin miễn toàn bộ số tiền thuê đất dự kiến phải nộp tăng thêm khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch là không có đủ căn cứ pháp lý, không phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.

Giao Sở Xây dựng thông báo bằng văn bản cho Công ty cổ phần Bệnh viện quốc tế Thái Nguyên biết về số tiền thuê đất dự kiến phải nộp tăng thêm sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch và các nghĩa vụ phải thực hiện với Nhà nước theo quy định. Trường hợp Công ty nhất trí nộp bổ sung tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch thì hướng dẫn Công ty và các cơ quan có liên quan thực hiện các trình tự, thủ tục điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh lại giá đất theo quy định.

5. Đề nghị Công ty cổ phần Bệnh viện quốc tế Thái Nguyên và Công ty cổ phần Bệnh viện TNH Lạng Sơn có cam kết cụ thể bằng văn bản về việc chuyển kinh phí xây dựng Trạm biến áp mới cho Trung tâm Kiểm soát bệnh tật tỉnh Lạng Sơn để chủ đầu tư có cơ sở triển khai thực hiện các bước theo quy định của pháp luật về xây dựng, đấu thầu. Sau khi dự án được phê duyệt, Công ty thực hiện thủ tục bố trí vốn, chuyển kinh phí triển khai thực hiện các bước theo quy định. Đồng thời lập kế hoạch chi tiết triển khai toàn bộ dự án tại khu đất trúng đấu giá gửi các cơ quan quản lý nhà nước tỉnh Lạng Sơn để theo dõi, giám sát.

6. Các sở, ngành, cơ quan liên quan cần chủ động, tích cực trong việc hướng dẫn Công ty cổ phần Bệnh viện quốc tế Thái Nguyên và Công ty cổ phần Bệnh viện TNH Lạng Sơn giải quyết các vấn đề thuộc phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, bảo đảm các công việc liên quan được triển khai thuận lợi, đúng quy định pháp luật, đạt hiệu quả cao nhất./.

Nơi nhận:
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các sở, ngành, đơn vị dự họp;
- Công ty CP Bệnh viện QT Thái Nguyên;
- C, PVP UBND tỉnh, các phòng CM, TTTT;
- Lưu: VT, KT(HVTr).

TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG

Vũ Quang Khánh

CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN QUỐC TẾ THÁI NGUYÊN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1704/CV-TNH V/v: Cam kết thực hiện nghĩa vụ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất	*Thái Nguyên, ngày 09 tháng 11 năm 2023*

Kính gửi: **- Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn;**
- Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh Lạng Sơn.

CTCP Bệnh viện Quốc tế Thái Nguyên xin gửi Quý cơ quan lời chào trân trọng nhất.

CTCP Bệnh viện Quốc tế Thái Nguyên là đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa số 205, tờ bản đồ số 51, diện tích 9363,46m2 đất xây dựng cơ sở y tế, tại địa chỉ phường Tam Thanh, Tp Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn theo Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá số 1890/QĐ-UBND ngày 24/11/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn (công trình Bệnh viện đa khoa tỉnh Lạng Sơn cũ) để thực hiện đầu tư xây dựng Bệnh viện TNH Lạng Sơn phục vụ nhu cầu khám, chữa bệnh của nhân dân tỉnh Lạng Sơn và các tỉnh lân cận.

Ngày 08/11/2023, CTCP Bệnh viện Quốc tế Thái Nguyên nhận được Thông báo số 544/TB-UBND ngày 07/11/2023 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn về nội dung kết luận xem xét đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất của CTCP Bệnh viện Quốc tế Thái Nguyên và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 tại khu đất Bệnh viện Đa khoa tỉnh Lạng Sơn cũ.

Để dự án sớm được triển khai, CTCP Bệnh viện Quốc tế Thái Nguyên và CTCP Bệnh viện TNH Lạng Sơn cam kết sẽ chuyển kinh phí xây dựng trạm biến áp mới cho Trung tâm kiểm soát bệnh tật tỉnh Lạng Sơn để cơ quan này trực tiếp thực hiện việc xây dựng, từ đó làm căn cứ để chủ đầu tư có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng, đấu thầu. Sau khi dự án được phê duyệt, Công ty cam kết sẽ thực hiện các thủ tục bố trí vốn, chuyển kinh phí triển khai thực hiện các bước theo quy định. Đồng thời lập kế hoạch chi tiết triển khai toàn bộ dự án tại khu đất trúng đấu giá và báo cáo các cơ quan quản lý nhà nước tỉnh Lạng Sơn để theo dõi, giám sát.

Chúng tôi xin chân thành cảm ơn!

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN QUỐC TẾ THÁI NGUYÊN

Hoàng Tuyên

Nơi nhận:
- UBND tỉnh Lạng Sơn;
- Sở TN và MT tỉnh Lạng Sơn;
- Lưu: VT, PC, TCKT(02 bản).

HÓA ĐƠN GIÁ TRỊ GIA TĂNG

HÓA ĐƠN CHUYỂN ĐỔI TỪ HÓA ĐƠN ĐIỆN TỬ

Ngày 09 tháng 08 năm 2023

Ký hiệu: 1C23TAA
Số: 95731

Đơn vị bán hàng: CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN QUỐC TẾ THÁI NGUYÊN

Chi nhánh: Chi nhánh Bệnh viện Quốc tế Thái Nguyên- Công ty CP Bệnh viện Quốc Tế Thái Nguyên

Mã số thuế: 4601039023

Địa chỉ: SN328, Đường Lương Ngọc Quyến, Phường Đồng Quang, TP.Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

Điện thoại: 0888143115 **Fax:** **Website:** benhvienquocte thainguyen.com

Số tài khoản: 39010006661666 **Ngân hàng:** Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam - CN Thái Nguyên

Họ tên người mua hàng:

Tên đơn vị: Công ty cổ phần Bệnh viện TNH Lạng Sơn

Mã số thuế: 4900891500

Địa chỉ: Khối 10, Đường Nhị Thanh, Phường Tam Thanh, TP Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn

Số tài khoản: **Ngân hàng:**

Hình thức thanh toán: Chuyển khoản

STT	TÊN HÀNG HÓA, DỊCH VỤ	ĐƠN VỊ TÍNH	SỐ LƯỢNG	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN
A	B	C	1	2	3 = 1 x 2
1	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/07/2023)				54.050.000.000
				Cộng tiền hàng:	54.050.000.000
	Thuế suất GTGT: ...\...%			Tiền thuế GTGT:	...\...
				TỔNG CỘNG TIỀN THANH TOÁN	54.050.000.000

Số tiền viết bằng chữ: Năm mươi bốn tỷ không trăm năm mươi triệu đồng

Người chuyển đổi	Người mua hàng	Người bán hàng
(Ký, ghi rõ họ tên)		Signature valid Ký bởi CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN QUỐC TẾ THÁI NGUYÊN Ký ngày 09/08/2023
Lý Hải Anh		
Ngày chuyển đổi: 09/08/2023 08:25:13		

(Cần kiểm tra, đối chiếu khi lập, giao, nhận hóa đơn)
Đơn vị cung cấp dịch vụ Hóa đơn điện tử: Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội (Viettel), MST: 0100109106
Tra cứu hóa đơn điện tử tại Website: https://vinvoice.viettel.vn/utilities/invoice-search . Mã số bí mật: 24EHWB0721AGJTO. Mã của cơ quan thuế: 005E9080B3A99E4CB5AA58FEFFBCE0E510

Không ghi vào khu vực này

GIẤY NỘP TIỀN VÀO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

[ ] Tiền mặt [ ] Chuyển khoản [X]
VND [X] USD [ ] Khác:.....
(Đánh dấu X vào ô tương ứng)

Mẫu số C1- 02/NS
(ban hành kèm theo Thông tư số 84/2016/TT-BTC của Bộ Tài Chính)
Mã hiệu: 20231116506544033
Số: 20231116506544033

Số tham chiếu: 112202302190617S3

Người nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN TNHH LẠNG SƠN Mã số thuế: 4900891500
Địa chỉ: khối 10, đường Nhị Thanh, Phường Tam Thanh
Quận/Huyện: Thành phố Lạng Sơn Tỉnh, TP: Lạng Sơn
Người nộp thay: Mã số thuế:
Địa chỉ:
Quận/Huyện: Tỉnh, TP:
Đề nghị NH (KBNN): Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam trích TK số: 1033820382
hoặc thu tiền mặt để nộp NSNN theo:
Nộp vào cho NSNN [X] TK tạm thu [ ] TK thu hồi hoàn thuế GTGT [ ]
Vào tài Khoản của KBNN: VP KBNN Lạng Sơn Tỉnh, TP: Tỉnh Lạng Sơn
Mở tại NHTM ủy nhiệm thu: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn
Nộp theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền:
Kiểm toán nhà nước [ ] Thanh tra tài chính [ ]
Thanh tra Chính phủ [ ] Cơ quan có thẩm quyền khác [ ]
Tại cơ quan quản lý thu: Chi cục thuế Thành phố Lạng Sơn Mã CQ thu: 1055007

Phần dành cho NNT ghi khi nộp tiền vào NSNN						Phần dành cho NH ủy nhiệm thu/ NH phối hợp thu/KBNN ghi	
STT	Số tờ khai/ Số quyết định / Số thông báo	Kỳ thuế/ Ngày quyết định/ Ngày thông báo	Nội dung các khoản nộp NSNN	Số nguyên tệ	Số tiền VND	Mã chương	Mã tiểu Mục
1	8908176505550001	15/11/2023	Lệ phí trước bạ nhà đất ;Ghi chú : Nộp lệ phí trước bạ nhà đất		270.250.000	555	2801
			Tổng tiền:		270.250.000		

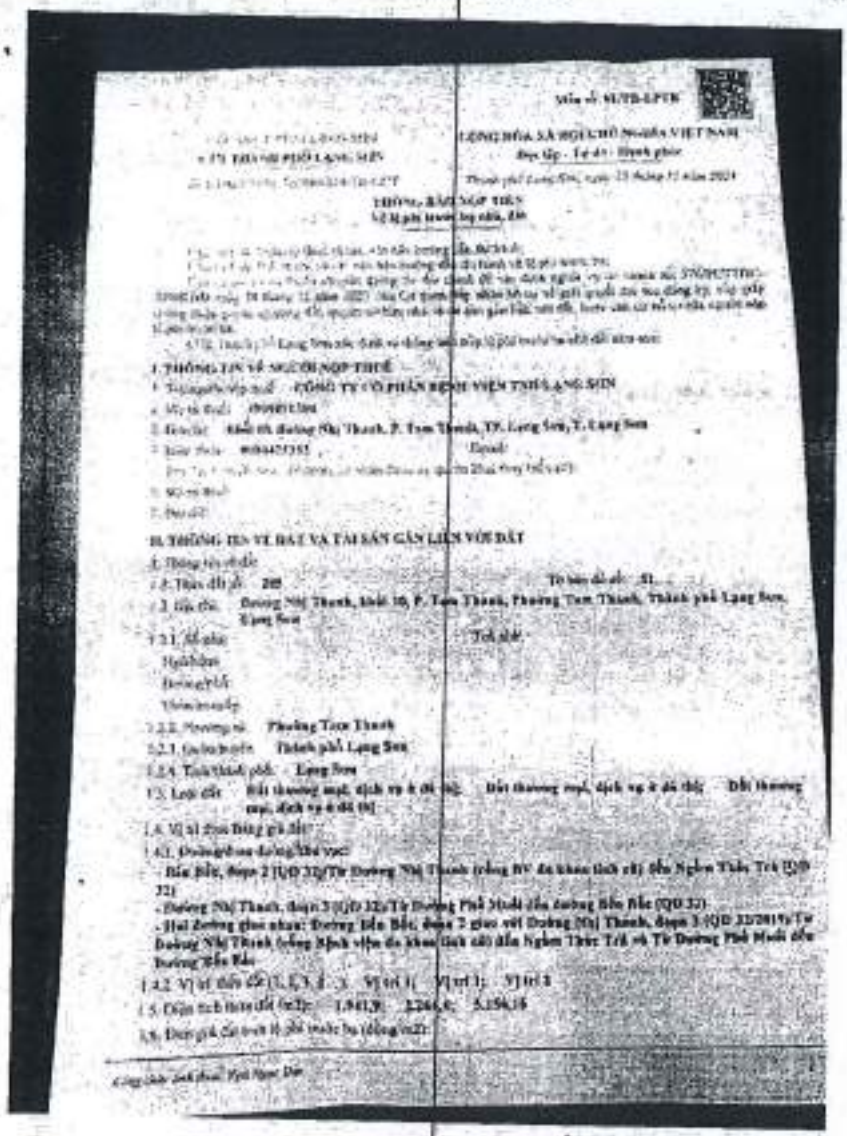
Tổng số tiền ghi bằng chữ: Hai trăm bảy mươi triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng

PHẦN KBNN GHI		
	Mã CQ thu:	Nợ TK:
	Mã ĐBHC:	Có TK:
	Mã nguồn NSNN:	

Ký điện tử bởi: *CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN TNH LẠNG SƠN.*

Ký điện tử bởi: *Tổng cục Thuế.*

Ký điện tử bởi: *NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM.*



Mẫu số: 01/TB-LPTB

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

Thành phố Lạng Sơn, ngày 15 tháng 11 năm 2023

THÔNG BÁO NỘP THUẾ
Về lệ phí trước bạ nhà, đất

I. THÔNG TIN VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ

1. Tổ chức nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN THỊ XÃ LẠNG SƠN
2. Mã số thuế: 0900013304
3. Địa chỉ: Khối 10, đường Nhị Thanh, P. Tam Thanh, TP. Lạng Sơn, T. Lạng Sơn
4. Điện thoại: 0984457355 Email:
5. Mã số thuế:
6. Đại diện:

II. THÔNG TIN VỀ NHÀ VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Thông tin về thửa đất
1.1. Thửa đất số: 205 Tờ bản đồ số: 51
1.2. Địa chỉ: Đường Nhị Thanh, khối 10, P. Tam Thanh, Phường Tam Thanh, Thành phố Lạng Sơn, Lạng Sơn
1.2.1. Số nhà: Tổ dân phố:
Ngõ/hẻm:
Đường/phố:
Thôn/xóm/ấp:
1.2.2. Phường/xã: Phường Tam Thanh
1.2.3. Quận/huyện: Thành phố Lạng Sơn
1.2.4. Tỉnh/thành phố: Lạng Sơn
1.3. Loại đất: Đất thương mại, dịch vụ ở đô thị; Đất thương mại, dịch vụ ở đô thị; Đất thương mại, dịch vụ ở đô thị
1.4. Vị trí (vị trí thửa đất):
1.4.1. Đường/phố/đoạn đường/khu vực:
- Bến Bắc, đoạn 2 [QĐ 32]/Từ Đường Nhị Thanh (cổng BV đa khoa tỉnh cũ) đến Ngõ Trần Trí [QĐ 32]
- Đường Nhị Thanh, đoạn 3 [QĐ 32]/Từ Đường Phố Mười đến đường Bến Bắc (QĐ 32)
- Hai đường giao nhau: Đường Bến Bắc, đoạn 2 giao với Đường Nhị Thanh, đoạn 3 (QĐ 32/2015)/Từ Đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh cũ) đến Ngõ Trần Trí và Từ Đường Phố Mười đến Đường Bến Bắc
1.4.2. Vị trí thửa đất: 1, 2, 3 ; 3 Vị trí 1; Vị trí 1; Vị trí 3
1.5. Diện tích thửa đất (m2): 1.941,9 2.266,6 5.156,15
1.6. Đơn giá đất tính lệ phí trước bạ (đồng/m2):

Công thức tính phải nộp: Đơn

2. Thông tin về nhà ở, nhà làm việc, nhà sử dụng cho mục đích khác:

2.1. Loại nhà:

Cấp nhà:

Hạng nhà:

2.2. Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà:

2.3. Diện tích xây dựng (m2):

2.4. Diện tích sàn xây dựng (m2):

2.5. Đơn giá một mét vuông sàn nhà tính lệ phí trước bạ (đồng/m2):

III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Tổng giá trị nhà, đất tính lệ phí trước bạ [(1) = (1.1) + (1.2)]: **54.050.000.000 đồng**

1.1. Đất [(1.1 = 1.5 x 1.6)]: **54.050.000.000 đồng**

1.2. Nhà [(1.2 = 2.2 x 2.4 x 2.5)]:

2. Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp: **54.050.000.000 x 0,5% = 270.250.000 đồng**

3. Miễn lệ phí trước bạ:

3.1. Lý do miễn:

3.2. Số tiền được miễn:

4. Số tiền lệ phí trước bạ còn phải nộp [(4)=(2)-(3.2)]: **270.250.000 đồng**

(Viết bằng chữ: Hai trăm bảy mươi triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng)

5. Thời hạn nộp tiền: Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo này.

IV. THÔNG TIN NỘP NGÂN SÁCH (Người nộp thuế, ngân hàng, kho bạc nhà nước phải ghi đầy đủ các thông tin dưới đây trên chứng từ nộp tiền khi nộp tiền vào ngân sách nhà nước)

1. Tên người nộp thuế: **CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN TỈNH LẠNG SƠN**

2. Mã số thuế: **4900891500**

3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của Kho bạc nhà nước: VP KBNN Lạng Sơn mở tại ngân hàng Các Ngân hàng thương mại và Kho bạc Nhà nước trên địa bàn.

4. Tên cơ quan quản lý thu: CCT Thành phố Lạng Sơn, Mã cơ quan quản lý thu: 1055007

5. Tên chương: Doanh nghiệp tư nhân, Mã chương: 555

6. Tên nội dung kinh tế (Tiểu mục): Lệ phí trước bạ nhà cấp, Mã tiểu mục: 2801

7. Tên địa bàn hành chính: Thành phố Lạng Sơn, Mã địa bàn hành chính: 175

8. Mã định danh hồ sơ/mã hồ sơ: 376/PCTTĐC-VPĐKĐĐ/2025

Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền lệ phí trước bạ vào ngân sách nhà nước sau thời hạn ghi trong thông báo này thì người số tiền lệ phí trước bạ phải nộp, người nộp thuế phải tự tính số tiền chậm nộp theo số ngày chậm nộp x 0,03%/ngày, nộp đầy đủ tiền lệ phí trước bạ phải nộp và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với CCT Thành phố Lạng Sơn theo số điện thoại 3 873 601, địa chỉ: Số 10, đường Lê Đại Hành, phường Đông Kinh, TP. Lạng Sơn, để được hướng dẫn cụ

CCT Thành phố Lạng Sơn thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:
- CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN TỈNH LẠNG SƠN;
- Các bộ phận liên quan;
- Lưu: VT, bộ phận ban hành TB.

KT. CHI CỤC TRƯỞNG
PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG LẠNG SƠN
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

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

Số: 376 /PCTTĐC-VPĐKĐĐ

Lạng Sơn, ngày 13 tháng 11 năm 2023

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN
ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Kính gửi: Chi cục thuế thành phố Lạng Sơn

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, MẶT NƯỚC, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1.1. Tên: CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN TNH LẠNG SƠN

1.2. Địa chỉ: Khối 10, đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

1.3. Số điện thoại liên hệ: ;Email (nếu có):

1.4. Mã số thuế (nếu có):

1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân:

1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

2.1. Thông tin về đất

2.1.1. Thửa đất số: 205; Tờ bản đồ số: 51

2.1.2. Địa chỉ tại: đường Nhị Thanh, Khối 10, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất: Tính theo Quyết định số 32/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)

- Đường/đoạn đường/khu vực:

+ Đường Bến Bắc, đoạn 2: Đoạn đường từ đường Nhị Thanh (cổng Bệnh viện đa khoa tỉnh cũ)đến Ngầm thác trà

+ Đường Nhị Thanh, đoạn 3: Đoạn đường từ đường Phố Muối đến đường Bến Bắc

- Vị trí thửa đất: Thửa đất tiếp giáp với 02 đoạn đường liền kề nhau

+ Vị trí 1: 1942,9 m^2 thuộc đường Bến Bắc, đoạn 2;

+ Vị trí 1: 2264,4 m^2 thuộc đường Nhị Thanh, đoạn 3;

+ Vị trí 2: 5156,16 m^2 thuộc Bình quân giá đất của đường Bến Bắc, đoạn 2 và đường Nhị Thanh, đoạn 3 thuộc vị trí 2.

- Chiều sâu của thửa đất (nếu có):

- Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có):

2.1.4.Diện tích thửa đất: 9.363,46 m^2

- Diện tích sử dụng chung:.....m^2

- Diện tích sử dụng riêng: 9.363,46 m^2

- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: m^2

- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất(tiền thuê đất): m^2

- Diện tích đất trong hạn mức:.....m^2

- Diện tích đất ngoài hạn mức:.....m^2

- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất:.....m^2

2.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

2.1.6. Mục đích sử dụng đất: Đất xây dựng cơ sở y tế (DYT).

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:.....

2.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ổn định lâu dài:

- Có thời hạn: Đến ngày 24/11/2072

- Gia hạn.....năm. Từ ngày...../...../.....đến ngày:...../...../.....

2.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày:

2.1.9. Chuyển hình thức sử dụng đất[8]:

- Hình thức đang sử dụng:.....

- Hình thức sau khi chuyển:.....

2.1.10. Giá đất:

- Giá đất cụ thể:.....

- Giá trúng đấu giá:.....

- Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất[10]:.....

2.1.11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DL 066480, số vào sổ cấp Giấy chứng nhân CT – 05671 do UBND tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 16/3/2023 cho Công ty cổ phần bệnh viện Quốc tế Thai Nguyên đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, diện tích 9363,46 m^2.

2.2. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác

2.2.1. Loại công trình:.....; cấp hạng nhà ở, công trình:.....;

2.2.2. Diện tích xây dựng: ..... m^2;

2.2.3. Diện tích sàn xây dựng: ..... m^2;

2.2.4. Diện tích sở hữu chung:.....m^2; Diện tích sở hữu riêng:.....m^2;

2.2.5. Kết cấu:.....;Số tầng nổi:.....;Số tầng hầm:.....

2.2.6. Nguồn gốc:.....

2.2.7. Năm hoàn công:.....năm.

2.2.8. Thời hạn sở hữu đến:.....năm.

III. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC, THUÊ MẶT NƯỚC

3.1. Đối với thuê đất xây dựng công trình ngầm

- Diện tích thuê đất xây dựng công trình ngầm:.....m^2;

- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm:...

2.2. Đối với thuê đất có mặt nước

- Diện tích đất:.....m^2;

- Diện tích mặt nước:.....m^2;

- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất):.....

3.3. Đối với thuê mặt nước

a) Vị trí mặt nước:

b) Diện tích mặt nước thuê:.....m^2;

c) Mục đích sử dụng mặt nước:.....m^2;

d) Thời hạn thuê mặt nước:.....năm. Từ ngày.....đến ngày:.....

đ) Hình thức thuê mặt nước: Trả tiền thuê hàng năm □ Trả tiền thuê một lần □

IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, GHI NỢ, ƯU ĐÃI VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT

4.1. Đối với trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất và chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (đăng ký biến động)

4.1.1. Loại biến động:

4.1.2. Loại tài sản biến động:

4.2. Ghi nợ nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ)

- Đối tượng ghi nợ:.....

- Loại nghĩa vụ được ghi nợ:.....

4.3. Miễn, giảm nghĩa vụ tài chính

- Đối tượng miễn, giảm:.....

- Loại nghĩa vụ được miễn, giảm:.....

4.4. Các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp

Tên của khoản được trừ:.....

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO

1.Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (bản gốc);

2. Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (bản gốc);

3. Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (bản gốc);

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 1393, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 01 tỉnh Lạng Sơn lập ngày 20/7/2023 (bản gốc);

5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DL 066480, số vào sổ cấp Giấy chứng nhân CT – 05671 do UBND tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 16/3/2023 cho Công ty cổ phần bệnh viện Quốc tế Thai Nguyên đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 51, diện tích 9363,46 m^2 (bản photo);

6. Hóa đơn giá trị gia tăng (bản photo);

7. Các tài liệu khác kèm theo./.

(Thay thế Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 247/PCTTĐC-VPĐKĐĐ ngày 18/8/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai)

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu Phòng ĐK&CGCN

GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

Nguyễn Đại Dương

Mẫu số: **01/LPTB**
(Ban hành kèm theo Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

TỜ KHAI LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

(Áp dụng đối với nhà, đất)

[01] Kỳ tính thuế: Theo từng lần phát sinh ngày 29 tháng 07 năm 2023

[02] Lần đầu: x **[03]** Bổ sung lần thứ:...

☐ Tổ chức, cá nhân được ủy quyền khai thay cho người nộp thuế

[04] Người nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN TNH LẠNG SƠN

[05] Mã số thuế: 4 9 0 0 8 9 1 5 0 0

[06] Số CMND/CCCD/Hộ chiếu (trường hợp chưa có mã số thuế): .....

[07] Địa chỉ: Khối 10, đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh

[08] Quận/huyện: TP. Lạng Sơn [09] Tỉnh/Thành phố: tỉnh Lạng Sơn

[10] Điện thoại: 0916 632 282 [11] Fax: .....

[12] Email: vinhquang.law@gmail.com

[13] Đại lý thuế; hoặc Tổ chức, cá nhân được ủy quyền khai thay (nếu có): .....

[14] Mã số thuế:

[15] Hợp đồng đại lý thuế: Số:..... ngày .....

ĐẶC ĐIỂM NHÀ ĐẤT:

1. Đất: .....

1.1. Thửa đất số (Số hiệu thửa đất): 205; Tờ bản đồ số: 51

1.2. Địa chỉ thửa đất:

1.2.1. Số nhà: ..... Tòa nhà: ..... Ngõ/Hẻm: .....

Đường/Phố: ..... Tiên/xóm/ấp: Khối 10

1.2.2. Phường/xã: phường Tam Thanh

1.2.3. Quận/huyện: Thành phố Lạng Sơn

1.2.4. Tỉnh/thành phố: Lạng Sơn

1.3. Vị trí thửa đất (mặt tiền đường phố hay ngõ, hẻm):.....

1.4. Mục đích sử dụng đất: Đất xây dựng cơ sở y tế

1.5. Diện tích (m^2): 9363,46 m^2

1.6. Nguồn gốc nhà đất: (đất được Nhà nước giao, cho thuê; đất nhận chuyển nhượng; nhận thừa kế, hoặc nhận tặng cho): Nhận chuyển nhượng

a) Tên tổ chức, cá nhân chuyển giao QSDĐ:

- Tên tổ chức/cá nhân chuyển giao QSDĐ: CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN QUỐC TẾ THÁI NGUYÊN

- Mã số thuế: 4601039023

- Địa chỉ người giao QSDĐ: Số 328, đường Lương Ngọc Quyến, phường Đồng Quang, Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

b) Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao QSDĐ ngày 20 tháng 07 năm 2023

1.7. Giá trị đất thực tế chuyển giao (nếu có): 54.050.000.000 VNĐ (Năm mươi tư tỷ không trăm năm mươi triệu đồng)

2. Nhà:

2.1. Thông tin về nhà ở, nhà làm việc, nhà sử dụng cho mục đích khác:

Cấp nhà: ..... Loại nhà: .....Hạng nhà:.....

Trường hợp là nhà ở chung cư:

Chủ dự án:..... Địa chỉ dự án, công trình.....

Kết cấu:..... Số tầng nổi:.....Số tầng hầm:.....

Diện tích sở hữu chung (m^2):..... Diện tích sở hữu riêng (m^2):.....

2.2. Diện tích nhà (m^2):

Diện tích xây dựng (m^2): .....

Diện tích sàn xây dựng (m^2): .....

2.3. Nguồn gốc nhà: .....

a) Tự xây dựng:

- Năm hoàn công (hoặc năm bắt đầu sử dụng nhà): .....

b) Mua, thừa kế, tặng cho:

- Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao nhà: Ngày ..... tháng ..... năm .....

2.4. Giá trị nhà (đồng):

3. Giá trị nhà, đất thực tế nhận chuyển nhượng X, nhận thừa kế ☐, nhận tặng cho ☐ (đồng): 54.050.000.000 VNĐ (Năm mươi tư tỷ không trăm năm mươi triệu đồng)

4. Tài sản thuộc diện được miễn lệ phí trước bạ (lý do):

.....

5. Thông tin đồng chủ sở hữu nhà, đất (nếu có):

STT	Tên tổ chức/cá nhân đồng sở hữu	Mã số thuế	Số CMND/CCCD/Hộ chiếu (trường hợp chưa có mã số thuế)	Tỷ lệ sở hữu (%)

6. Giấy tờ có liên quan, gồm:

- GCN đăng ký doanh nghiệp;
- Hợp đồng chuyển nhượng

Tôi cam đoan số liệu khai trên là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về số liệu đã khai./.

Lạng Sơn, ngày 09 tháng 11 năm 2023

NHÂN VIÊN ĐẠI LÝ THUẾ

Họ và tên:.....

Chứng chỉ hành nghề số:.....

NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc
ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ
GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 4900893 C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN TNH LẠNG SƠN * TP. LẠNG SƠN - T. LẠNG SƠN

Hoàng Tuyến

Mẫu số: 02/TK-SDDPNN
(Ban hành kèm theo Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

TỜ KHAI THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

(Áp dụng đối với tổ chức)

[01] Kỳ tính thuế: Năm 2023

[02] Lần đầu: X [03] Bổ sung lần thứ:...

1. Người nộp thuế:

[04] Tên người nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN TNH LẠNG SƠN

[05] Mã số thuế: 4 9 0 0 8 9 1 5 0 0

[06] Địa chỉ trụ sở:

[06.1] Số nhà: [06.2] Đường/phố: đường Nhị Thanh

[06.3] Tổ/thôn: Khối 10 [06.4] Phường/xã/thị trấn: phường Tam Thanh

[06.5] Quận/huyện: TP. Lạng Sơn [06.6] Tỉnh/Thành phố: tỉnh Lạng Sơn

2. Đại lý thuế (nếu có):

[07] Tên đại lý thuế:.....

[08] Mã số thuế:

[09] Hợp đồng đại lý thuế: Số: ..... Ngày: .....

3. Thửa đất chịu thuế:

[10] Thông tin người sử dụng đất:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	MST	CMND/CCCD/Hộ chiếu (đối với cá nhân chưa có MST)	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Bệnh viện TNH Lạng Sơn	4900891500		

[11] Địa chỉ thửa đất:

[11.1] Số nhà: ..... [11.2] Đường/phố:

[11.3] Tổ/thôn: Khối 10 [11.4] Phường/xã/thị trấn: phường Tam Thanh

[11.5] Quận/huyện: TP. Lạng Sơn [11.6] Tỉnh/Thành phố: tỉnh Lạng Sơn

[12] Đã có giấy chứng nhận: x

[12.1] Số giấy chứng nhận: DL 066480 [12.2] Ngày cấp: 16/03/2023

[12.3] Thửa đất số: 205 [12.4] Tờ bản đồ số: 51

[12.5] Diện tích: 9363,46m² [12.6] Loại đất/ Mục đích sử dụng:Đất xây dựng cơ sở y tế

[13] Thời điểm bắt đầu sử dụng đất: .....

[14] Thời điểm thay đổi thông tin của thửa đất: .....

4. Đối tượng miễn, giảm thuế [15] *(ghi rõ trường hợp thuộc diện được miễn, giảm thuế)*:

.....

5. Căn cứ tính thuế

[16] Diện tích đất thực tế sử dụng: 9363,46m²

[17] Thông tin xác định giá đất:

[17.1] Loại đất/ Mục đích sử dụng: Đất xây dựng cơ sở y tế

[17.2] Tên đường/vùng: đường Nhị Thanh [17.3] Đoạn đường/khu vực:. .....

[17.4] Loại đường: .....[17.5] Vị trí/hạng: .....

[17.6] Giá đất: ..... [17.7] Hệ số (đường/hẻm...): .....

[17.8] Giá 1 m² đất (Giá theo mục đích sử dụng):.....

6. Tính thuế

6.1. Đất ở *(tính cho đất ở, bao gồm cả trường hợp sử dụng đất ở để kinh doanh)*
Tính trên diện tích có quyền sử dụng
[18] Diện tích: ..... **[19]** Số thuế phải nộp *([19] = [18]x[17.8]x0,03%)*:.....
6.2. Đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư - Tính trên diện tích sàn có quyền sử dụng
[20] Diện tích: ..... **[21]** Hệ số phân bổ: .....
[22] Số thuế phải nộp *([22]=[20]x[21]x[17.8]x0,03%)*: .....
6.3. Đất sản xuất kinh doanh – Tính trên diện tích sử dụng đúng mục đích:
[23] Diện tích: ..... **[24]** Hệ số phân bổ *(đối với nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư)*: ..... *(Khi không điền hoặc để bằng 0, hệ số sẽ được tính bằng 1).*
[25] Số thuế phải nộp *([25] = [23]x[24]x[17.8]x0,03%)*:.....
6.4. Đất sử dụng không đúng mục đích hoặc chưa sử dụng theo đúng quy định:
[26] Mục đích đang sử dụng: .....
[27] Hệ số phân bổ *(đối với nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư)*: .....
(Khi không điền hoặc để bằng 0, hệ số sẽ được tính bằng 1).
[28] Diện tích: ..... **[29]** Giá 1m^2 đất: .....
[30] Số thuế phải nộp *([30]=[28]x[29]x[27]x0,15%)*: .....
6.5. Đất lấn, chiếm:
[31] Mục đích đang sử dụng: .....
[32] Hệ số phân bổ *(đối với nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư)*: .....
(Khi không điền hoặc để bằng 0, hệ số sẽ được tính bằng 1).
[33] Diện tích:..... **[34]** Giá 1m^2 đất: .....
[35] Số thuế phải nộp *([35]=[33]x[34]x[32]x0,2%)*: .....
7. Tổng số thuế phải nộp trước miễn giảm [36] *([36]=[19]+[22]+[25]+[30]+[35])*:
.....
8. Số thuế được miễn, giảm [37]: .....
9. Tổng số thuế phải nộp [38] *([38]=[36]-[37])*: .....
10. Nộp cho cả thời kỳ ổn định (trong chu kỳ ổn định 5 năm) **[39]** *([39]=[38]x (5 hoặc số năm còn lại của chu kỳ ổn định)*: .....

Tôi cam đoan số liệu khai trên là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về số liệu đã khai./.

NHÂN VIÊN ĐẠI LÝ THUẾ
Họ và tên:.....
Chứng chỉ hành nghề số:.....

Lạng Sơn, ngày 09 tháng 11 năm 2023
NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc
ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ
GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 4900[illegible] C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN TNH LẠNG SƠN
TP. LẠNG SƠN T. LẠNG SƠN

Hoàng Tuyên

BẢN SAO

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
TỈNH LẠNG SƠN
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 4900891500

Đăng ký lần đầu: ngày 22 tháng 12 năm 2022

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN TNH LẠNG SƠN

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài:

Tên công ty viết tắt:

2. Địa chỉ trụ sở chính

khối 10, đường Nhị Thanh, Phường Tam Thanh, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam

Điện thoại: *0984475333* Fax:

Email: Website:

3. Vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 20.000.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: HOÀNG TUYÊN Giới tính: *Nam*

Chức danh: Giám đốc

Sinh ngày: *30/09/1965* Dân tộc: *Tày* Quốc tịch: *Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *006065000540*

Ngày cấp: *19/01/2022* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *P 1514, CT5 X2 Bắc Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *P 1514, CT5 X2 Bắc Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

S.Đ.K.H.Đ: 01 VĂN PHÒ CÔNG CH ĐƯƠNG THÁI NGU TP. THÁI NGUYÊN

Mẫu số: 02/TNDN
(Ban hành kèm theo Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

TỜ KHAI THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

(Áp dụng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh)

[01] Kỳ tính thuế: Từng lần phát sinh ngày.....tháng.....năm 2023

[02] Lần đầu x **[03]** Bổ sung lần thứ:...

1. Bên chuyển nhượng:

[04] Tên người nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN QUỐC TẾ THÁI NGUYÊN

[05] Mã số thuế: 4 6 0 1 0 3 9 0 2 3

2. Bên nhận chuyển nhượng:

[06] Tên tổ chức/cá nhân nhận chuyển nhượng: CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN TNH LẠNG SƠN

[07] Mã số thuế/số chứng minh nhân dân/ số căn cước công dân (đối với cá nhân chưa có mã số thuế): 4 9 0 0 8 9 1 5 0 0

[08] Địa chỉ: Khối 10, đường Nhị Thanh Phường/xã: Tam Thanh
Quận/huyện: Thành phố Lạng Sơn Tỉnh/TP: tỉnh Lạng Sơn

[09] Địa chỉ bất động sản được chuyển nhượng: **[09a]** Số nhà, đường phố: Khối 10 **[09b]** Phường/xã: phường Tam Thanh **[09c]** Quận/Huyện: Thành phố Lạng Sơn **[09d]** Tỉnh/Tp: tỉnh Lạng Sơn

Theo Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản: Số công chứng 1393 ngày 20/07/2023 công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn

[10] Tên đại lý thuế (nếu có):.....

[11] Mã số thuế:

[12] Hợp đồng đại lý thuế: Số.....ngày.....

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

STT	Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Số tiền
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*
1	Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	[13]	54.050.000.000
2	Chi phí từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	[14]	54.050.000.000
2.1	- Giá vốn của đất chuyển nhượng	[15]	54.050.000.000
2.2	- Chi phí đền bù thiệt hại về đất	[16]	
2.3	- Chi phí đền bù thiệt hại về hoa màu	[17]	
2.4	- Chi phí cải tạo san lấp mặt bằng	[18]	
2.5	- Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng	[19]	
2.6	- Chi phí khác	[20]	
3	Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản ([21]=[13]-[14])	[21]	0
4	Thuế suất thuế TNDN	[22]	20%
5	**Thuế TNDN phải nộp ([23]=[21] x [22])**	[23]	**0**

Tôi cam đoan số liệu khai trên là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những số liệu đã khai./.

NHÂN VIÊN ĐẠI LÝ THUẾ
Họ và tên:.....
Chứng chỉ hành nghề số:.....

Thái Nguyên, ngày 09 tháng 11 năm 2023
ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ
CHỦ TỊCH HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN QUỐC TẾ THÁI NGUYÊN

Hoàng Tuyên

KT. TRƯỞNG PHÒNG

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

Phùng Thị Lệ Nhung

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 03 - 01 - 2023
Số chứng thực: 0007 Quyển số: 01 SCT/BS

CÔNG CHỨNG VIÊN

Dương Thị Kim Cúc

CHI NAC TIEU BAN A TO
DUNG VOI BAN CHINH
Ngày 0 3 - 04 - 2019

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (SAU ĐÂY GỌI LÀ BÊN A):

CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN QUỐC TẾ THÁI NGUYÊN

Mã số doanh nghiệp: 4601039023 đăng ký lần đầu ngày 19/03/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 06/07/2023 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp

Địa chỉ trụ sở: : số nhà 328, đường Lương Ngọc Quyến, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

Đại diện là ông : **Trần Thiện Sách**

Chức vụ : Phó tổng giám đốc

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (SAU ĐÂY GỌI LÀ BÊN B):

CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN TNH LẠNG SƠN

Mã số doanh nghiệp: 4900891500 đăng ký lần đầu ngày 22/12/2022 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp

Địa chỉ trụ sở: : khối 10, đường Nhị Thanh , phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Đại diện là ông : **Hoàng Tuyên**

Chức vụ : Giám đốc

Hai bên cùng nhau lập và ký hợp đồng này để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của Bên A đối với thửa đất theo : Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DL 066480 ,số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CT 05671 do Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 16/03/2023, cụ thể:

- Thửa đất số: 205 - Tờ bản đồ số: 51
- Địa chỉ thửa đất : khối 10, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.
- Diện tích : 9363,46 m^2 *(chín nghìn ba trăm sáu mươi ba phẩy*

bốn mươi sáu mét vuông).

-Hình thức sử dụng : sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : đất xây dựng cơ sở y tế
- Thời hạn sử dụng : đến ngày 24/11/2072
-Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần

Bằng hợp đồng này, bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B toàn bộ quyền sử dụng đất; Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên với các điều kiện chuyển nhượng được quy định dưới đây.

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG, THỜI HẠN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

2.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là 54.050.000.000 VNĐ (năm mươi tư tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

2.2. Thời hạn và phương thức thanh toán:

- Thời hạn thanh toán do hai bên tự thỏa thuận.
- Phương thức thanh toán: chuyển khoản.

2.3. Việc thanh toán số tiền nêu tại Mục 2.1 và Mục 2.2 điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3
VIỆC GIAO NHẬN VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

3.1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Bên B vào thời điểm Hợp đồng này được chứng nhận.

3.2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4
NGHĨA VỤ NỘP THUẾ, PHÍ VÀ LỆ PHÍ

Hai bên thoả thuận: Bên B thực hiện việc kê khai và nộp toàn bộ các khoản thuế, phí và lệ phí (bao gồm cả thuế thu nhập cá nhân của Bên A) có liên quan đến việc nhận chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 5
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

5.1.Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

5.1.1.Quyền của Bên A:

- Yêu cầu Bên B thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật;
- Yêu cầu Bên B thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo đúng thỏa thuận được ghi nhận trong Hợp đồng này.

5.1.2.Nghĩa vụ của Bên A:

- Cung cấp các giấy tờ theo quy định của pháp luật để Bên B thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất;
- Có trách nhiệm phối hợp với Bên B hoàn thiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo thoả thuận ghi nhận trong Hợp đồng này;
- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo đúng thỏa thuận với Bên B (nếu có).

5.2.Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

5.2.1.Quyền của Bên B:

- Yêu cầu Bên A cung cấp các giấy tờ theo quy định của pháp luật để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất;
- Yêu cầu Bên A có trách nhiệm phối hợp để hoàn thiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo thoả thuận ghi nhận trong Hợp đồng này;
- Yêu cầu Bên A thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo đúng thỏa thuận (nếu có)

5.2.2.Nghĩa vụ của Bên B:

- Đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật;
- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo đúng thỏa thuận với Bên A được ghi nhận trong Hợp đồng này;
- Sử dụng đất đúng công năng, mục đích theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

6.1 Bên A cam đoan:

- Những thông tin, giấy tờ do Bên A cung cấp về nhân thân, về thửa đất để lập Hợp đồng này là xác thực;
- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này, thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này thuộc quyền sử dụng của Bên A và không bị hạn chế quyền định đoạt bởi một quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này, Bên A chưa đưa quyền sử dụng đất nêu trên vào bất kỳ giao dịch nào khác hoặc uỷ quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất;
- Không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan quyền sử dụng đất chuyển nhượng;
- Tại thời điểm giao kết hợp đồng này Quyền sử dụng đất chuyển nhượng không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;
- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, không nhằm trốn tránh bất kỳ một nghĩa vụ dân sự nào và không nhằm mục đích khác;

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

6.2 Bên B cam đoan:

- Những thông tin, giấy tờ do Bên B cung cấp về nhân thân để lập Hợp đồng này là xác thực;

- Đã xem xét kỹ, biết rõ về hiện trạng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và giấy tờ về quyền sử dụng đất chuyển nhượng;

- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ép buộc, không nhằm trốn tránh bất kỳ một nghĩa vụ dân sự nào và không nhằm mục đích khác;

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 7
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau, trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp luật.

ĐIỀU 8
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

8.1.Bản Hợp đồng này có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc huỷ bỏ Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng viên Phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn và chỉ được thực hiện khi chưa thực hiện việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này.

8.2. Hai bên đã đọc lại nguyên văn bản Hợp đồng này, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Hai bên cùng ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ dưới đây để làm bằng chứng./.

BÊN A	BÊN B
CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN QUỐC TẾ THÁI NGUYÊN	CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN TNH LẠNG SƠN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC	GIÁM ĐỐC
Trần Thiện Sách	*Hoàng Tuyên*

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 20 tháng 07 năm 2023 (*Ngày hai mươi, tháng bảy, năm hai nghìn không trăm hai mươi ba).*

Tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn, Địa chỉ : Phố Dã Tượng, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Tôi **LƯƠNG THỊ THANH HOA**- Công chứng viên , trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (SAU ĐÂY GỌI LÀ BÊN A):

CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN QUỐC TẾ THÁI NGUYÊN

Mã số doanh nghiệp: 4601039023 đăng ký lần đầu ngày 19/03/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 06/07/2023 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp

Địa chỉ trụ sở: : số nhà 328, đường Lương Ngọc Quyến, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

Đại diện là ông : **Trần Thiện Sách**

Chức vụ : Phó tổng giám đốc

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (SAU ĐÂY GỌI LÀ BÊN B):

CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN TNH LẠNG SƠN

Mã số doanh nghiệp: 4900891500 đăng ký lần đầu ngày 22/12/2022 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp

Địa chỉ trụ sở: : khối 10, đường Nhị Thanh , phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Đại diện là ông : **Hoàng Tuyên**

Chức vụ : Giám đốc

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng này không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

Sửa phần gạch chân tại:
- Tại trang 1 và 5, bên A, Từ "Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Lạng Sơn" thành "Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp"
- Tại trang 1 và 5, bên B, Từ "Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Lạng Sơn" thành "Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp"
- Tại trang 1: Nội dung "Uỷ ban nhân dân tỉnh Lạng sơn" giữ nguyên.

- Các bên giao kết đã đọc toàn bộ dự thảo hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng này đúng là chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

- Đại diện của công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn là ông Hoàng Tuyên và đại diện của công ty cổ phần bệnh viện quốc tế Thái Nguyên là ông Trần Thiện Sách đã ký và đóng dấu vào Hợp đồng này tại trụ sở của công ty cổ phần bệnh viện quốc tế Thái Nguyên: số nhà 328, đường Lương Ngọc Quyến, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên ngày 20/07/2023 (dương lịch);

- Văn bản công chứng này được lập thành 05 (năm) bản chính ,mỗi bản chính gồm 06 tờ, 06 trang , có giá trị pháp lý như nhau, người yêu cầu công chứng giữ 04 bản chính, 01 bản chính lưu tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn.

Số công chứng: ..1393... ,quyển số: 02/2023 TP/CC - SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

SỞ TƯ PHÁP TỈNH LẠNG SƠN
PHÒNG CÔNG CHỨNG SỐ 1

CÔNG CHỨNG VIÊN

Lương Thị Thanh Hoa

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 205, tờ bản đồ số: 51,

b) Địa chỉ: Khối 10, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn,

c) Diện tích: 9363,46 m^2, (bằng chữ: Chín nghìn ba trăm sáu mươi ba phẩy bốn sáu mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất xây dựng cơ sở y tế,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 24/11/2072,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần

2. Nhà ở:

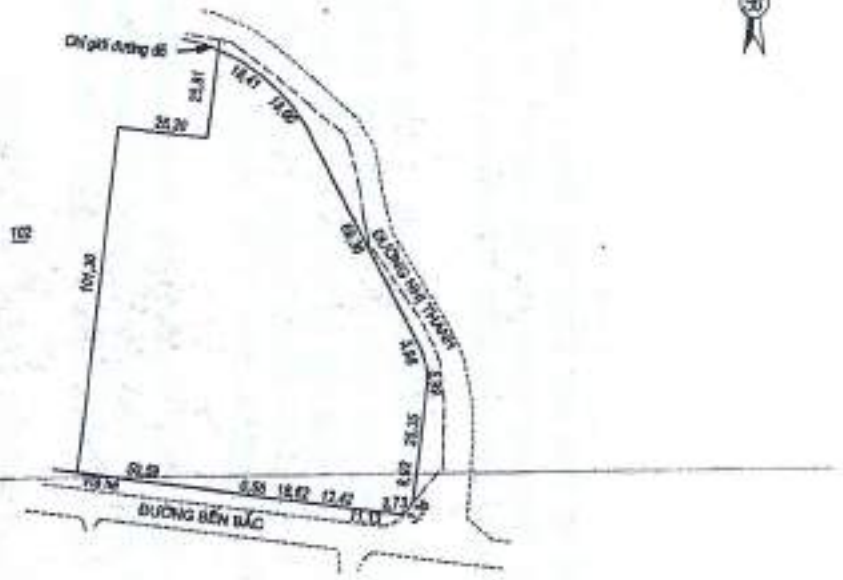
3. Công trình xây dựng khác:

4. Rừng sản xuất là rừng trồng:

5. Cây lâu năm:

6. Ghi chú: Không.

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Lạng Sơn, ngày 17.. tháng 11.. năm 2023

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH LẠNG SƠN

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đại Dương

Số vào sổ cấp GCN: CT-. 05804..

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

200597423002689

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty cổ phần bệnh viện TNH Lạng Sơn

Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần. Mã số doanh nghiệp: 4900891500. Đăng ký lần đầu, ngày 22/12/2022 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp.

Địa chỉ trụ sở: Khối 10, đường Nhị Thanh, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn tỉnh Lạng Sơn

DL 066066

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 205, tờ bản đồ số: 51,

b) Địa chỉ: Khối 10, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn,

c) Diện tích: 9363,46 m², (bằng chữ: Chín nghìn ba trăm sáu mươi ba phẩy bốn sáu mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất xây dựng cơ sở y tế,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 24/11/2072,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần

2. Nhà ở:

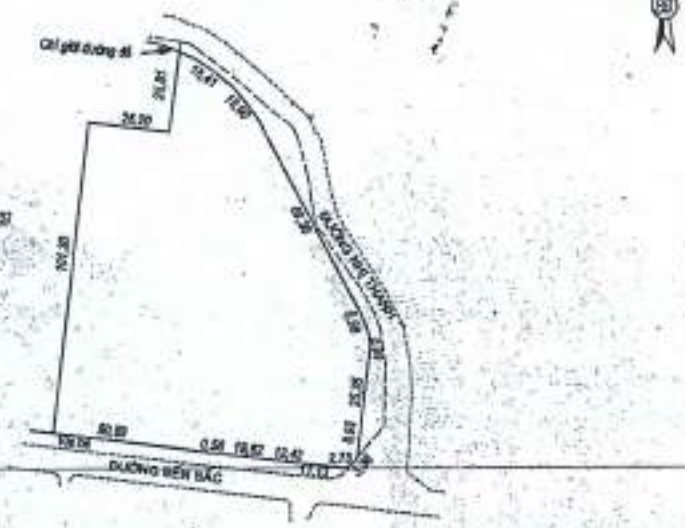
3. Công trình xây dựng khác:

4. Rừng sản xuất là rừng trồng:

5. Cây lâu năm:

6. Ghi chú: Không.

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Lạng Sơn, ngày 15 tháng 3 năm 2023

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

TUQ. CHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CHỨNG THỰC
BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 20-03-2023
Số CT: 0608 Quyển 01 SCTBS

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Bùi Văn Cối

PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Thị Kim Hiên

Số vào sổ cấp GCN: CT-.0567..

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

200597423002689

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty cổ phần bệnh viện Quốc tế Thái Nguyên

Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần, Mã số doanh nghiệp: 4601039023, Đăng ký thay đổi lần thứ 7, ngày 10/6/2022 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp.

Địa chỉ trụ sở: Số 328, đường Lương Ngọc Quyến, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

DL 066480



HỒ SƠ PHÁP LÝ CÁC KHU ĐẤU GIÁ ĐƯỢC LỰA CHỌN LÀM CĂN CỨ SO SÁNH

ẢNH TSSS DỰ ÁN TRUNG TÂM TMDV THUỘC LÔ CC2, KHU DÂN CƯ THƯƠNG MẠI CHỢ MỚI, THỊ TRẤN BÍCH ĐỘNG, HUYỆN VIỆT YÊN, TỈNH BẮC GIANG TẠI THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH













VỊ TRÍ TSSS DỰ ÁN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ THUỘC LÔ CC2, KHU DÂN CƯ THƯƠNG MẠI CHỢ MỚI, THỊ TRẤN BÍCH ĐỘNG, HUYỆN VIỆT YÊN, TỈNH BẮC GIANG TẠI THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH



UỶ BAN NHÂN DÂN **HUYỆN VIỆT YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 816 /QĐ-UBND	*Việt Yên, ngày 25 tháng 7 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công nhận kết quả trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Trung tâm thương mại dịch vụ thuộc lô đất CC2, khu dân cư thương mại Chợ Mới, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang *(Cuộc đấu giá ngày 21/07/2023)*

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VIỆT YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP, ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Việt Yên; Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/9/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Việt Yên tỉnh Bắc Giang đến 2035, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 1012/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 701/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần AAC Việt Nam thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên; Quyết định số 320/QĐUBND ngày 21/4/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất (đợt 2) cho Công ty cổ phần AAC Việt Nam thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình khu dân cư thương mại chợ mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên;

Căn cứ Quyết định số 222/QĐ-UBND ngày 07/3/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt giá khởi điểm, phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Trung tâm thương mại dịch vụ thuộc lô đất CC2, khu dân cư thương mại Chợ mới, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên;

Căn cứ Công văn số 270/TTDVĐGTS ngày 21/7/2023 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Bắc Giang về việc thông báo kết quả đấu giá tài sản.

Theo đề nghị tại Tờ trình số 682/TTr-TNMT ngày 24/7/2023 của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận kết quả trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Trung tâm thương mại dịch vụ thuộc lô đất CC2, khu dân cư thương mại Chợ Mới, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang *(cuộc đấu giá ngày 21/7/2023)*. Cụ thể như sau:

- Vị trí lô đất đấu giá: Khu đất đấu giá là lô đất thương mại dịch vụ thuộc Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang ký hiệu lô đất CC2.

- Tổng diện tích dự án: 7.821,0 m^2.

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ.

- Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

- Thời gian thuê đất: 50 năm kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

- Hạ tầng kỹ thuật: Đã đầu tư toàn bộ hạ tầng kỹ thuật trên đất và đấu nối với khu vực xung quanh theo quy định chi tiết được phê duyệt.

- Tên tổ chức trúng đấu giá: Công ty TNHH ROUTE INN Bắc Giang.

- Địa chỉ: Tầng 4 tòa nhà TNL Plaza Bắc Giang, số 8 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Trần phú, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh Tùng; chức vụ: Tổng Giám đốc. Địa chỉ: P41-C4, tập thể Nam Đồng, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; căn cước công dân số 015083000079 do Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/4/2021.

- Giá trả: 595.000.000 đồng/năm *(Năm trăm chín mươi năm triệu đồng).*

(Ranh giới chi tiết theo mặt bằng phân lô đã được phê duyệt)

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này:

1. Đề nghị Cục Thuế tỉnh ban hành thông báo và gửi thông báo nộp tiền cho thuê quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Trung tâm thương mại dịch vụ thuộc lô đất CC2, khu dân cư thương mại Chợ Mới, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

2. Khách hàng, tổ chức trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất.

- Có trách nhiệm nộp tiền thuê quyền sử dụng đất đầy đủ và đúng thời gian quy định theo thông báo của cơ quan thuế.

- Quá thời hạn trên, nếu khách hàng trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất không thực hiện theo quy định, kết quả trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Các cơ quan, đơn vị, đơn vị: Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi cục Thuế khu vực Việt Yên - Hiệp Hòa, , Phòng Tài chính - Kế hoạch, Trung tâm Phát triển

quỹ đất và cụm công nghiệp huyện, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Việt Yên, UBND thị trấn Bích Động theo chức năng, nhiệm vụ tổ chức thực hiện đầy đủ thủ tục về thu nộp lệ phí địa chính, thu tiền cho thuê quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trả giấy, giao đất trên thực địa cho khách hàng trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Các cơ quan, đơn vị: Văn phòng HĐND và UBND huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi cục Thuế khu vực Việt Yên - Hiệp Hòa, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Kho bạc Nhà nước huyện Việt Yên, Trung tâm Phát triển quỹ đất và cụm công nghiệp huyện (02 bản), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Việt Yên, UBND thị trấn Bích Động, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang (02 bản), Công ty TNHH ROUTE INN Bắc Giang (02 bản) căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- LĐVP, CVTH;
- Lưu: VT.

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

Lê Hoàng Bách

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 212 /QĐ-UBND	*Bắc Giang, ngày 24 tháng 5 năm 2016*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư thương mại Chợ Mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo số 53- TB/VPTU ngày 31/3/2016 của Văn phòng Tỉnh ủy về việc thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại phiên họp giao ban ngày 28/3/2016;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần AAC Việt Nam tại Tờ trình số 09/AAC-KHĐT ngày 13/4/2016, Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 92/BC-SXD ngày 26/4/2016, UBND huyện Việt Yên tại Công văn số 587/UBND- KT&HT ngày 13/5/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư thương mại Chợ Mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên, với nội dung sau:

1. Tên dự án và chủ đầu tư:

- Tên dự án: Khu dân cư thương mại Chợ Mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần AAC Việt Nam.

- Nhà thầu lập dự án: Liên danh Công ty Cổ phần Kiến trúc điểm nhấn Đô thị và Công ty TNHH một thành viên kiến trúc sư Việt Nam.

2. Địa điểm, ranh giới, diện tích dự án:

- Địa điểm xây dựng: Thị trấn Bích Động huyện Việt Yên.

- Quy mô dự án: 8,72 ha.

- Ranh giới:

+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam: Giáp khu đất nông nghiệp và ao hồ;

+ Phía Đông: Giáp đường Quốc lộ 37;

+ Phía Tây: Giáp đường tỉnh lộ 298.

3. Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt để tạo cơ sở hình thành một khu dân cư mới đồng bộ cả về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

4. Nội dung xây dựng và giải pháp thiết kế

4.1. Nội dung đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt bao gồm các hạng mục: San nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc (hệ thống ống và hố ga để luồn cáp).

Đối với các công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án: Chủ đầu tư thực hiện đầu tư các khu cây xanh; đối với các công trình hạ tầng xã hội khác (nhà văn hoá, khu tưởng niệm liệt sỹ) chủ đầu tư bàn giao lại các lô đất cho chính quyền địa phương để thực hiện đầu tư xây dựng.

4..2. Giải pháp thiết kế:

a) San nền: Thiết kế san nền cho từng ô xây dựng công trình và cây xanh riêng biệt, đắp nền bằng đất có độ đầm chặt K=0,85. Cao độ san nền cao nhất là +6,1m, thấp nhất là +5,25m. Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về hệ thống thoát nước đặt dọc theo đường giao thông xung quanh các lô đất.

b) Giao thông:

- Mạng lưới đường giao thông khu vực tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm:

+ Tuyến đường gom QL37, có mặt cắt ngang rộng 12m, trong đó: giải phân cách với QL37 rộng 0,5m, lòng đường 5,5m, hè đường 6m;

+ Tuyến đường Tỉnh lộ 298: chỉ thực hiện đầu tư phần trong ranh giới dự án để đấu nối hạ tầng, gồm vỉa hè 6m và phần lòng đường từ vỉa hè của dự án đến mép đường TL298 hiện trạng.

+ Các tuyến đường có mặt cắt ngang (3-3) rộng 18m, trong đó lòng đường 9m, hè đường 2 bên 2 x 4,5 = 9m.

+ Các tuyến đường có mặt cắt ngang (4-4) rộng 14m, trong đó lòng đường 7m, hè đường 2 bên 2 x 3,5 = 7m.

+ Bãi đỗ xe 1 có mặt cắt ngang (5-5) rộng 31,5m, trong đó phần xe chạy và dừng đỗ rộng 23,5m, hè đường 2 bên 4,5m + 3,5m = 8m.

+ Bãi đỗ xe 2 có mặt cắt ngang (6-6) rộng 28,4m, trong đó phần xe chạy và dừng đỗ rộng 21,4m, hè đường 2 bên 2 x 3,5 = 7m.

- Kết cấu mặt đường giao thông khu vực dự án, gồm: Lớp bê tông nhựa hạt mịn dày 4cm; tưới nhựa dính bám 0,5kg/m^2; bê tông nhựa chặt hạt thô, dày 6cm; Tưới nhựa thấm, tiêu chuẩn 1.0kg/m^2; cấp phối đá dăm loại I, dày 15cm; cấp phối đá dăm loại II, dày 15cm; đất đắp nền đường K≥0,98 dày 50cm.

- Kết cấu vỉa hè, bó vỉa hè dường: Vỉa hè được thiết kế lát gạch Terrazzo hoặc Block tự chèn, bên dưới rải cát đệm 5cm đầm chặt. Dọc hai bên đường sử dụng bó vỉa vát 23x26x100 cm. Cây xanh được bố trí 2 bên hè đường các tuyến phố, khoảng cách giữa các hố trồng cây trên hè đường trung bình từ 9m - 13,5m/1cây tuỳ theo từng tuyến phố.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước được đấu nối từ trạm cấp nước Khu công nghiệp Đình Trám (trên đường đi Đình Trám) bằng đường ống HDPE D110(mm) đi ngầm dọc theo QL 37 dẫn nước về khu vực của dự án.

- Mạng lưới đường ống được tổ chức theo sơ đồ mạng vòng kết hợp nhánh cụt xương cá. Đường ống phân phối sử dụng ống HDPE D110. Nước sinh hoạt được cấp cho các hộ tiêu thụ qua tuyến ống dịch vụ là ống HDPE D=50mm -75mm. Họng cấp nước cứu hoả được bố trí trên đường ống phân phối, khoảng cách giữa các trụ cứu hoả trung bình từ 120m - 150m.

d) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước được thiết kế dạng nửa riêng theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; hướng thoát nước từ phía Bắc đến phía Nam của dự án, tuyến thoát nước chính dọc theo tuyến đường quốc lộ QL37 và TL298.

- Nước mưa được chia thành các lưu vực dạng phân tán, thu từ các lô đất, công trình tự chảy vào hệ thống cống nhánh, cống chính đặt trên vỉa hè dọc trục đường giao thông. Sử dụng cống tròn BTCT ly tâm đúc sẵn đường kính từ D600 đến D1000, một số đoạn cống ngang qua đường D400mm.

- Nước thải của các hộ được thu về rãnh thoát nước phía sau nhà xây gạch kích thước B400mm đổ ra cống thoát nước chung trên hè đường.

- Hố ga có khoảng cách trung bình khoảng 40-60m/ga.

e) Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp: Lấy từ trạm biến áp 110KV Đình Trám, đường dây 35KV và 10KV đi qua khu vực dự án.

- Điện trung thế: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 35kV và 22kV dùng cáp đồng Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC(3x185mm^2) (vận hành ở cấp 10kV) với hướng tuyến mới đi dọc theo các trục đường giao thông quy hoạch. Các tuyến xây mới này vừa đóng vai trò hoàn trả cho các đường dây hiện có, đồng thời đảm nhiệm việc cấp điện cho các trạm biến áp xây mới của dự án. Các tuyến

vành đai phía nam và phía đông khu vực dự án sử dụng đường dây trên không loại dây nhôm AL185mm^2. Các trạm biến áp được thiết kế đặt ngoài trời kiểu trạm treo gồm: Trạm số 1 công suất 250KVA, trạm số 2 công suất 560KVA, trạm số 3và số 4 công suất 400KVA, trạm số 5 công suất 320KV, trạm số 6 công suất 750KA.

- Điện hạ thế 0,4KV: Đường dây đi ngầm dưới vỉa hè, sử dụng loại cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC từ 4x35 mm^2 đến (3x300+1x150) mm^2 được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE.

- Chiếu sáng các tuyến đường giao thông dùng loại đèn cao áp từ 150W. Đèn được lắp trên cột liền cần H=7m -10m; được bố trí dọc theo vỉa hè của đường với khoảng cách trung bình giữa các đèn từ 25m-:-35m. Cáp điện cấp cho đèn chiếu sáng dùng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC (4x10)mm^2 luồn trong ống xoắn chôn ngầm trong đất.

g) Thông tin liên lạc: Thiết kế các ống luồn cáp, bể cáp chờ sẵn để phục vụ cho các đơn vị cung cấp dịch vụ thông tin trong tương lai. Tuyến ống được hạ ngầm, sử dụng loại ống nhựa HDPE. Đầu tư xây dựng các hố ga để thuận tiện cho việc luồn cáp và đấu nối cáp.

h) Hạng mục cây xanh cảnh quan: Các khu khuôn viên cây xanh thiết kế cơ sở theo quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

5. Thời gian và tiến độ thực hiện dự án:

Thời gian thực hiện dự án: 2 năm kể từ khi được chấp thuận đầu tư, dự kiến từ tháng 5/2016 đến hết tháng 3/2018, tiến độ cụ thể như sau:

- Từ tháng 5/2016 đến hết tháng 8/2016: Giải phóng mặt bằng toàn bộ khu vực dự án và chuẩn bị các thủ tục chuẩn bị đầu tư để khởi công xây dựng.

- Từ tháng 9/2016 đến hết tháng 3/2018: Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trong phạm vi ranh giới dự án theo nội dung đầu tư. Hoàn thiện và kết thúc việc đầu tư xây dựng của dự án.

6. Khái toán sơ bộ tổng mức đầu tư:

- Sơ bộ tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật dự án là 100,31 tỷ đồng (chưa kể lãi vay trong thời gian xây dựng, tiền sử dụng đất) và dự kiến nộp cho ngân sách nhà nước khoảng 6,26 tỷ đồng từ việc thu tiền sử dụng đất.

- Tổng mức đầu tư và phương án tài chính của dự án tại thời điểm chấp thuận đầu tư là tạm tính nhằm khái toán hiệu quả kinh tế của dự án. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất của dự án, xác định các chi phí đầu tư xây dựng của dự án, xây dựng phương án tài chính của dự án là tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất cho chủ đầu tư để xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án và sẽ được Nhà nước chấp thuận bằng một văn bản khác.

7. Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn tự có: 30%

- Vốn vay ngân hàng thương mại và huy động hợp pháp khác: 70%.

Chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí và huy động đủ nguồn vốn để thực hiện theo đúng tiến độ của dự án được chấp thuận đầu tư.

8. Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Việc giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án theo phương thức có thu tiền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành việc bồi thường giải phóng mặt bằng và có thể giao làm nhiều đợt do đề xuất của chủ đầu tư. Trình tự, thủ tục giao đất, thuê đất được thực hiện theo quy định của UBND tỉnh Bắc Giang tại thời điểm thiết lập hồ sơ.

- Bất động sản thuộc dự án chủ đầu tư thực hiện kinh doanh, chuyển nhượng theo Luật Kinh doanh bất động sản bao gồm quyền sử dụng phần đất ở chia lô (lô LK1 đến LK11), đất thương mại công cộng (lô CC1 đến CC3).

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chủ đầu tư được phép kinh doanh, chuyển nhượng cho các khách hàng và chủ đầu tư được thực hiện theo quy định ban hành kèm theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 và các quy định hiện hành có liên quan.

9. Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao không bồi hoàn cho Nhà nước:

- Đất bàn giao cho Nhà nước, bao gồm:

+ Đất xây dựng các công trình hạ tầng: Hệ thống giao thông; Hệ thống cấp nước; Hệ thống thoát nước; Hệ thống cấp điện, chiếu sáng; Hệ thống thông tin liên lạc (toàn bộ hệ thống ống luồn cáp, bể cáp); các khu cây xanh, mặt nước.

+ Đất xây dựng các công trình: nhà văn hóa (lô NVH), khu tưởng niệm liệt sỹ (lô TN) và bãi đỗ xe.

Chủ đầu tư bàn giao các loại đất nêu trên cho Nhà nước sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng của dự án để Nhà nước đầu tư, quản lý, sử dụng. Trường hợp chưa hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật nhưng nhà nước có nhu cầu sử dụng thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho nhà nước khi có yêu cầu.

- Các công trình được chuyển giao cho Nhà nước bao gồm toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật (Hệ thống giao thông; Hệ thống cấp nước; Hệ thống thoát nước; Hệ thống cấp điện, chiếu sáng và hệ thống ống, hố ga luồn cáp của thông tin liên lạc) và các khu cây xanh. Việc chuyển giao các công trình này chỉ được thực hiện đối với các công trình đã đảm bảo yêu cầu về chất lượng và được thực hiện theo quy định tại Điều 36 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ và khoản 2 Điều 17 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang.

10. Nguyên tắc xác định Hiệu quả kinh tế - tài chính và xử lý chậm tiến độ:

a) Nguyên tắc xác định hiệu quả kinh tế - tài chính của dự án:

- Việc tính toán chính xác giá trị tổng mức đầu tư, giá đất và mức thu tiền sử dụng đất, chi phí quảng cáo, bán hàng, lợi nhuận để lại cho chủ đầu tư,

phương án tài chính và hạch toán toàn bộ dự án sẽ được cơ quan Nhà nước xác định bằng văn bản khác trên cơ sở đề nghị của chủ đầu tư, đảm bảo nguyên tắc dự án phải có lãi và đóng góp cho ngân sách nhà nước.

- Nguyên tắc xác định giá đất và các chi phí chủ đầu tư được trừ (chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới của dự án và các khoản chi phí hợp lý khác), được hưởng khi dự án được đầu tư, khai thác và vận hành, cụ thể như sau:

+ Giá các loại đất thuộc dự án được tính toán theo phương pháp xác định giá đất do Chính phủ và Bộ Tài nguyên Môi trường quy định trên cơ sở giá đất thị trường trong điều kiện bình thường đã được Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh quyết định;

+ Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng được tính trên cơ sở phương án bồi thường giải phóng mặt bằng được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư lập theo các quy định của Chính phủ và Bộ Xây dựng, được tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thẩm tra và được Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định báo cáo UBND tỉnh;

+ Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng, chi phí quảng cáo bán hàng và lợi nhuận để lại cho nhà đầu tư được tính theo quy định ban hành kèm theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh.

- Thời điểm nộp tiền sử dụng đất, tiến độ thu tiền sử dụng đất vào ngân sách, điều chỉnh giá đất dự án (nếu có) và mức thu tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định hiện hành.

b) Xử lý trong trường hợp chậm tiến độ:

- Trường hợp nhà nước chậm bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện toàn bộ dự án thì nhà nước sẽ gia hạn thời gian thực hiện dự án tương ứng với khoảng thời gian chậm bàn giao mặt bằng.

- Trường hợp chậm tiến độ mà nguyên nhân từ phía chủ đầu tư thì chi phí đầu tư trên phần diện tích chậm tiến độ đó không được điều chỉnh.

- Việc xử lý đối với các trường hợp chậm tiến độ thực hiện theo Điều 23 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang.

11. Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 92/BC-SXD ngày 26/4/2016 của Sở Xây dựng và Hồ sơ dự án.

Điều 2.

1. Bãi bỏ Quyết định số 728/QĐ- UBND ngày 17/5/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện dự án đảm bảo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt, tiến độ, chất lượng công trình, hiệu quả của dự án được chấp thuận đầu tư; phối hợp với các Đơn vị khác để triển khai, hoàn

thành đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực và thực hiện theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Các Sở quản lý ngành có liên quan: Theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm đôn đốc, theo dõi, hướng dẫn, giám sát và kiểm tra việc thực hiện đầu tư xây dựng dự án của chủ đầu tư; phối hợp với chính quyền địa phương và chủ đầu tư giải quyết các công việc, các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án.

4. UBND huyện Việt Yên:

- Tổ chức triển khai thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án theo quy định. Thực hiện việc thương thảo, đàm phán thực hiện tiết kiệm chi phí, ký kết hợp đồng thực hiện dự án với chủ đầu tư theo quy định tại Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang và các văn bản có liên quan.

- Chỉ đạo, giao nhiệm vụ cho các phòng ban chuyên môn trực thuộc tham gia quản lý, giám sát quá trình thực hiện dự án; nghiệm thu công trình trong quá trình xây dựng cho đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật được chuyển giao cho Nhà nước.

- Nhận chuyển giao các công trình mà chủ đầu tư chuyển giao cho Nhà nước, quản lý khai thác theo đúng công năng, có trách nhiệm bảo trì công trình theo các quy định của pháp luật về xây dựng sau khi ký nhận chuyển giao.

- Phối hợp với Sở Tài chính và Cơ quan Thuế đôn đốc chủ đầu tư nộp tiền sử dụng và các khoản thuế, phí, lệ phí...theo tiến độ dự án được chấp thuận và các quy định hiện hành.

- Tổ chức, phối hợp với Chủ đầu tư thực hiện các công việc khác có liên quan theo quy định để dự án hoàn thành đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng, hiệu quả.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông Vận tải, Sở Công Thương, Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Việt Yên, Công ty Cổ phần AAC Việt Nam và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PTC UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh:
  + LĐVP, TH, KT, XD, TNMT;
  + Lưu: VT, XD.Linh.

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

Nguyễn Thị Thu Hà

Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số:

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

Tên xã, phường: Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh

Tên người được điều tra: Công ty TNHH ROUTE INN Bắc Giang - số 8 Nguyễn Văn Cừ, TP. Bắc Giang

- Địa chỉ[1]: tỉnh Bắc Giang...; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...7/2023.....
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 59500... triệu đồng/thửa hoặc 1.607.723 đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ..... đồng/m²
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: Quyết định TNG số 816/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 của UBND huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: CC2.....; diện tích: ...7281..... m².
- Địa chỉ thửa đất [2]: KDC thương mại Chũ mới, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là H. Việt Yên Bắc Ninh)
- Kích thước mặt tiền: ....100..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....72.....m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.
- Mục đích sử dụng đất: .....đất thương mại dịch vụ.....
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: .....900.....m; + Trung tâm thương mại, chợ: .....m;

+ Cơ sở giáo dục: .....m; + Cơ sở thể dục, thể thao: .....m;

+ Cơ sở y tế: .....m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: .....m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: ....12.....m; cấp đường: .....; kết cấu mặt đường: ..nhựa.....; tiếp giáp với mặt đường: ...hai mặt đường

+ Điều kiện về cấp thoát nước: .....đồng bộ..... ;

+ Điều kiện về cấp điện: .....đồng bộ..... ;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: .....thuận lợi..... ;

+ Hạ tầng không gian: .....thuận lợi..... ;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ....thuận lợi.... ;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ....thuận lợi.... ;

+ Hạ tầng môi trường: ....an ninh môi trường tốt.... ;

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

- Thời hạn sử dụng đất: ....50..năm.....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: .....; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....

- Diện tích xây dựng: .....m^2; số tầng: .....; diện tích sàn sử dụng: .....m^2

- Tài sản khác (nếu có): .....

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: .....

- Năm xây dựng: .....; Diện tích xây dựng: .....

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: .....; Mật độ trồng: .....; Năm trồng: .....;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ..... ;

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất: .....

....., *ngày 22 tháng 08 năm 2025*

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Tạ Thị Thoa

UBND TỈNH BẮC GIANG **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 330 /SXD-PTĐT&HTKT	*Bắc Giang, ngày 26 tháng 02 năm 2018*
V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế BVTC công trình: Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên.	

Kính gửi: Công ty Cổ phần AAC Việt Nam

Ngày 22/01/2018, Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 04/AAC-KHĐT, ngày 22/01/2018 của Công ty Cổ phần AAC Việt Nam về việc thẩm định thiết kế bản vẽ thi công dự án: Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 03/2017/QĐ-UBND ngày 14/02/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015;

Căn cứ Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 24/5/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên;

Căn cứ Quyết định số 1094/QĐ-UBND ngày 13/11/2017 của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 882/QĐ-UBND ngày 11/12/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận điều chỉnh, bổ sung thiết kế cơ sở dự án Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên;

Căn cứ Kết quả thẩm tra thiết kế BVTC xây dựng công trình: Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên của Trung tâm Quy hoạch xây dựng Bắc Giang tại Báo cáo số 02/BCTTr-TTQH ngày 12/02/2018;

Căn cứ ý kiến thẩm định của các cơ quan: Sở Công thương tại Công văn số 657/SCT-QLNL ngày 08/8/2017; Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 3673/SGTVT-QLCL ngày 11/8/2017; Sở Nông nghiệp và PTNT tại Công văn số 959/SNN-QLXDCT ngày 09/8/2017; Sở Thông tin và Truyền thông tại Công văn

số 469/STTTT-KHTC ngày 10/8/2017; UBND huyện Việt Yên tại Công văn số 1315/UBND-KT&HT ngày 15/8/2017.

Sau khi thẩm định, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH

1. Tên công trình: Khu dân cư thương mại Chợ Mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên.

2. Loại và cấp công trình:

+ Công trình giao thông, cấp III;

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh khuôn viên), cấp III;

+ Công trình công nghiệp (điện trung thế), cấp III.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần AAC Việt Nam.

4. Nguồn vốn: Vốn đầu tư của doanh nghiệp và các nguồn vốn hợp lệ khác.

5. Địa điểm xây dựng: Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

6. Đơn vị khảo sát địa hình, địa chất, lập thiết kế bản vẽ thi công:

- Đơn vị khảo sát địa hình: Công ty cổ tư vấn ĐTXD thương mại Bắc Ninh;

- Đơn vị khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần kiến trúc điểm nhấn đô thị;

- Đơn vị thiết kế xây dựng: Liên danh Công ty Cổ phần kiến trúc điểm nhấn đô thị và Công ty cổ phần tư vấn và thương mại xây dựng Việt Nam.

II. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Danh mục hồ sơ trình thẩm định

1.1. Hồ sơ pháp lý:

- Tờ trình số 04/AAC-KHĐT, ngày 22/01/2018 của Công ty Cổ phần AAC Việt Nam về việc thẩm định thiết kế bản vẽ thi công dự án: Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên;

- Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 24/5/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên;

- Quyết định số 1094/QĐ-UBND ngày 13/11/2017 của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Quyết định số 882/QĐ-UBND ngày 11/12/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận điều chỉnh, bổ sung thiết kế cơ sở dự án Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên;

- Quyết định số 621/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy số 479/TD-PC66 ngày 03/4/2017 của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH- Công an tỉnh Bắc Giang;

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VIỆT YÊN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 105/QĐ-UBND	*Việt Yên, ngày 07 tháng 3 năm 2016*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VIỆT YÊN

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/7/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Xét đề nghị tại Báo cáo thẩm định số 25/BC-KTHT ngày 03/3/2016 của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang với nội dung sau:

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng ô đất	Diện tích đất, theo quy hoạch (ha)	Diện tích đất sau khi điều chỉnh (ha)
Tổng diện tích thực hiện dự án		11,641	11,641
I	Đất đơn vị ở	4,250	3,9147
II	Đất công cộng	1,3538	1,3538
III	Đất cây xanh, mặt nước	1,127	1,0175
IV	Đất giao thông+ sân bãi	4,910	5,3503

2. Điều chỉnh quy hoạch giao thông

- Điều chỉnh số mặt cắt và kích thước mặt cắt quy hoạch giao thông, cụ thể như sau:

STT	Tên mặt cắt	Quy mô mặt cắt (m)			
		Lòng đường	Hè đường	Giải phân cách	Nền đường
1	(1-1)	2*11,25	2*4	2	32,5
2	(2-2)	15	2*6	-	27
3	(3-3)	9	2*4,5	-	18
4	(4-4)	7	2*3,5	-	14

3. Các nội dung khác: Thực hiện theo Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 24/07/2012 của Chủ tịch UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại, Chợ mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan chuyên môn, UBND thị trấn Bích Động, nhà đầu tư:

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, phòng Tài nguyên và Môi trường:

Có trách nhiệm đôn đốc, hướng dẫn, kiểm tra và giám sát Nhà đầu tư trong việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt.

2. UBND thị trấn Bích Động:

Có trách nhiệm phối hợp với Nhà đầu tư tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành.

3. Nhà đầu tư (Công ty cổ phần AAC việt Nam): Có trách nhiệm thực hiện điều chỉnh quy hoạch theo Điều 1.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND huyện, phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài chính-Kế hoạch, phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, UBND thị trấn Bích Động, Công ty cổ phần AAC việt Nam và các đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng (08b);
- Như điều 3;
- Lưu VT.

Bản điện tử:
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- LĐVP, CVTH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Lê Ô Pích

- Công văn số 1393/TT-PCBG ngày 19/7/2017 của Công ty Điện lực Bắc Giang về việc thỏa thuận đấu nối và các yêu cầu kỹ thuật cơ bản dự án Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên Giang giữa Công ty Điện lực Bắc Giang và Công ty Cổ phần AAC Việt Nam;

- Công văn số 1364/PCBG-P4 ngày 14/7/2017 của Công ty Điện lực Bắc Giang về việc dịch chuyển đường điện dự án Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên;

- Công văn số 01/CV-206 ngày 03/01/2018 của Công ty cổ phần cấp nước và môi trường đô thị 206 về việc thỏa thuận giải pháp thiết kế cấp nước cho dự án: Khu dân cư thương mại Chợ mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên. .

1.2. Hồ sơ tài liệu khảo sát, thiết kế:

- Hồ sơ năng lực của đơn vị khảo sát địa hình: Công ty cổ tư vấn ĐTXD thương mại Bắc Ninh;

- Hồ sơ năng lực của đơn vị khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần kiến trúc điểm nhấn đô thị;

- Hồ sơ năng lực của đơn vị thiết kế xây dựng: Liên danh Công ty Cổ phần kiến trúc điểm nhấn đô thị và Công ty cổ phần tư vấn và thương mại xây dựng Việt Nam;

- Hồ sơ quy hoạch và Quy hoạch điều chỉnh: Các bản vẽ tổng mặt bằng khổ A0;

- Hồ sơ khảo sát địa hình, địa chất;

- Thuyết minh thiết kế bản vẽ thi công: 01 quyển khổ A4;

- Thuyết minh chỉ dẫn kỹ thuật thi công: 01 quyển khổ A4;

- Phần bản vẽ thi công: 05 quyển bản vẽ khổ A3 và các bản vẽ tổng mặt bằng khổ A0.

2. Các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng

a) Các Quy chuẩn Việt Nam:

- Quy chuẩn QCVN 01: 2008/BXD: Quy chuẩn quy hoạch quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Quy chuẩn QCVN 01: 2008/BCT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện;

- Quy chuẩn QCVN 07:2016/BXD: Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- Quy chuẩn QCVN 41:2016/BGTVT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ;

- Quy chuẩn QCVN 33:2011/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi Viễn Thông.

b) Các tiêu chuẩn xây dựng:

- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 104-2007: Đường đô thị-Yêu cầu thiết kế;

- Tiêu chuẩn thiết kế đường TCVN 4054-2005;

- Tiêu chuẩn thiết kế áo đường mềm - các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế 22TCN-211-2006;

- Tiêu chuẩn TCVN 8819-2011- Mặt đường bê tông nhựa nóng -Yêu cầu thi công và nghiệm thu;

- TCVN 8859-2011: Lớp móng cấp phối đá dăm trong kết cấu áo đường ôtô - Vật liệu thi công và nghiệm thu;

- Tiêu chuẩn TCVN 7957: 2008 - Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài;

- Tiêu chuẩn TCVN 33:2006 - Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình;

- Tiêu chuẩn 11 TCN - (18÷21): 2006 - Quy phạm trang bị điện Việt Nam;

- Tiêu chuẩn TCXDVN 259 : 2001 - Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị Việt Nam;

- Tiêu chuẩn TCXDVN 333: 2005 - Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị;

- Tiêu chuẩn TCXDVN 7997: 2009 - Cáp điện lực đi ngầm trong đất - phương pháp lắp đặt;

- Tiêu chuẩn TCVN 7447: 2010-2011- Hệ thống lắp đặt điện hạ áp;

- Tiêu chuẩn TCVN 9113: 2012 - Ống bê tông cốt thép thoát nước;

- Tiêu chuẩn TCVN 5573-2011: Tiêu chuẩn thiết kế kết cấu gạch đá;

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành khác có liên quan.

3. Giải pháp thiết kế bản vẽ thi công chủ yếu:

3.1. San nền: San nền trong toàn bộ diện tích các lô đất xây dựng công trình và các lô đất khuôn viên cây xanh; cao độ san nền cao nhất là +6,1m, thấp nhất là +5,7m. San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, tính toán khối lượng san nền theo phương pháp lưới ô vuông 10x10m; độ dốc san nền đảm bảo thoát nước tự chảy, hướng dốc về phía đường giao thông. Vật liệu đắp nền bằng đất cấp III, lu lèn đạt độ chặt yêu cầu K≥0,85; riêng đắp các lô đất khuôn viên cây xanh tận dụng từ đất hữu cơ xử lý nền đường (không yêu cầu lu lèn).

3.2. Giao thông: Xây dựng hệ thống các tuyến đường trong khu vực dự án tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

a) Thiết kế trắc dọc: Cao độ tim đường thiết kế tuân thủ theo cao độ khống chế trong quy hoạch và đấu nối phù hợp với các tuyến đường hiện trạng.

b) Thiết kế trắc ngang: Các tuyến đường giao thông trong dự án được thiết kế với quy mô mặt cắt ngang hoàn chỉnh. Mặt đường dốc i=2,0% dốc về phía bó vỉa; hè đường dốc ngang về phía lòng đường, i=1,5%, cụ thể như sau:

- Tuyến đường gom QL37, có mặt cắt ngang rộng 12m, trong đó: dải phân cách với QL37 rộng 0,5m, lòng đường 5,5m, hè đường 6m;

-Tuyến đường Tỉnh lộ 298: chỉ thực hiện đầu tư phần trong ranh giới dự án để đấu nối hạ tầng, gồm vỉa hè 6m và phần lòng đường từ vỉa hè của dự án đến mép đường TL298 hiện trạng;

- Các tuyến đường có mặt cắt ngang (3-3) rộng 18m, trong đó lòng đường 9m, hè đường 2 bên 2x4,5=9m;

- Các tuyến đường có mặt cắt ngang (4-4) rộng 14m, trong đó lòng đường 7m, hè đường 2 bên 2x3,5=7m;

- Bãi đỗ xe 1 có mặt cắt ngang (5-5) rộng 31,5m, trong đó phần xe chạy và dừng đỗ rộng 23,5m, hè đường 2 bên 4,5+3,5=8m;

- Bãi đỗ xe 2 có mặt cắt ngang (6-6) rộng 28,4m, trong đó phần xe chạy và dừng đỗ rộng 21,4m, hè đường 2 bên 2x3,5=7m.

c) Thiết kế nền đường:

Nền đường chủ yếu là nền đắp, trước khi đắp tiến hành đào thay đất không thích hợp đối với đoạn qua ruộng ao, ruộng trũng. Vật liệu đắp nền đường sử dụng đất cấp III, 50cm lớp trên lu lèn đạt độ chặt yêu cầu K≥0,98, lớp dưới độ chặt yêu cầu K≥0,95.

d) Thiết kế kết cấu áo đường:

Kết cấu áo đường giao thông khu vực dự án gồm các lớp từ trên xuống dưới như sau: Bê tông nhựa chặt 12,5 dày 4cm; tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5kg/m^2; bê tông nhựa chặt 19 dày 6cm; tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0kg/m^2; cấp phối đá dăm loại I dày 15cm; cấp phối đá dăm loại II dày 15cm.

e) Thiết kế bó vỉa, hè đường, cây xanh:

- Bó vỉa hè đường kích thước 26x23cm, bó vỉa dải phân cách kích thước 18x42cm; kết cấu bê tông đúc sẵn mác 250, phía dưới đệm BTXM mác 150 dày 10cm; vỉa hè lát gạch block tự chèn, phía dưới đệm cát tạo phẳng dày 5cm; nền hè đường đắp đất cấp III đầm chặt K≥0,90.

- Cây xanh đô thị: Cây xanh được bố trí 2 bên hè đường các tuyến phố, khoảng cách giữa các hố trồng cây trên hè đường trung bình từ 8m-10m/1cây tuỳ theo từng tuyến phố. Hố trồng cây kích thước ngoài (1,64x1,64)m, xây gạch chỉ, phía dưới đệm BTXM mác 150; cao độ đỉnh hố trồng cây bằng cao độ mặt hè tạo mỹ quan cho tuyến đường, cây xanh được trồng xen kẽ nhau trên các tuyến (bao gồm các loại cây muồng hoàng yến, lộc vừng, bằng lăng, bàng đài loan, sấu, sao đen, muồng vàng).

g) Hệ thống an toàn giao thông: Hệ thống các vạch sơn kẻ đường, biển báo hiệu đường bộ được bố trí theo các quy định về giao thông đô thị phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2016/BGTVT; biển báo được làm bằng tôn sơn phản quang, cột biển bằng thép tròn, vạch kẻ đường bằng sơn dẻo nhiệt phản quang.

3.3. Cấp nước:

- Nguồn nước sạch cấp cho dự án được đấu nối từ Công ty cổ phần cấp nước và môi trường đô thị 206 bằng đường ống HDPE D110(mm) đi ngầm dọc theo quốc lộ 37 dẫn nước về khu vực của dự án;

- Đường ống cấp nước phân phối: Thiết kế dạng mạng vòng sử dụng đường ống HDPE DN110 được chôn trên vỉa hè với độ sâu từ 0,5-0,8m, ống qua đường đảm bảo độ sâu tối thiểu 0,7m và được lồng trong ống thép Ø150 để bảo vệ đường ống; xung quanh ống đệm cát cao hơn đỉnh ống 15cm; tại các góc cua, vị trí van, cút có đổ gối đỡ bê tông mác 200;

- Mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt: Được tổ chức theo sơ đồ mạng vòng kết hợp nhánh cụt xương cá; đường ống cấp nước sinh hoạt được đi ngầm phía trước các hộ dân, sử dụng ống nhựa HDPE D50mm đến D63mm; tại các nút của mạng lưới được bố trí van khóa để có thể sửa chữa từng khu vực khi cần thiết; xung quanh ống đệm cát cao hơn đỉnh ống 15cm; tại các góc cua, vị trí van, cút có đổ gối đỡ bê tông mác 200;

- Cấp nước chữa cháy: Họng cấp nước chữa cháy được bố trí trên các tuyến ống ≥ D110, đảm bảo bán kính phục vụ tối thiểu là 150m, đồng thời tuân thủ theo quy phạm phòng cháy chữa cháy; họng cứu hỏa trên tổng mặt bằng của dự án, được thiết kế đảm bảo theo tiêu chuẩn TCVN 6379-98. Hệ thống cấp nước cứu hoả cho khu dân cư được thiết kế kết hợp với nước sinh hoạt trên đường ống nước phân phối HDPE DN110, khoảng cách ≤150m bố trí 01 trụ cứu hoả.

3.4. Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải, đường kính cống thoát nước mưa được thiết kế cống tròn bê tông cốt thép ly tâm có đường kính từ D400-D1000 (hệ thống cống tròn sử dụng cống tải trọng HL-93), ống cống bê tông đúc sẵn mác 350, móng cống BTCT đúc sẵn M200. Hệ thống hố ga thu nước được bố trí cách nhau trung bình khoảng 30m, nước mưa được thu theo các rãnh xông về phía giếng thu và tự chảy vào hệ thống cống tròn BTCT và thoát về phía Nam của dự án.

3.5. Thoát nước thải:

Nước thải sinh hoạt được xử lý qua bể tự hoại của các hộ dân trước khi thoát vào hệ thống rãnh xây gạch B400 đến B500 phía sau nhà, thu vào tuyến cống tròn BTCT D300 chạy ngầm dưới hè đường, nước thải của toàn bộ dự án thu về 02 bể lắng (01 bể lắng có dung tích khoảng 270m^3 đặt tại lô đất cây xanh CX-KT3; 01 bể lắng có dung tích khoảng 150m^3 đặt tại lô đất chợ trung tâm, ki ốt CC2) để xử lý, sau đó thoát ra hố ga hệ thống thoát nước mưa của dự án.

3.6. Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp: Lấy từ trạm biến áp 110kV Đình Trám, đấu nối với đường dây 22kV chạy cạnh dự án.

- Điện trung thế: Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 22kV dùng cáp đồng 22kV- Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W-24kV-(3x95)mm^2 đi dọc theo các trục đường giao thông cấp điện đến các trạm biến áp của dự án. Thực hiện hạ ngầm 02 tuyến đường dây trên không 35kV hiện trạng đi qua dự án dùng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DATA/PVC-W-3(1x240)mm^2- 40,5kV đi dọc theo các trục đường giao thông; Tháo dỡ tuyến đường dây 10kV hiện tại không sử dụng cắt qua khu đất của dự án. Xây dựng mới các trạm biến áp đặt ngoài trời, thiết kế kiểu trạm Kiosk hợp bộ: Trạm số 1 công suất 630kVA, trạm số 2 công suất 800kVA, trạm số 3 công suất 2x560kVA-22/0,4kV.

- Điện hạ thế 0,4kV: Đường dây đi ngầm dưới vỉa hè, sử dụng loại cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC từ (4x35)mm^2 đến (4x120)mm^2 được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE.

- Chiếu sáng các tuyến đường giao thông dùng loại đèn cao áp công suất 150W. Đèn được lắp trên cột thép liền cần đơn H=9m; được bố trí dọc theo vỉa hè của đường với khoảng cách trung bình giữa các đèn từ 30m-:-40m. Cáp điện cấp cho đèn chiếu sáng dùng cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC (4x10)mm^2 luồn trong ống xoắn chôn ngầm trong đất.

3.7. Thông tin liên lạc:

- Trong phạm vi đầu tư của dự án chỉ bố trí ống HDPE đi ngầm để ngầm hóa hệ thống dây thông tin liên lạc; sử dụng hệ thống ống cứng HDPE chôn trực tiếp trong rãnh cáp trên vỉa hè, độ sâu đặt ống trên vỉa hè tối thiểu là 0,5m, dưới lòng đường tối thiểu là 0,7m; toàn bộ các tủ cáp, thiết bị đầu cuối do nhà cung cấp dịch vụ thông tin, viễn thông đầu tư;

- Bể cáp xây gạch bê tông không nung mác 100, VXM mác 75, trát vữa mác 50, dày 1,5cm; đáy bể cáp đổ bê tông lót mác 150, dày 10cm, nắp bể cáp đậy tấm đan BTCT mác 200, dầy 10cm, bể cáp được bố trí khoảng cách trung bình từ 40-50m hoặc tại các vị trí giao cắt chuyển hướng để phục vụ cho việc kéo cáp và bảo trì hệ thống một cách thuận lợi.

3.8. Hạng mục cây xanh cảnh quan:

Thiết kế cảnh quan trên các lô cây xanh (CX1, CX-KT1 đến CX-KT8), theo thiết kế cơ sở được duyệt, hệ thống điện chiếu sáng trong khu cây xanh dùng loại đèn chùm sân vườn 5 bóng quả cầu D400, lắp bóng Compact công suất 25W; thoát nước mặt khu cây xanh được thoát vào hệ thống thoát nước mưa, đường dạo lát gạch Block, phía dưới dùng cát đen tạo phẳng dày 5cm; trong các ô cây xanh trồng các loại cây như: Cây đại, cây vạn tuế, cây tùng tháp, hoa mẫu đơn, trắc bách diệp, cỏ lá tre, cỏ nhung, cỏ lạc...

III. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG

1. Về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của các tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công:

Liên danh Công ty Cổ phần kiến trúc điểm nhấn đô thị và Công ty cổ phần tư vấn và thương mại xây dựng Việt Nam; Công ty cổ tư vấn ĐTXD thương mại Bắc Ninh có đủ kiều kiện năng lực theo quy định. Cá nhân chủ trì thiết kế giao thông, san nền: KS Trần Trọng Thức; chủ trì thiết kế điện: KS Vũ Trọng Huynh; chủ trì thiết kế mạng thông tin-liên lạc: Vũ Kiều Tuân; chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: KS Nguyễn Thị Thu Hòa; chủ trì khảo sát địa hình: KS Nguyễn Thành Huân; chủ trì khảo sát địa chất: KS Phùng Tuấn Hưng có chứng chỉ hành nghề phù hợp theo quy định.

2. Về sự phù hợp của thiết kế bản vẽ thi công so với thiết kế cơ sở:

Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công cơ bản tuân thủ các nội dung của hồ sơ thiết kế cơ sở và dự án đầu tư đã được chấp thuận, phê duyệt tại Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 24/5/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang. Tuy nhiên có nội dung thay đổi so với thiết kế cơ sở như sau: Điều chỉnh hạ cốt dòng chảy hệ thống thoát nước mưa từ ga M59 đến M89 tại nút N32, tuyến 18 đến N1, tuyến 15 (thiết kế cơ sở ga M59 cốt đáy +4.79, ga M89 cốt đáy +3.56; thiết kế BVTC ga M59 cốt đáy +3.99, ga M89 cốt đáy +3.10) để phù hợp đấu nối với hệ thống thoát nước mưa hiện trạng.

3. Sự hợp lý của các giải pháp thiết kế xây dựng công trình:

Các giải pháp thiết kế xây dựng hợp lý, thể hiện được giải pháp đấu nối hạ tầng giữa dự án và khu vực lân cận.

4. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng cho công trình:

- Về sự tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật: Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình đã áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định;

- Về sử dụng vật liệu cho công trình theo quy định của pháp luật: Vật liệu xây dựng cho dự án phù hợp với điều kiện cung cấp thực tế địa phương, phù hợp với giải pháp thiết kế.

5. Sự phù hợp các giải pháp thiết kế công trình với công năng sử dụng của công trình, mức độ an toàn và đảm bảo an toàn của công trình lân cận:

- Các giải pháp thiết kế xây dựng phù hợp với công năng sử dụng của công trình;

- Giải pháp thiết kế đưa ra phù hợp với công năng của công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Thiết kế kết cấu các hạng mục đảm bảo an toàn cho công trình cũng như các công trình lân cận.

6. Sự tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ:

- Sự tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường: Hồ sơ thiết kế phù hợp với Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 621/QĐ-UBND ngày 25/10/2016;

- Sự tuân thủ các quy định về phòng, chống cháy, nổ: Hồ sơ thiết kế đảm bảo tuân thủ các quy định về an toàn phòng chống cháy nổ đã được Phòng cảnh sát PCCC&CNCH-Công an tỉnh Bắc Giang thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 9534/TD-PCCC ngày 28/12/2016.

7. Các nội dung yêu cầu chỉnh sửa và hoàn thiện hồ sơ thiết kế BVTC:

- Về thuyết minh thiết kế BVTC: Phần giao thông cần chỉnh sửa hệ số lu nèn, kích thước hố trồng cây trên vỉa hè cho phù hợp với chỉ dẫn kỹ thuật trên bản vẽ; hệ thống thoát nước mưa cần thể hiện rõ tính toán thoát nước mưa trong dự án và thoát nước mưa cho khu vực lân cận của dự án.

- Về bản vẽ thiết kế BVTC: Chỉnh sửa cốt cao độ tại điểm đấu nối với hệ thống thoát nước mưa hiện trạng (M59), thể hiện trên bản vẽ giải pháp đấu nối hệ thống giao thông của dự án với QL37.

IV. KẾT LUẬN

Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình: Khu dân cư thương mại Chợ Mới thị trấn Bích Động huyện Việt Yên cơ bản đủ điều kiện để trình phê duyệt. Tuy nhiên, còn tồn tại một số nội dung nêu trên, đề nghị Chủ đầu tư hoàn thiện và gửi về Sở Xây dựng để soát xét, đóng dấu thẩm định trước khi thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, PTĐT&HTKT.

Bản điện tử:
- Lãnh đạo Sở.

ĐƯỜNG THƯỢC ĐẦN ĐẠO ĐỒNG VỢI HAN GHINH
Số chứng thực: 1301 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: 20-03-2018

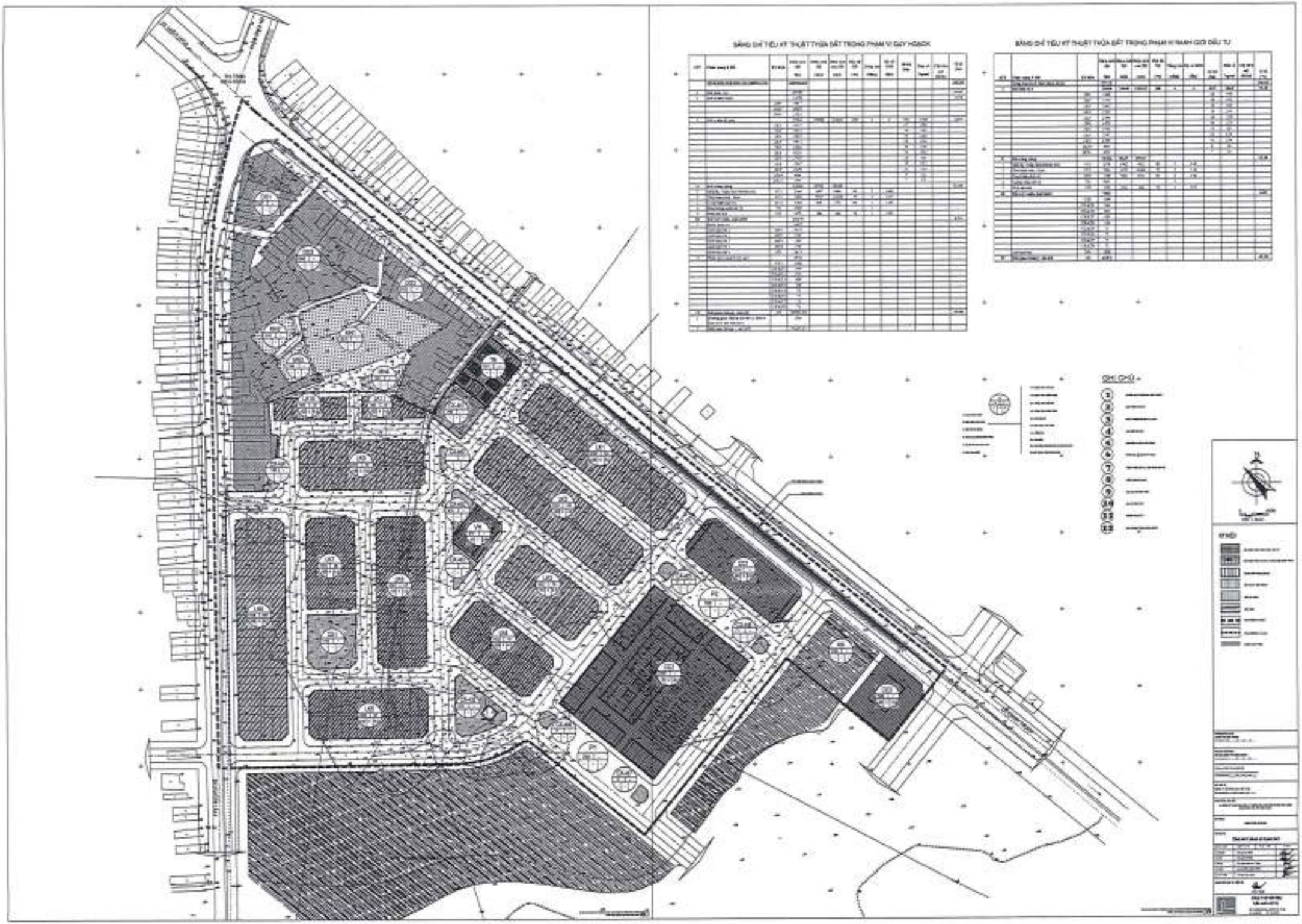
KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

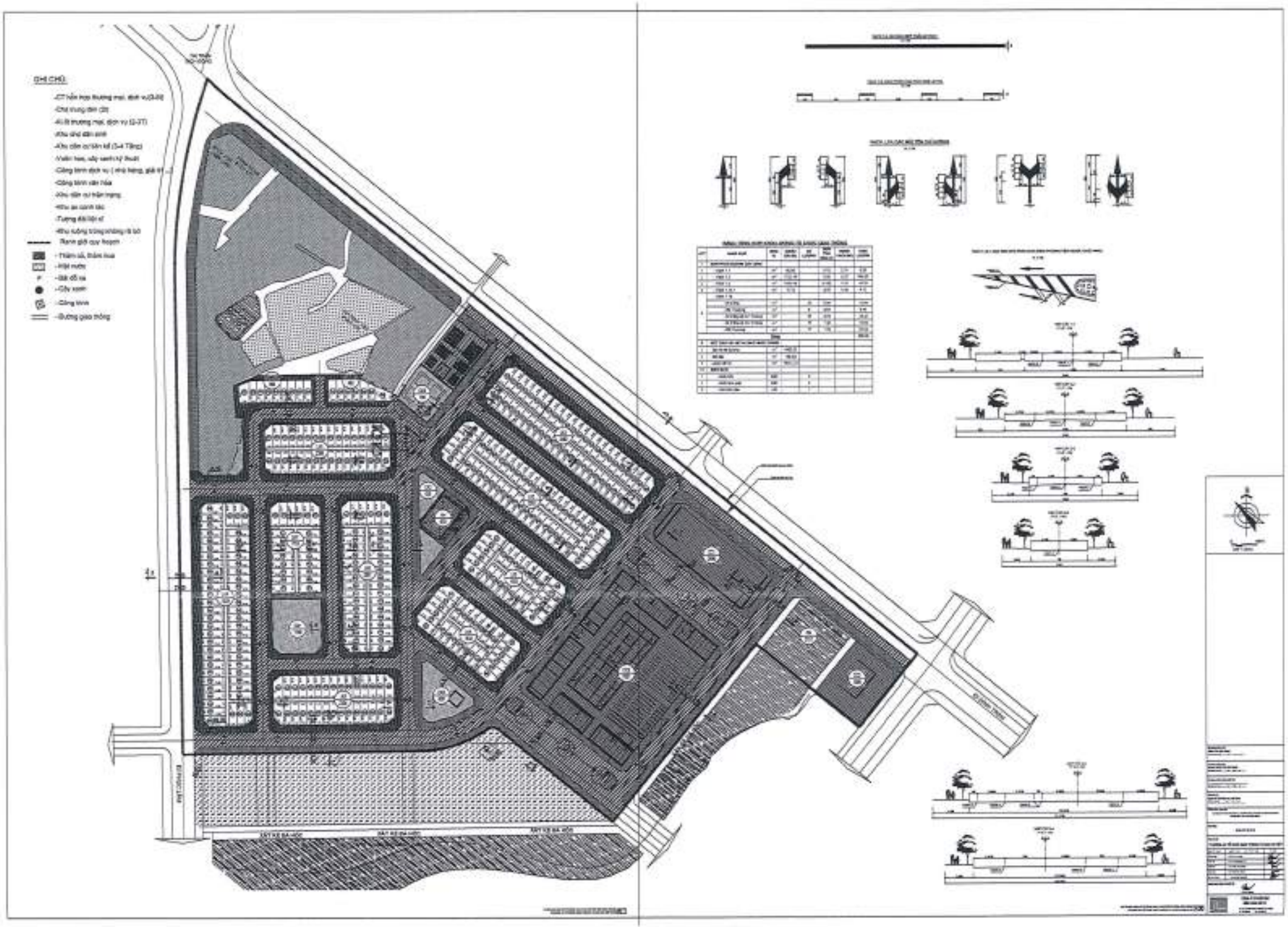
SỞ XÂY DỰNG

Vi Thanh Quyền

CHỦ TỊCH

Nguyễn Thị Ánh Hường


BẢNG CHỈ TIÊU KỸ THUẬT THỬA ĐẤT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH
BẢNG CHỈ TIÊU KỸ THUẬT THỬA ĐẤT TRONG PHẠM VI RANH GIỚI ĐẦU TƯ
GHI CHÚ
KÝ HIỆU


GHI CHÚ
-CT hỗn hợp thương mại, dịch vụ(3-5T)
-Chợ trung tâm (2t)
-Kí ốt thương mại, dịch vụ (1-2T)
-Khu nhà dân sinh
-Khu dân cư hiện hữ (3-4 Tầng)
-Vườn hoa, sấy xanh kỹ thuật
-Công trình dịch vụ (nhà hàng, giải trí ...)
-Công trình văn hóa
-Khu dân cư hiện trạng
-Khu an ninh tác
-Tượng đài liệt sĩ
-Khu vường trồng không có bờ
Ranh giới quy hoạch
- Thảm cỏ, thảm hoa
- Hồ nước
- Bãi đỗ xe
- Cây xanh
- Cổng kính
- Đường giao thông

ẢNH TSSS DỰ ÁN CHỢ TRUYỀN THỐNG KẾT HỢP TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ TẠI PHƯỜNG GIA SÀNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN TẠI THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH





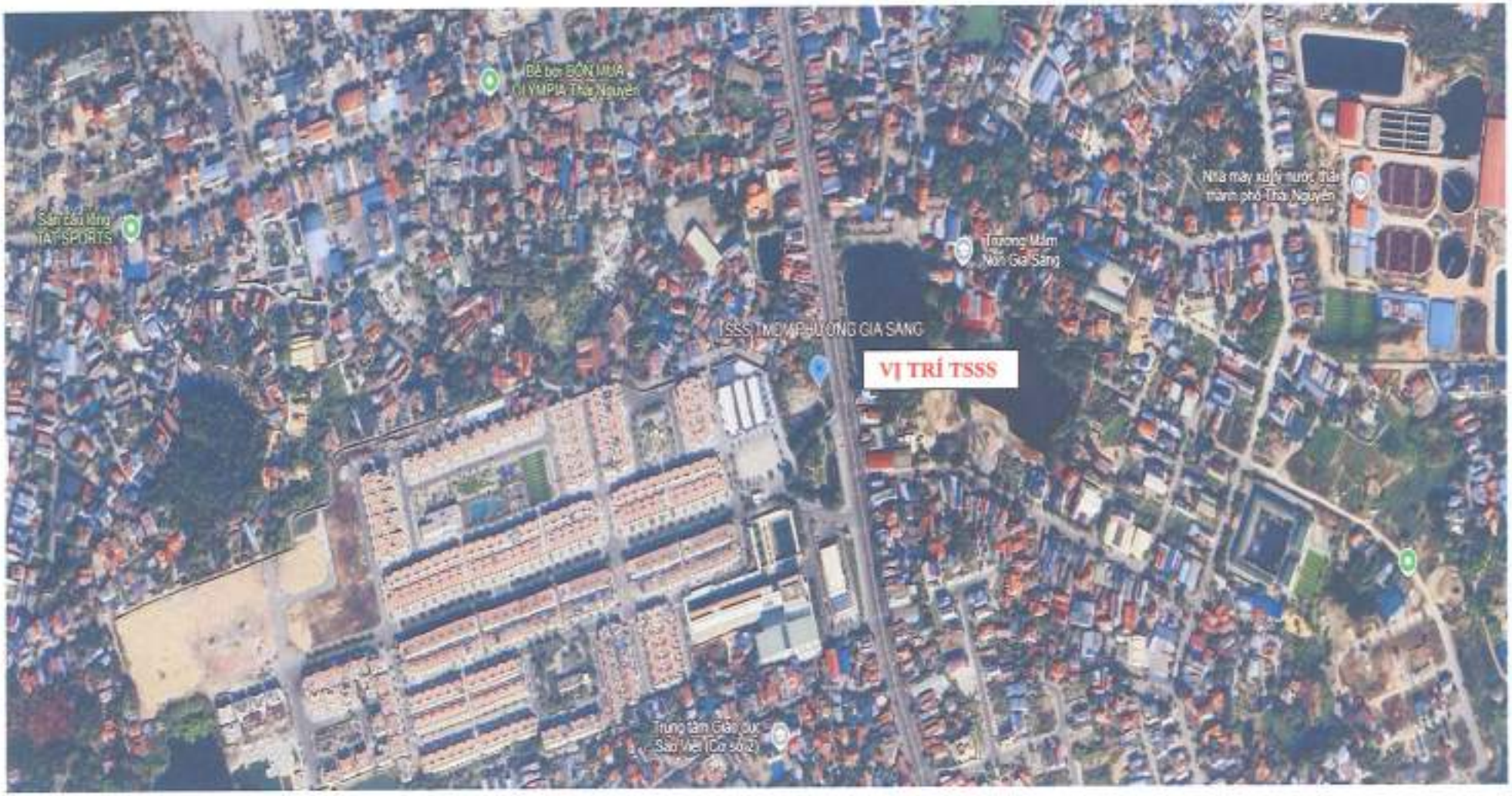








VỊ TRÍ TSSS DỰ ÁN CHỢ TRUYỀN THỐNG KẾT HỢP TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ TẠI PHƯỜNG GIA SÀNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN TẠI THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH



SAO Y; Văn phòng Ủy ban nhân dân; Thời gian ký: 20/12/2023 17:53:48 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3269 /QĐ-UBND	*Thái Nguyên, ngày 20 tháng 12 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 2300/QĐ-UBND ngày 03/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Tổ hợp thương mại dịch vụ, trường học và nhà ở Gia Sàng (Thái Hưng Eco City);

Căn cứ Quyết định số 574/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấm dứt hiệu lực Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000012 ngày 13/02/2015, Quyết định số 1362/QĐ-UBND ngày 22/5/2019 và Quyết định số 2897/QĐ-UBND ngày 13/9/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1015/QĐ-UBND ngày 11/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thu hồi đất của Công ty TNHH Hưng Thái Nguyên tại phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 3299/QĐ-UBND ngày 28/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 366/QĐ-UBND ngày 01/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thu hồi đất của Công ty cổ phần thương mại Thái Hưng tại phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 2449/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thời hạn 50 năm để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng;

Căn cứ Quyết định số 2568/QĐ-UBND ngày 19/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thời hạn 50 năm để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng;

Căn cứ Quyết định số 2881/QĐ-UBND ngày 16/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền thuê đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 945/TTr-STNMT ngày 20/12/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, cụ thể như sau:

1. Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo Quyết định số 2449/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thời hạn 50 năm để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Chợ truyền thống kết hợp thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên; Quyết định số 2568/QĐ-UBND ngày 19/10/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thời hạn 50 năm để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Chợ truyền thống kết hợp thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên.

2. Tên, địa chỉ của tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

a) Tên tổ chức trúng đấu giá: Công ty Cổ phần Thương mại Trống Đồng Place.

b) Mã số doanh nghiệp 4601200106 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 04/12/2014; đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 27/10/2023.

c) Địa chỉ: Tổ 8, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

d) Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Nam Thắng, Chức vụ: Tổng Giám đốc, Căn cước công dân số 040075021340, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/7/2021.

3. Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất; phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá

a) Tổng số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: 23.000.268.000 đồng *(Hai mươi ba tỷ hai trăm sáu mươi tám nghìn đồng).*

b) Tiến độ nộp tiền thuê đất: Theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ.

c) Tài khoản nộp tiền trúng đấu giá: Tổ chức trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê vào ngân sách Nhà nước theo thông báo của cơ quan Thuế.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan Thuế: Phát hành và gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê bằng văn bản cho tổ chức trúng đấu giá; theo dõi, đôn đốc tổ chức trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Tham mưu, trình cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức trúng đấu giá sau khi tổ chức trúng đấu giá hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

b) Chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Thái Nguyên, UBND phường Gia Sàng và các đơn vị có liên quan tổ chức bàn giao đất trên thực địa, trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức trúng đấu giá.

c) Chỉ đạo các đơn vị có liên quan chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính và thực hiện các công việc khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

3. UBND thành phố Thái Nguyên: Chỉ đạo các phòng, ban liên quan và UBND phường Gia Sàng có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng, bảo vệ môi trường và chấp hành các quy định pháp luật liên quan của tổ chức trúng đấu giá.

4. Tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm:

a) Kê khai, nộp hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại Điều 5 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

b) Thực hiện đúng quy định về nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu ngân sách nhà nước theo quy định.

c) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất, chấp hành các quy định của pháp luật về sử dụng đất, đầu tư xây dựng, bảo vệ môi trường và các nội dung đã cam kết khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Việc hủy kết quả trúng đấu giá (nếu có) được thực hiện theo quy định của pháp luật.

6. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh về tính chính xác của nội dung tham mưu đề nghị phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các đơn vị: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Kho bạc Nhà nước Thái Nguyên, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thái Nguyên; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Thái Nguyên; Công ty Cổ phần Thương mại Trống Đồng Place và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KT.

Namph/QĐ/T12/10b

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

Lê Quang Tiến

Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số...

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

Tên xã, phường: .....phường...Túc...Duyên,...TP...Thái...Nguyên...(nay là tỉnh...Thái...Nguyên)

Tên người được điều tra: Công..ty...CP TM...Dũng...Hằng...Place...Tổ...8...phường...Túc...Duyên

- Địa chỉ[1]: ...tỉnh...Thái...Nguyên...; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...12.1.2023.....
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 23600,262. triệu đồng/thửa hoặc 7.462.211.6 đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ..... đồng/m²
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: Quyết định TĐG số 3269/QĐ-UBND ngày 20/11/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: ...CC07.....; diện tích: ...3164,5..... m².
- Địa chỉ thửa đất [2]: Khu tổ hợp TMDV trường học và nhà ở Túc Duyên, TP Thái Nguyên
- Kích thước mặt tiền: .....60..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: ...28.....m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược ☒, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.
- Mục đích sử dụng đất: .....
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: .....m; + Trung tâm thương mại, chợ: .....m;

+ Cơ sở giáo dục: .....550.....m; + Cơ sở thể dục, thể thao: .....m;

+ Cơ sở y tế: .....m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: .....m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: .....30.....m; cấp đường: .....; kết cấu mặt đường: ....nhựa.....; tiếp giáp với mặt đường: ..1 mặt..đường...;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: .....đồng bộ..... ;

+ Điều kiện về cấp điện: .....đồng bộ..... ;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: .....tốt..... ;

+ Hạ tầng không gian: .....tốt..... ;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ...tốt... ;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ...tốt... ;

+ Hạ tầng môi trường: ...an...mát...mát...thuận...lợi... ;

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

- Thời hạn sử dụng đất: ...20...năm.....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: .....; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....

- Diện tích xây dựng: .....m²; số tầng: .....; diện tích sàn sử dụng: .....m²

- Tài sản khác (nếu có): .....

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: .....

- Năm xây dựng: .....; Diện tích xây dựng: .....

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: .....; Mật độ trồng: .....; Năm trồng: .....;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ..... ;

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất: .....

....., ngày 22 tháng 08 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Tạ Thị Thu

+ Thực hiện Dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, trong đó khu chợ truyền thống tại tầng 1 (một) với quy mô 170 gian hàng (kiot) để bố trí sắp xếp cho các hộ gia đình, cá nhân đang kinh doanh tại chợ cũ (chợ Gia Sàng) vào kinh doanh sau khi dự án hoàn thành.

3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

3.1. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm: Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên phát hành. Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu (còn thời hạn sử dụng) của người đại diện tổ chức kinh tế hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (bản sao có công chứng hoặc chứng thực);

- Hộ chiếu đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn thời hạn sử dụng hoặc giấy tờ tài liệu tương đương khác xác nhận là người Việt Nam định cư ở nước ngoài (bản sao có công chứng hoặc chứng thực);
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nếu là tổ chức kinh tế hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hoặc giấy tờ tài liệu tương đương khác xác nhận tư cách pháp lý đối với tổ chức (bản sao có công chứng hoặc chứng thực);
- Nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản pháp luật hiện hành, theo yêu cầu tại Phương án đấu giá tại Quyết định số 2449/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thời hạn 50 năm để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên. Hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người tham gia đấu giá tại các mép của phong bì đựng hồ sơ). Người tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn thông báo.

3.2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

3.2.1 Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn thông báo. Cụ thể:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá: Nộp trực tiếp tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản theo đúng thời hạn trong thông báo đấu giá;
- Hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá (Các loại giấy tờ CMND/CCCD/Hộ chiếu của người đăng ký tham gia đấu giá, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nếu có) và các giấy tờ theo phương án đấu giá tại Quyết định số 2449/QĐ-UBND ngày 5/10/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thời hạn 50 năm để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên. Hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người tham gia đấu giá tại các mép của phong bì đựng hồ sơ). Nộp trực tiếp tại Trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản hoặc qua đường bưu chính trong thời hạn thông báo đấu giá tài sản. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên không chịu trách nhiệm với những phong bì đựng hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá mà đơn vị bưu chính không phát đến Trung tâm hoặc phát đến Trung tâm không đúng thời hạn quy định.
- Nộp đủ tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước trong thời hạn thông báo.

4. Những trường hợp không được tham gia đấu giá: Thuộc những trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38, Luật Đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan.

Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có nhu cầu xin liên hệ tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên. Điện thoại: 02083.656.585. Địa chỉ: Số 7, đường Cách mạng Tháng Tám, phường Trưng Vương, TP. Thái Nguyên.

3. Mục đích, hình thức, thời hạn cho thuê đất:

3.1. Mục đích: Thực hiện Dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng; góp phần tăng thu ngân sách Nhà nước từ thu tiền thuê đất.

3.2. Hình thức thuê đất: Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

3.3. Thời hạn cho thuê đất: 50 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

II. Giá khởi điểm, bước giá, tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước: Giá khởi điểm, bước giá để đấu giá thực hiện theo Quyết định số 2881/QĐ-UBND ngày 16/11/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền thuê đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên. Cụ thể:

1. Giá khởi điểm *(giá đất bình quân tương ứng với diện tích đất thuê 3.164,5 m²2 là 7.202.000 đồng/m2)*: 22.790.729.000 đồng *(Hai mươi hai tỷ, bảy trăm chín mươi triệu, bảy trăm hai mươi chín nghìn đồng)* .

2. Bước giá: 150.000.000 đồng.

3. Tiền mua hồ sơ đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ.

4. Tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá là: 20% giá khởi điểm tương ứng là 4.558.145.800 đồng. (Bốn tỷ, năm trăm năm mươi tám triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn tám trăm đồng).

III. Hình thức, phương thức đấu giá:

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá tối đa 05 vòng, 01 vòng đấu phụ hoặc bốc thăm (nếu có).

2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

IV. Thời gian, địa điểm:

1. Thời gian, địa điểm xem tài sản: Trong giờ hành chính, kể từ ngày 28/11/2023 đến hết ngày 29/11/2023 tại thực địa.

2. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ ngày niêm yết thông báo đến hết 17 giờ, ngày 13/12/2023 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên.

3. Thời gian, địa điểm nộp tiền đặt trước: Từ ngày 13/12/2023 đến 17 giờ, ngày 15/12/2023.

Tiền đặt trước nộp vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên. Cụ thể: Tài khoản: 111002632209 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên.

4. Thời gian, địa điểm thẩm định hồ sơ người đăng ký tham gia đấu giá: Người có tài sản quyết định việc thẩm định hồ sơ (ngày 13/12/2023 đến 17 giờ, ngày 14/12/2023) và thông báo cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên bằng văn bản.

5. Thời gian thông báo kết quả thẩm định hồ sơ người đăng ký tham gia đấu giá: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên có trách nhiệm thông báo kết quả xét duyệt đến khách hàng ngay sau khi có kết quả xét duyệt do người có tài sản cung cấp.

6. Thời gian, địa điểm cuộc đấu giá: 8 giờ 30 phút, ngày 16/12/2023 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên.

V. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Đối tượng tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 56, Luật Đất đai năm 2013.

2. Điều kiện tham gia đấu giá:

- Trường hợp có hai (02) công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên. Đáp ứng các điều kiện quy định tại Khoản 3, Điều 58 của Luật Đất đai; Khoản 2 và Khoản 3, Điều 14, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Khoản 2, Điều 4, Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/1/2022 của Chính phủ; Khoản 3, Điều 1, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 04/3/2023 của Chính phủ; cụ thể như sau:

+ Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư: Có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng mức đầu của dự án (tổng mức đầu tư của dự án dự kiến là 96.956.606.038 đồng).

+ Việc xác định vốn chủ sở hữu của tổ chức được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề); trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật; việc xác định vốn chủ sở hữu đối với hộ gia đình, cá nhân là xác nhận số dư tài khoản tiền gửi của ngân hàng thương mại.

+ Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án và nộp đủ 100% tiền sử dụng đất (tiền sử dụng đất xác định theo giá khởi điểm do UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt) từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức tín dụng, cá nhân khác.

+ Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác xác định theo các căn cứ sau đây: Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên. Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác.

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.
- Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.
- Đối tượng tham gia đấu giá phải có văn bản cam kết như sau:

+ Triển khai đưa đất vào sử dụng trong thời gian không quá 12 tháng và hoàn thành dự án trong vòng 24 tháng kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên thông báo đấu giá tài sản TNĐT 11:04, 29/11/2023

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thái Nguyên thông báo đấu giá tài sản:

Tên, địa chỉ người có tài sản: UBND TP. Thái Nguyên.

Địa chỉ: Phường Trưng Vương, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

I. Tài sản đấu giá: Quyền thuê đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên.

1. Thông tin chung về dự án:

1.1. Tên dự án: Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng.

1.2. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng Chợ truyền thống kết hợp trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng, vừa là chợ truyền thống duy trì hoạt động của các hộ kinh doanh tại chợ cũ, đồng thời phát triển văn phòng cho thuê, kinh doanh thương mại dịch vụ mới, đáp ứng nhu cầu mua bán phục vụ sinh hoạt tiêu dùng hàng ngày và kinh doanh thương mại của người dân trong khu vực, tạo công ăn việc làm cho người lao động, góp phần tăng thu ngân sách nhà nước từ thu tiền thuê đất, tạo nguồn thu thuế ổn định, lâu dài từ các hoạt động thương mại, dịch vụ, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

1.3. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

1.4. Quy mô dự án:

a) Xây dựng công trình 05 tầng với tổng diện tích sàn xây dựng là 11.629,5m2 gồm chức năng chính là Chợ truyền thống tại tầng 1 (một) với quy mô khoảng 170 gian hàng (kiot); tầng 2, 3, 4, 5 là trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất: Chỉ tiêu sử dụng thửa đất số 1443, tờ bản đồ địa chính số 13, phường Gia Sàng (thuộc lô quy hoạch CC07 đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu tổ hợp thương mại dịch vụ trường học và nhà ở Gia Sàng) do Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường và UBND phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên lập ngày 30/5/2023 như sau:

**** Chỉ tiêu sử dụng đất:***

1. Tổng diện tích khu đất: 3.164,5m2.

2. Mật độ xây dựng: 73,5%.

3. Đất cây xanh, đường nội bộ: 838m2.

4. Diện tích xây dựng: 2.325m2.

5. Tổng diện tích sàn: 11.629,5m2.

6. Số tầng cao: 5 tầng.

7. Hệ số sử dụng đất: 3,67 lần.

1.5. Tổng mức đầu tư dự kiến: 96.956.606.038 đồng. (Bằng chữ: Chín mươi sáu tỷ chín trăm năm mươi sáu triệu sáu trăm linh sáu nghìn không trăm ba mươi tám đồng).

1.6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật gắn liền với đất:

2.1. Danh mục loại đất, vị trí và diện tích: Thửa đất số 1443, tờ bản đồ địa chính số 13, diện tích 3.164,5 m2², loại đất thương mại dịch vụ tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên.

2.2. Hạ tầng kỹ thuật: Vị trí xung quanh khu đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

- Phía Đông: Giáp đường Cách mạng Tháng Tám nhựa.
- Phía Tây: Giáp đường quy hoạch 15m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng).
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch 16m (đã đầu tư xây dựng hạ tầng).
- Phía Bắc: Giáp đường bê tông hiện có.

2.3. Tài sản gắn liền với đất

a) Đối với tài sản do Nhà nước đầu tư: Ngày 13/3/2017 UBND TP. Thái Nguyên đã ban hành Quyết định số 1999/QĐ-UBND về việc phê duyệt thanh lý tài sản Nhà nước tại Chợ Gia Sàng, TP. Thái Nguyên như sau:

+ Nguyên giá trên sổ sách kế toán đến ngày 31/12/1994 của chợ Gia Sàng là: 792.302.000 đồng.

+ Giá trị còn lại trên sổ sách kế toán đến ngày 31/12/2016 là: 0 đồng và đã được thanh lý tài sản cho Công ty TNHH Hưng Thái Nguyên với giá trị là: 3.916.000 đồng (theo biên lai nộp tiền ngày 16/3/2017 của Công ty TNHH Hưng Thái Nguyên).

Công ty TNHH Hưng Thái Nguyên xin chấm dứt hoạt động dự án chợ Gia Sàng và đã được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận tại Quyết định số 574/QĐ-UBND ngày 24/3/2022; Công ty TNHH Hưng Thái Nguyên có Công văn số 02/CV-HTN ngày 6/4/2022 về việc tự nguyện trả lại đất trong đó có nội dung: "Cam kết không yêu cầu bồi thường bất kỳ khoản chi phí hay tài sản nào khác trên đất đã được triển khai đầu tư…"

b) Đối với tài sản do các hộ gia đình, cá nhân đang kinh doanh đầu tư: UBND TP. Thái Nguyên có trách nhiệm hoàn thành việc di dời, thu dọn tài sản trên đất của các hộ gia đình, cá nhân đang kinh doanh, thời gian hoàn thành xong trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Chợ truyền thống kết hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Gia Sàng.

2.4. Về quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất:

a) Quy hoạch chi tiết xây dựng: Thực hiên theo Quyết định số 2300/QĐ-UBND ngày 03/8/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp thương mại dịch vụ, trường học và nhà ở Gia Sàng (Thái Hưng Eco City) và Quyết định số 1229/QĐ-UBND ngày 13/3/2019 của UBND TP. Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu tổ hợp thương mại dịch vụ, trường học và nhà ở Gia Sàng (Thái Hưng Eco city).

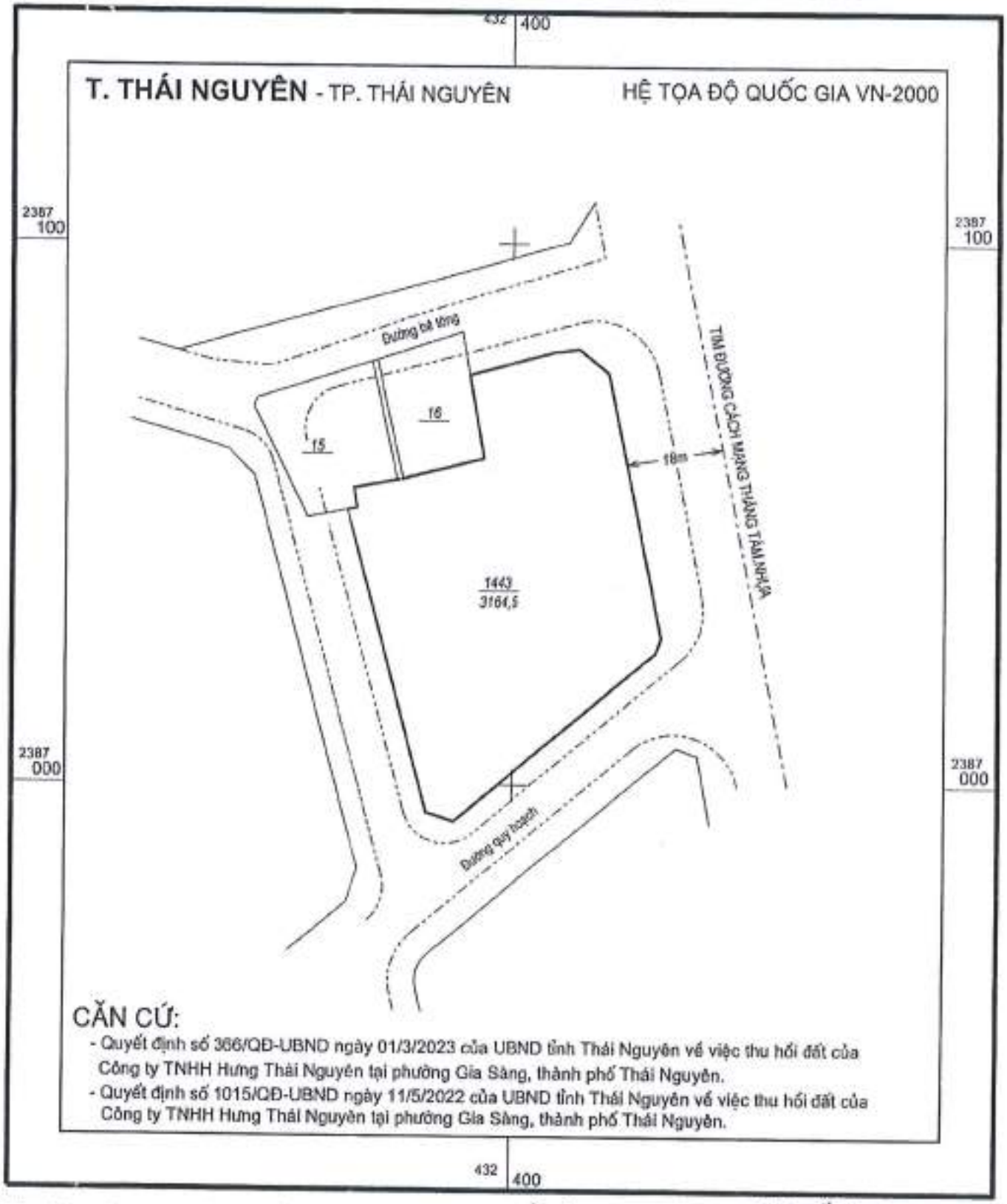
b) Về quy hoạch sử dụng đất: Dự án đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt quy hoạch sử dụng đất tại Quyết định số 2757/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất TP. Thái Nguyên, thời kỳ 2021-2030.

c) Về kế hoạch sử dụng đất: Dự án đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt kế hoạch sử dụng đất tại Quyết định số 3299/QĐ-UBND ngày 28/12/2022 về việc điều chỉnh, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 TP. Thái Nguyên.

BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH (CHỈNH LÝ)

NGUỒN: BẢN ĐỒ ĐỊA ĐƯỢC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH THÁI NGUYÊN DUYỆT NĂM 2015

THỬA ĐẤT SỐ 1443, TỜ BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH SỐ 13, PHƯỜNG GIA SÀNG



Thực hiện tháng 5 năm 2023
Cán bộ thực hiện

Đỗ Trung Hiếu

Kiểm tra tháng 5 năm 2023
Cán bộ kiểm tra

Ngô Quốc Hưng

TỈ LỆ 1:1000

1 cm trên bản đồ bằng 10 m trên thực địa

Ngày 16 tháng 05 năm 2023
Văn phòng Đăng ký đất đai

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
Trịnh Văn Toán

ẢNH KHU VỰC DỰ ÁN KHU ĐẤT DỊCH VỤ SONG KHÊ - NỘI HOÀNG, XÃ SONG KHÊ, THÀNH PHỐ BẮC GIANG VÀ XÃ NỘI HOÀNG, HUYỆN YÊN DŨNG, TỈNH BẮC GIANG TẠI THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH




















VỊ TRÍ KHU VỰC DỰ ÁN KHU ĐẤT DỊCH VỤ
SONG KHÊ - NỘI HOÀNG, XÃ SONG KHÊ, THÀNH PHỐ BẮC GIANG
VÀ XÃ NỘI HOÀNG, HUYỆN YÊN DŨNG, TỈNH BẮC GIANG TẠI THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH



UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 142 /QĐ-UBND	*Bắc Giang, ngày 03 tháng 02 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp quy định về tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông báo số 83-TB/BCSĐ ngày 18/01/2023 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh;

Căn cứ Thông báo số 1482-TB/TU ngày 31/01/2023 của Thường trực Tỉnh ủy về việc cơ quan ra Thông báo cho nhà đầu tư trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá Dự án đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang;

Theo đề nghị của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh tại Tờ trình số 206/TTr-QĐTPT ngày 18/11/2022; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 450/BC-STNMT ngày 23/12/2022 và Công văn số 277/STNMT-KHTC ngày 03/02/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng 21.277m^2 đất cho tổ chức trúng đấu giá để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang, cụ thể như sau:

1. Tổ chức trúng đấu giá: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest.

- Địa chỉ Trụ sở: số 104, Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- Người đại diện theo pháp luật: ông Tô Như Toàn; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; số CCCD: 001071006742 do Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 08/12/2021; Địa chỉ thường trú: số 34, phố Tô Hiến Thành, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

- Số tiền trúng đấu giá: 183.100.000.000 đồng *(Một trăm tám mươi ba tỷ, một trăm triệu đồng), trong đó:*

+ Tiền sử dụng đất *(đối với ô HH-OCT)*: 73.800.000.000 đồng;

+ Tiền thuê đất *(đối với các ô DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08 và DV.07)*: 109.300.000.000 đồng.

2. Mục đích sử dụng đất:

- Ô HH-OCT: Đất ở tại nông thôn;

- Các ô DV.01, DV.02, DV.03, DV.04, DV.05, DV.06, DV.08 và DV.07: Đất thương mại, dịch vụ.

3. Hình thức giao đất, cho thuê đất:

- Giao đất theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với lô đất HH-OCT, diện tích 6.254m^2.

- Cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với các lô đất dịch vụ thương mại (từ DV.01 đến DV.08), tổng diện tích 15.023m^2.

4. Thời hạn giao đất, cho thuê đất: Theo thời hạn hoạt động của dự án được phê duyệt tại Quyết định số 813/QĐ-UBND ngày 07/8/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang.

5. Hạ tầng kỹ thuật khu đất: Tại thời điểm đấu giá đất, toàn bộ khu đất đã thực hiện xong việc giải phóng mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng đất, bàn giao đất và đầu tư hoàn thiện hạ tầng thuộc dự án Khu dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang.

6. Phương thức, thời gian, địa điểm nộp tiền trúng đấu giá:

- Phương thức, địa điểm nộp tiền trúng đấu giá:

+ Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh thông báo cho Nhà đầu tư trúng đấu giá nộp số tiền trúng đấu giá là số kinh phí mà Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh đã sử dụng nguồn vốn của Quỹ đầu tư vào Dự án *(đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành tại Quyết định số 994/QĐ-UBND ngày 18/5/2022, số tiền là: 39.903.540.000 đồng)*. Trong đó: tiền sử dụng đất là 15.961.416.000 đồng; tiền thuê đất là 23.942.124.000 đồng.

+ Cục Thuế tỉnh thông báo cho Nhà đầu tư trúng đấu giá nộp số tiền trúng đấu giá còn lại theo đúng quy định pháp luật *(sau khi trừ đi số kinh phí mà Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh đã sử dụng nguồn vốn của Quỹ đầu tư vào Dự án, số tiền là: 183.100.000.000 đồng - 39.903.540.000 đồng = 143.196.460.000 đồng)*. Trong đó: tiền sử dụng đất là 57.838.584.000 đồng; tiền thuê đất là 85.357.876.000 đồng.

- Thời gian nộp tiền trúng đấu giá:

+ Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh, nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp đủ trong một lần (bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản) theo Thông báo của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh.

+ Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan Thuế, nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp đủ trong một lần (bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản) theo Thông báo của cơ quan Thuế.

7. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan:

a) Sở Xây dựng:

Hướng dẫn tổ chức trúng đấu giá các thủ tục thuộc lĩnh vực xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng và pháp luật liên quan.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường:

Hướng dẫn tổ chức trúng đấu giá thực hiện các thủ tục về đất đai, môi trường theo quy định.

c) Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh:

Thông báo cho Nhà đầu tư trúng đấu giá nộp số tiền trúng đấu giá là số kinh phí mà Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh đã sử dụng nguồn vốn của Quỹ đầu tư vào Dự án (theo Quyết định số 994/QĐ-UBND ngày 18/5/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh).

d) Cục Thuế tỉnh:

Thông báo cho Nhà đầu tư trúng đấu giá nộp số tiền trúng đấu giá còn lại (sau khi trừ đi số kinh phí mà Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh đã sử dụng nguồn vốn của Quỹ đầu tư vào Dự án) theo đúng quy định pháp luật.

đ) Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm:

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội quy, quy chế về đấu giá; nộp tiền trúng đấu giá theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Thực hiện đầu tư dự án theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đất dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 29/3/2019 và phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định: số 502/QĐ-UBND ngày 15/6/2020, số 1278/QĐ-UBND ngày 20/11/2021; số 521/QĐ-UBND ngày 27/5/2022; đúng Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư dự án số 813/QĐ-UBND ngày 07/8/2022 và các quy định nêu tại phương án này. Nhà đầu tư tự chịu trách nhiệm về chất lượng đầu tư công trình dự án.

- Thực hiện đúng các quy định của Nhà nước về quản lý sử dụng đất đai, bảo đảm an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường, đô thị, quy hoạch, xây dựng và các quy định về đầu tư xây dựng khi triển khai thực hiện dự án.

- Nhà đầu tư tự chịu trách nhiệm về chất lượng đầu tư công trình dự án.

- Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư đã được phê duyệt tại Quyết định số 813/QĐ-UBND ngày 07/8/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Điều 2. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Cục thuế tỉnh, Kho bạc Nhà nước tỉnh, Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh, UBND thành phố Bắc Giang, UBND huyện Yên Dũng, Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest và các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh:
+ LĐVP, TPKTTH, KTN, TH;
+ Lưu: VT, KTTH$_{To}$

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

Phan Thế Tuấn

Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Phường Song Khê, TP Bắc Giang (nay là phường Tiền Phong)

Tên người được điều tra: Cty cổ phần đầu tư Invest

- Địa chỉ[1]: 104 Thái Thịnh, ...; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng 2/2023
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 109.200.000.000 triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc 7.275.511 đồng/m^2
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ..... đồng/m^2
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: QĐ TĐC số 142/QĐ-UBND ngày 03/02/2023

1. Các thông tin về thửa đất DV04; DV05; DV06; DV07; DV08

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: DV01, DV02, DV03; diện tích: 15025 m^2.
- Địa chỉ thửa đất [2]: Khu TTDV Song Khê Nội Hoàng, TP Bắc Giang (nay là phường Tiền Phong, TP Bắc Giang)
- Kích thước mặt tiền: 320 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 126 m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác ☒.
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 4,3 k.m; + Trung tâm thương mại, chợ: 6,5 k.m;

+ Cơ sở giáo dục: gần m; + Cơ sở thể dục, thể thao: gần m;

+ Cơ sở y tế: 6,5 k.m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: 6 k.m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 55 m; cấp đường: .....; kết cấu mặt đường: .....; tiếp giáp với mặt đường: gần đường asphalt

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Đã được đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh;

+ Điều kiện về cấp điện: Đã được đầu tư đồng bộ hoàn chỉnh ;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: Tốt ;

+ Hạ tầng không gian: Tốt ;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ĐT ;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ĐT ;

+ Hạ tầng môi trường: Thuận lợi ;

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

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: .....; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....

- Diện tích xây dựng: .....m^2; số tầng: .....; diện tích sàn sử dụng: .....m^2

- Tài sản khác (nếu có): .....

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: .....

- Năm xây dựng: .....; Diện tích xây dựng: .....

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: .....; Mật độ trồng: .....; Năm trồng: .....;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ..... ;

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất: .....

....., ngày 22 tháng 08 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Tạ Thị Thoa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 98 /QĐ-UBND	*Bắc Giang, ngày24 tháng 01 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật Bảo vệ môi trường năm 2014; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Đấu thầu năm 2014; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Luật đấu giá tài sản năm 2016; Luật Đầu tư năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2015 của Chính phủ về Quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về Quy định về thu tiền thuê đất, thuế mặt nước; Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 Quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều các nghị định quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/02/2021 của Chính phủ hướng dẫn một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 54/2021/NĐ-CP ngày 21/5/2021 của Chính phủ quy định về đánh giá sơ bộ tác động môi trường;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021 của Bộ Kế hoạch và đầu tư Quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông báo kết luận số 841-TU/TB ngày 21/01/2022 của Thường trực Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bắc Giang tại Tờ trình số 24/TTr-QĐTPT ngày 12/01/2022; của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 36/BC-SKHĐT ngày 12/01/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang, với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Tên dự án

Đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp và khu thương mại dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang.

3. Mục tiêu đầu tư

a. Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư dự án nhằm góp phần hình thành kết cấu hạ tầng cho thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; khai thác hiệu quả tiềm năng của quỹ đất của khu vực; đáp ứng nhu cầu dịch vụ và chỗ ở cho nhân dân, người lao động trong các khu, cụm công nghiệp; góp phần hình thành không gian kiến trúc cảnh quan hiện đại cho khu vực, kết nối hài hòa với hạ tầng đô thị xung quanh.

b. Mục tiêu hoạt động của dự án:

Mục tiêu hoạt động	**Mã ngành theo VSIC** *(mã ngành cấp 4)*
- Kinh doanh bất động sản. - Kinh doanh và cho thuê sàn dịch vụ thương mại.	6810
- Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (khách sạn, căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú)	5510
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống; dịch vụ ăn uống và dịch vụ phục vụ đồ uống.	5621, 5629, 5630
- Bán buôn đồ uống; bán lẻ đồ uống trong cửa hàng	4633; 4723
- Hoạt động vui chơi giải trí karaoke, vũ trường.	9329
- Hoạt động chiếu phim.	5914
- Dịch vụ tắm hơi, masage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe khác.	9610
- Dịch vụ giặt là, làm sạch sản phẩm dệt, lông thú.	9620
- Dịch vụ giáo dục thể thao và giải trí.	8551

4. Quy mô đầu tư

a. Quy mô xây dựng:

Dự án được đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ thương mại, nhà ở, khách sạn và căn hộ cho thuê trên các lô đất thương mại, dịch vụ và hỗn hợp ở

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1278 /QĐ-UBND	*Bắc Giang, ngày 20 tháng11 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 3 và Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng (tỷ lệ 1/500)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh, Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 07/2019/QĐUBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Kết luận số 558/TB-UBND ngày 23/10/2021 thông báo Kết luận phiên giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh

Căn cứ Thông báo số 605-TB/TU ngày 24/8/2021 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 450/BC-SXD ngày 12/11/2021; UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình 390/TTr-UBND ngày 09/11/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 3 và Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

Đồ án Quy hoạch phân khu số 3, thành phố Bắc Giang được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 21/02/2019; Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 29/3/2019 và được điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 502/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh. Hiện nay, Quỹ đầu tư phát triển tỉnh đã thực hiện thi công hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đất theo quy hoạch. Tuy nhiên, khu vực trên nằm gần các khu, cụm công nghiệp, nhu cầu về thương mại dịch vụ, lưu trú của khu dịch vụ chưa đáp ứng được yêu cầu, do đó nhằm tạo kiến trúc cảnh quan và nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu về thương mại dịch vụ, lưu trú của khu vực, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch là cần thiết.

2. Nội dung điều chỉnh.

2.1. Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 3, thành phố Bắc Giang.

- Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ (ký hiệu K1-CC-4):

Điều chỉnh quy hoạch một phần đất thương mại dịch vụ (ký hiệu K1-CC-4) với diện tích khoảng 4.010m² thành quy hoạch đất cây xanh;

Điều chỉnh quy hoạch một phần đất thương mại dịch vụ (ký hiệu K1-CC-4) với diện tích khoảng 8.367m², mật độ xây dựng 40%-50%, tầng cao từ 9 đến 15 tầng thành quy hoạch đất hỗn hợp (ký hiệu K1-HH-1), mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao tối đa 28 tầng;

Điều chỉnh quy hoạch một phần đất thương mại dịch vụ (ký hiệu K1-CC-4) với mật độ xây dựng 40%-50%, tầng cao từ 9 đến 15 tầng thành mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao tối đa 7 tầng (ký hiệu K1-TMDV-1).

- Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ (ký hiệu K1-CC-5): Điều chỉnh quy hoạch một phần đất thương mại dịch vụ (ký hiệu K1-CC-5) với diện tích khoảng 1.738m² thành quy hoạch đất hành chính dịch vụ của Khu công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng;

Điều chỉnh quy hoạch một phần đất thương mại dịch vụ (ký hiệu K1-CC-

cao tầng có tổng diện tích 22.049 m2 đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại dự án: Khu dịch vụ Song Khê – Nội Hoàng, tỉnh Bắc Giang do Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bắc Giang làm chủ đầu tư, được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1584/QĐ-UBND ngày 11/8/2020. Cụ thể:

- *Tại lô đất thương mại, dịch vụ DV.01, diện tích 1.428m2:* Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình thương mại, dịch vụ cao 07 tầng, mật độ xây dựng 80%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 7.996m2.

- *Tại lô đất thương mại, dịch vụ DV.02, diện tích 1.151m2:* Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình thương mại, dịch vụ cao 07 tầng, mật độ xây dựng 80%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 6.445m2.

- *Tại lô đất thương mại, dịch vụ DV.03, diện tích 1.482m2:* Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình thương mại, dịch vụ cao 07 tầng, mật độ xây dựng 80%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 8.299m2.

- *Tại lô đất thương mại, dịch vụ DV.04, diện tích 1.355m2:* Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình thương mại, dịch vụ cao 07 tầng, mật độ xây dựng 80%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 7.588m2.

- *Tại lô đất thương mại, dịch vụ DV.05, diện tích 1.247m2:* Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình thương mại, dịch vụ cao 07 tầng, mật độ xây dựng 80%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 6.983m2.

- *Tại lô đất thương mại, dịch vụ DV.06, diện tích 853m2:* Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình thương mại, dịch vụ cao 07 tầng, mật độ xây dựng 80%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 4.776m2.

- *Tại lô đất thương mại, dịch vụ, khách sạn và căn hộ cho thuê DV.07, diện tích 5.063m2:* Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình thương mại, dịch vụ và khách sạn, mật độ xây dựng 28% gồm: 01 tầng hầm, 05 tầng khối đế kinh doanh thương mại dịch vụ; 24 tầng kinh doanh căn hộ dịch vụ (không phải nhà ở) và khách sạn đạt tiêu chuẩn 03 sao trở lên; tổng diện tích sàn khoảng 42.954m2 (trong đó: Diện tích sàn tầng hầm để xe 1.417m2; diện tích sàn 05 tầng thương mại dịch vụ 7.088m2; diện tích sàn khách sạn và căn hộ cho thuê 34.023m2; diện tích tầng tum khoảng 425m2).

- *Tại lô đất thương mại, dịch vụ DV.08, diện tích 3.216 m2:* Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình thương mại, dịch vụ cao 07 tầng, mật độ xây dựng 70%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 15.758m2.

- *Tại lô đất hỗn hợp ở cao tầng HH-OCT, diện tích 6.254m2:* Đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp ở cao tầng, mật độ xây dựng 59%, gồm: 01 tầng hầm, 05 tầng khối đế kinh doanh thương mại dịch vụ và 23 tầng khối tháp là căn hộ chung cư thương mại; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 87.712m2 (trong đó: Diện tích tầng hầm để xe 3.689m2; diện tích sàn 05 tầng khối đế 18.449m2; diện tích sàn căn hộ chung cư 64.729m2; diện tích tầng tum 844m2); số căn hộ chung cư dự kiến khoảng 250 căn, diện tích mỗi căn hộ từ 32-90m2.

Tại các lô đất trong dự án, đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (sân, đường, cảnh quan nội bộ...) đáp ứng yêu cầu sử dụng.

b. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 3500 người.

c. Sản phẩm của dự án cung cấp:

Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản gồm: Căn hộ chung cư thương mại để bán; sàn công trình thương mại, dịch vụ cho thuê; dịch vụ khách sạn từ 03 sao trở lên và căn hộ cho thuê (không phải nhà ở).

5. Vốn đầu tư của dự án

a. Tổng mức đầu tư của dự án: **2.173.973.000.000 đồng**

(Hai nghìn một trăm bảy mươi ba tỷ, chín trăm bảy mươi ba triệu đồng)

Trong đó:

- Chi phí xây dựng	1.601.456.000.000	đồng;
- Chi phí thiết bị	217.377.000.000	đồng;
- Chi phí quản lý dự án	11.604.000.000	đồng;
- Chi phí tư vấn ĐTXD	30.005.000.000	đồng;
- Chi phí khác	151.820.000.000	đồng;
- Chi phí dự phòng	161.711.000.000	đồng.

b. Nguồn vốn, cơ cấu nguồn vốn của dự án:

Nhà đầu tư dùng vốn chủ sở hữu và vốn vay thương mại, vốn huy động hợp pháp khác để đầu tư toàn bộ dự án. Cơ cấu nguồn vốn như sau:

- Vốn chủ sở hữu (tối thiểu 30%): 652.191.900.000 đồng;
- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác (tối đa 70%): 1.521.781.100.000 đồng.

d. Sơ bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án dự kiến nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai: 108.843.000.000 đồng.

- Tiền sử dụng đất đối với diện tích lô đất HH-OCT: 40.026.000.000 đồng;
- Tiền thuê đất đối với lô đất thương mại dịch vụ (từ DV.01 đến DV.08) dự kiến: 68.817.000.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án

Thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

7. Địa điểm, ranh giới, diện tích dự án

a. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

b. Ranh giới dự án:

- Phía Đông: Giáp đường Khu công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng;
- Phía Tây: Giáp khu công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng;
- Phía Nam: Giáp Quốc lộ 17;
- Phía Bắc: Giáp đất cây xanh và Khu công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng.

Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị; không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt; không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử.

c. Diện tích đất thực hiện dự án: 22.049 m2.

8. Tiến độ của dự án

- Hoàn thành các thủ tục về xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình, đưa công trình vào sử dụng: 36 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.
- Khai thác, kinh doanh dự án từ tháng thứ 37 đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

5) với mật độ xây dựng 40%-50%, tầng cao từ 1 đến 3 tầng thành mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao tối đa 29 tầng (ký hiệu K1-TMDV-2).

- Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ (ký hiệu K1-CC-6): Điều chỉnh quy hoạch đất thương mại dịch vụ (ký hiệu K1-CC-6) với mật độ xây dựng 40%-50%, tầng cao từ 3 đến 5 tầng thành mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao tối đa 7 tầng (ký hiệu K1-TMDV-3).

- Điều chỉnh bỏ tuyến đường giao thông với chiều dài khoảng 120m phía Đông Nam, giáp lô đất thương mại dịch vụ (ký hiệu K1-CC-6) cho phù hợp với quy hoạch Khu công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng.

2.2. Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng (tỷ lệ 1/500).

a) Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

Điều chỉnh mật độ xây dựng và tầng cao lô đất hỗn hợp, ở cao tầng (ký hiệu HH-OCT) với mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao tối đa ≤25 tầng thành mật độ xây dựng khối đế tối đa 59%, khối tháp tối đa 45%, tầng cao tối đa ≤28 tầng;

Điều chỉnh một phần diện tích đất dịch vụ (ký hiệu DV.08) thành đất hạ tầng kỹ thuật;

Điều chỉnh một phần đất giao thông, bãi đỗ xe giáp lô đất thương mại dịch vụ (ký hiệu DV.07) thành đất thương mại dịch vụ, sau khi điều chỉnh tổng diện tích lô đất thương mại dịch vụ (ký hiệu DV.07) khoảng 5.062m²; điều chỉnh mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa ≤7 tầng thành mật độ xây dựng tối đa 28%, tầng cao tối đa ≤29 tầng;

Điều chỉnh diện tích đất cây xanh cho phù hợp với ranh giới của dự án.

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh cục bộ:

STT	Loại đất	Trước khi điều chỉnh		Sau khi điều chỉnh	
		Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất hỗn hợp *(TMDV, văn phòng, ở...)*	6.254	12,48	6.254	12,48
2	Đất thương mại, dịch vụ	18.265	36,45	19.828	39,57
3	Đất cây xanh	5.527	11,03	5.711	11,4
4	Đất hạ tầng kỹ thuật			1.893	3,78
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe	20.064	40,04	16.424	32,77
	Tổng	50.110	100	50.110	100

3. Các nội dung khác của đồ án: Giữ nguyên theo quyết định phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu số 3, thành phố Bắc Giang; Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 29/3/2019 và Quyết định số 502/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh.

Điều 2. UBND thành phố Bắc Giang có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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

Lê Ô Pích

9. Phương thức giao đất, cho thuê đất

Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích lô đất HH-OCT và cho thuê đất đối với phần diện tích đất thương mại, dịch vụ nằm trong ranh giới khu đất thực hiện dự án theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đất dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 29/3/2019 và phê duyệt điều chỉnh tại các quyết định: Số 502/QĐ-UBND ngày 15/6/2020, số 1278/QĐ-UBND ngày 20/11/2021. Cụ thể:

- Giao đất theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với lô đất HH-OCT, diện tích 6.254m2;

- Cho thuê đất đối với các lô đất dịch vụ thương mại (từ DV.01 đến DV.08), tổng diện tích 15.795m2.

Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và của UBND tỉnh.

10. Quản lý công trình sau khi đầu tư

Nhà đầu tư quản lý, khai thác, vận hành đối với toàn bộ công trình được đầu tư xây dựng trong phạm vi khu đất thực hiện dự án; chịu trách nhiệm thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sửa chữa, bảo trì nhằm duy trì hoạt động của toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đầu tư tại các lô đất trong thời gian hoạt động của dự án theo đúng quy định của pháp luật về Xây dựng, quy định của pháp luật về Nhà ở và các quy định khác có liên quan.

11. Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 36/BC-SKHĐT ngày 12/01/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

12. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bắc Giang có trách nhiệm tổ chức các công việc theo đúng quy định của nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Công Thương, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở tư pháp, Kho bạc Nhà nước tỉnh, Cục Thuế tỉnh; Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Bắc Giang, Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang, Chủ tịch UBND huyện Yên Dũng và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
  + LĐVP, TKCT, TH, KTN;
  + Lưu: VT, XD Tuấn

TM. UBND TỈNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Thế Tuấn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 521 /QĐ-UBND	*Bắc Giang, ngày 27 tháng 05 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng (tỷ lệ 1/500)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Thông báo số 1066-TB/TU ngày 27/5/2022 của Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 271/BC-SXD ngày 10/5/2022; UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 184/TTr-UBND ngày 09/5/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

Đồ án Quy hoạch phân khu số 3, thành phố Bắc Giang được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 21/02/2019; Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 29/3/2019 và được điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 502/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 và Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 20/11/2021 của UBND tỉnh. Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ Song Khê - Nội Hoàng, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang và xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) theo hướng bố trí các lô đất thương mại - dịch vụ nhỏ tại các khu đất thương mại - dịch vụ có diện tích nhỏ hẹp, chủ yếu phân bố theo chiều dài đồ án quy hoạch, phù hợp với yêu cầu thực tế về hình thửa, diện tích khu đất thương mại - dịch vụ cũng như đặc điểm kinh doanh dịch vụ ven các khu công nghiệp (thu hút chủ yếu các hộ kinh doanh nhỏ), góp phần phát triển kinh tế của địa phương, tăng thu ngân sách nhà nước, việc điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, ranh giới, chức năng, quy mô sử dụng đất và các giải pháp hạ tầng kỹ thuật. Bổ sung tầng hầm tại một số khu đất thương mại - dịch vụ và đất hỗn hợp nhằm tăng hiệu quả sử dụng. Rà soát, đính chính diện tích đất cho phù hợp với thực tế và hồ sơ quy hoạch, do đó việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch là cần thiết.

2. Nội dung điều chỉnh.

a) Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

Điều chỉnh, bổ sung quy hoạch xây dựng 01 tầng hầm tại các lô đất thương mại - dịch vụ (ký hiệu DV.07, DV.09) và lô đất hỗn hợp, ở cao tầng (ký hiệu HH-OCT);

Đính chính diện tích đất thương mại - dịch vụ (ký hiệu DV.08) trong bản vẽ Quy hoạch sử dụng đất từ 3.216m² thành 2.444m².

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh cục bộ:

STT	Loại đất	Trước khi điều chỉnh		Sau khi điều chỉnh	
		Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất hỗn hợp *(TMDV, văn phòng, ở...)*	6.254	12,48	6.254	12,48
2	Đất thương mại, dịch vụ	19.828	39,57	19.828	39,57
3	Đất cây xanh	5.711	11,4	5.711	11,4
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.893	3,78	1.893	3,78
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe	16.424	32,77	16.424	32,77
	Tổng	50.110	100	50.110	100

c) Bổ sung quy hoạch phân lô khu đất thương mại - dịch vụ có ký hiệu từ DV.01 đến DV.06 và DV.08 thành các lô thương mại - dịch vụ nhỏ, cụ thể:

- Ô đất thương mại - dịch vụ (ký hiệu DV.01) có diện tích 1.428m², bao gồm 09 lô đất nhỏ, chức năng là đất thương mại, dịch vụ, tầng cao ≤7 tầng, mật độ xây dựng tối đa cả ô là 80%;

- Ô đất thương mại - dịch vụ (ký hiệu DV.02) có diện tích 1.151m², bao gồm 06 lô nhỏ, chức năng là đất thương mại, dịch vụ, tầng cao ≤7 tầng, mật độ xây dựng tối đa cả ô là 80%;

- Ô đất thương mại - dịch vụ (ký hiệu DV.03) có diện tích 1.482m², bao gồm 08 lô nhỏ, chức năng là đất thương mại, dịch vụ, tầng cao ≤7 tầng, mật độ xây dựng tối đa cả ô là 80%;

- Ô đất thương mại - dịch vụ (ký hiệu DV.04) có diện tích 1.355m², bao gồm 07 lô đất nhỏ, chức năng là đất thương mại, dịch vụ, tầng cao ≤7 tầng, mật độ xây dựng tối đa cả ô là 80%;

- Ô đất thương mại - dịch vụ (ký hiệu DV.05) diện tích 1.247m², bao gồm 07 lô đất nhỏ, chức năng là đất thương mại, dịch vụ, tầng cao ≤7 tầng, mật độ xây dựng tối đa cả ô là 80%;

- Ô đất thương mại - dịch vụ (ký hiệu DV.06) diện tích 853m², bao gồm 06 lô đất nhỏ, chức năng là đất thương mại, dịch vụ, tầng cao ≤7 tầng, mật độ xây dựng tối đa cả ô là 80%;

- Ô đất thương mại - dịch vụ (ký hiệu DV.08) có diện tích 2.444m², bao gồm 17 lô đất nhỏ, chức năng là đất thương mại, dịch vụ, tầng cao ≤7 tầng, mật độ xây dựng tối đa cả ô là 70%.

3. Các nội dung khác của đồ án: Giữ nguyên theo quyết định phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu số 3, thành phố Bắc Giang; Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 29/3/2019, Quyết định số 502/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 và Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 20/11/2021 của UBND tỉnh

Điều 2. UBND thành phố Bắc Giang có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Cổng TĐTT tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

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

Lê Ô Pích

