|  |  |
| --- | --- |
| **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**  **----------**  Số: 2507.01/2025/451-BC | CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**  **------------------------------------**  *Hà Nội, ngày 25 tháng 07 năm 2025* |

**BÁO CÁO THUYẾT MINH ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

*(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá số 2507.01/2025/451-DTCT ngày 25/07/2025*

*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, Quận Cầu Giấy, 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, xã Hoàng Đồng, tỉnh Lạng Sơn.  - Điện thoại: 02053.870.353  - Số Tài khoản: 9527.2.1135220 tại Phòng Giao dịch số 16 – 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 sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI để thực hiện Dự án: Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn). Trong đó Diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất (đợt 1): ***34.702,20m2*** *(Tại quyết định 86/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của UBND 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 tham khảo, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước quyết định giao đất cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI để thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn) theo quy định pháp luật.

**4. Thời điểm định giá:** **Tại thời điểm** **tháng 01 năm 2025 (thời điểm ban hành** **QĐ số 86/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn).**

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

**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;

- Căn cứ 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 2483/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2020 của UBND huyện Chi Lăng Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới hai bên đường Quốc lộ 1 phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ;

- Quyết định số 4564/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2020 của UBND huyện Chi Lăng về việc điều chỉnh tên đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới hai bên đường Quốc lộ 1 phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ tại Quyết định số 2483/QĐ-UBND ngày 26/6/2020.

- Thuyết minh tổng hợp QH chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới hai bên đường Quốc lộ 1 phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ;

- Thông báo số 138/SXD-HTKT&VLXD ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Sở Xây dựng v/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ. Hạng mục hạ tầng kỹ thuật và nhà xây thô;

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã chỉnh sửa theo kết quả thẩm định số 138/SXD-HTKT&VLXD ngày 21/01/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn);

- Quyết định số 26.01/QĐ-HTCL-BGI ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần tập đoàn BGI quyết định phê duyệt dự án: Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ. Hạng mục hạ tầng kỹ thuật và nhà xây thô;

- Quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày 05/07/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

- Quyết định số 86/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn Về việc giao đất cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI để thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ;

- Công văn số 3780/STNMT-KHTC ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn V/v đề nghị cung cấp hồ sơ, cho ý kiến để phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể;

- Công văn số 3160/ SXD-HTKT&VLXD ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn V/v tham gia ý kiến về dự toán xây dựng công trình dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ để phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể;

- Công văn số 93/SNNMT-KHTC ngày 10 tháng 03 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn vv cung cấp hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể;

- Công văn số 121/ SNNMT-KHTC ngày 11 tháng 3 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn V/v đề nghị rà soát, hoàn thiện dự toán xây dựng phụ vụ công tác định giá đất cụ thể dự án Khu đô thị Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ;

- Công văn số 755/SXD-QLHT ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Sở Xây dựng v/v góp ý kiến về dự toán xây dựng để thực hiện xác định giá đất cụ thể;

- Công văn số 678/SNNMT-KHTC ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn v/v đề nghị rà soát, hoàn thiện dự toán xây dựng phục vụ định giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ

- Công văn số 115/CNVPĐKĐĐCL ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Chi Lăng V/v cung cấp thông tin, tài liệu để phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể theo Văn bản số 810/SNNMT-KHTC ngày 18/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường;

- Công văn số 1182/ SXD-QLHT ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn V/v tham gia ý kiến về dự toán xây dựng để thực hiện xác định giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ để phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể

- Sơ đồ quy hoạch giao thông theo quy hoạch chi tiết 1/500.

- Sơ đồ quy hoạch phân lô đất ở theo quy hoạch chi tiết 1/500.

- Trích lục bản trích đo địa chính.

- Một số hồ sơ liên quan khác.

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

- Căn cứ Quyết định số 41/QĐ-STNMT ngày 19/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn Về việc phê duyệt chỉ định thầu đơn vị thực hiện gói thầu: Tư vấn xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất đối với Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI tại dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ;

- Hợp đồng Kinh tế số 04/2025/HĐTVĐG ngày 20 tháng 02 năm 2025 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam về việc Tư vấn xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất đối với Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI tại dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ.

- 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;

**III. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ**

**1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu**

**a. Vị trí, ranh giới dự án (theo quy hoạch 1/500).**

- Phạm vi, ranh giới của dự án:

+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và đường sắt Hà Nội-Lạng Sơn;

+ Phía Nam: Giáp Quốc lộ 1;

+ Phía Đông: Giáp đường Đại Huề và khu đô thị phía Đông thị trấn Đồng Mỏ;

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư phía Nam ga Đồng Mỏ.

**b. Địa điểm của khu đất:**

Dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ được xây dựng thuộc ranh giới hành chính thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn).

**c. Quy mô, diện tích dự án:** Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn) có quy mô theo quy hoạch được duyệt *(QĐ số 2483/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2020 của UBND huyện Chi Lăng Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;* và *QĐ điều chỉnh tên đồ án QH chi tiết tại QĐ số 4564/QĐ-UBND ngày 14/12/2020*) là **19,82 ha**. Trong đó diện tích giao đất *(QĐ số 86/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn)* là: 79.413,1 m2; diện tích đất giao có thu tiền sử dụng đất là ***34.702,20m2***.

**d. Mục tiêu đầu tư**

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng đến năm 2030;

- Xây dựng Khu đô thị phục vụ cho nhu cầu đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững trên cơ sở rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật.

- Hình thành hệ thống không gian đô thị, dịch vụ, gắn kết hài hòa với đặc điểm địa hình tự nhiên, mặt nước và hệ sinh thái cho khu chức năng đô thị.

- Tạo quỹ đất phát triển quỹ nhà ở, phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch.

- Làm cơ sở cho việc quản lý quy hoạch, quản lý đất đai và triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Đầu tư xây dựng khu dân cư mới với quy mô hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải.

**2. Thời gian bắt đầu, kết thúc và tiến độ thực hiện:**

Căn cứ Quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày 05/07/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư:

“8. Tiến độ thực hiện dự án: 07 năm (trong đó dự kiến 01 năm chuẩn bị đầu tư, 04 năm triển khai xây dựng dự án, 02 năm tổ chức kinh doanh bán hàng).

- Công tác chuẩn bị đầu tư (Giải phóng mặt bằng, thực hiện các thủ tục về đất đai, xây dựng, môi trường): Quý III/2021 – Quý III/2022.

+ Thi công hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất, nghiệm thu hoàn thành: Quý IV/2022 – Quý IV/2026.

+ Tổ chức kinh doanh, bán hàng: Quý I/2027 – Quý IV/2028.

+ Quyết toán, bàn giao cơ quan quản lý nhà nước: Quý IV/2028.”

**3. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất** *(Theo quy hoạch chi tiết được duyệt tại QĐ số 2483/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2020 của UBND huyện Chi Lăng và Quyết định số 4564/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2020 của UBND huyện Chi Lăng về việc điều chỉnh tên đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500):*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **LOẠI ĐẤT** | **DT ĐẤT (m2)** | **TỶ LỆ (%)** | **MẬT ĐỘ (%)** | **TẦNG CAO** | **SỐ LÔ** |
| **I** | **ĐẤT NHÓM NHÀ Ở** | **100.898,3** | **50,90%** |  |  |  |
| 1 | **ĐẤT Ở** | **87.948,4** | **44,37%** |  |  |  |
| 1.1 | Đất hiện trạng | 29.745,0 | 15,01% | 90 | 5 | 188 |
| 1.2 | Đất ở biệt thự | 3.009,1 | 1,52% | 50 | 3 | 10 |
| 1.3 | Đất nhà ở Liền kề kết hợp kinh doanh | 55.194,3 | 27,85% | 93 | 5 | 571 |
| 2 | ĐẤT CÔNG CỘNG | 3.200,7 | 1,61% | 40 | 3 |  |
| 3 | TRƯỜNG HỌC | 2.889,9 | 1,46% | 40 | 3 |  |
| 4 | ĐẤT CÂY XANH, MẶT NƯỚC | 6.859,3 | 3,46% | 5 | 1 |  |
| **II** | **ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ** | **3.368,2** | **1,70%** | **70** | **3** |  |
| **III** | **ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT, BÃI ĐỖ XE** | **3.826,7** | **1,93%** | **5** | **1** |  |
| **IV** | **TRUNG TÂM THỂ DỤC THỂ THAO** | **27.008,6** | **13,63%** | **25** | **2** |  |
| **V** | **ĐẤT GIAO THÔNG** | **63.115,2** | **31,84%** |  |  |  |
|  | **TỔNG CỘNG** | **198.217,0** | **100,00%** |  |  |  |

**4.** **Nội dung đầu tư:**

\*Căn cứ Quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày 05/07/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư:

- Số lượng nhà ở: dự kiến 581 lô đất xây dựng nhà ở (bao gồm: 571 lô đất ở liền kề, 10 lô đất ở biệt thự), trong đó dự kiến xây dựng công trình nhà ở (phần thô) cho 120 lô đất tiếp giáp Mặt cắt 1-1, quy mô đường rộng 31m và Mặt cắt 2-2, quy mô đường rộng 16,5m theo quy hoạch được phê duyệt.

\*Căn cứ Bản đồ quy hoạch sử dụng đất quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ do Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Lạng Sơn cung cấp kèm theo công văn số 93/SNNMT-KHTC ngày 10/03/2025. Số lô đất xây dựng công trình nhà ở là 585 (bao gồm: 575 lô đất ở liền kề, 10 lô đất ở biệt thự).

Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:

+ Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, duy tu, bảo dưỡng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quá trình xây dựng cơ bản của dự án và giai đoạn đưa dự án vào vận hành, khai thác theo đúng quy định.

+ Sau khi công trình hoàn thành và trước khi bàn giao các công trình theo quy định, nhà đầu tư tổ chức quản lý, vận hành và bảo trì công trình theo các quy định của pháp luật hiện hành.

- Sơ bộ phần hạ tầng đô thị nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh: Nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh đối với phần diện tích đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh có diện tích 55.194,3 m2, đất biệt thự có diện tích 3.009,1 m2, đất trường học có diện tích 2.889,9 m2, đất thương mại dịch vụ có diện tích 3.368,2 m2, đất trung tâm thể dục thể thao có diện tích 27.008,6 m2.

- Sơ bộ phần hạ tầng đô thị nhà đầu tư bàn giao cho địa phương: Đất công cộng nhóm ở có diện tích 3.200,7 m2, đất cây xanh, mặt nước nhóm nhà ở có diện tích 6.859,3 m2, hạ tầng kỹ thuật/bãi đỗ xe có diện tích 3.826,7 m2, đất giao thông có diện tích 63.115,2 m2.

**5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

- Căn cứ quyết định số 2483/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2020 của UBND huyện Chi Lăng Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới hai bên đường Quốc lộ 1 phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (Quyết định số 4564/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2020 của UBND huyện Chi Lăng về việc điều chỉnh tên đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500);

+ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Đông thị trấn Đồng Mỏ kết hợp giữa kế thừa, cải tạo và xây dựng mới đảm bảo cho đô thị phát triển bền vững, ổn định, nâng cao đời sống cho nhân dân.

Bộ mặt kiến trúc đô thị chính của thị trấn được xác định theo các trục đường chính: Đường Quốc lộ 1, đường trục chính hứng Đông Tây và đường trục chính hướng Bắc Nam, chỉ giới các tuyến đường này là 31,0m.

Không gian tổng thể khu đô thị được cụ thể hoá định hướng của đồ án điêu fhcinrh quy hoạch chung thị trấn Đồng Mỏ đối với khu vực thiết kế, tạo nên khu vực đô thị mạng ô cờ với các lớp không gian chức năng được quy hoạch từ Tây sang Đông,

Tại phía Nam, khu vực tiếp giáp với đường Quốc lộ 1 phát triển các chức năng nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh, dịch vụ thương mại để khai thác lợi thế hoạt động dịch vụ dọc đường Quốc lộ 1 và cung cấp các tiện ích tổng hợp cho khu đô thị trong tương lai. Khu vực kế cận bố trí cụm dịch vụ xã hội gồm, nhà văn hóa, trạm y tế.... nhằm phục vụ cho khu đô thị và Trung tâm thể dục thể thao toàn thị trấn.

Phía Bắc của khu đô thị, bố trí trường mầm non, bãi đỗ xe, cây xanh tập trung tại khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng. Vị trí trường được bố trí sắp xếp để phù hợp với đặc điểm chức năng của từng công trình, đảm bảo tiếp cận thuận lợi và có quy mô phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn.

Phần lớn diện tích khu đô thị bố trí khu nhà ở được quy hoạch thành các loại hình nhà ở gồm: Nhà ở thương mại bám dọc các trục đường có kích thước lô 5x18m; 6x15m; nhà ở biệt thự đơn lập có kích thước 15x20m. Các khu vực nhà ở biệt thự được thiết kế biệt lập, đảm bảo sự yên tĩnh và chất lượng không gian cao.

Không gian khu vực được tổ chức với các công trình có tầng cao từ 3-5 tầng. Không gian khu chức năng tạo sự chuyển tiếp nhịp điệu và mềm mại, đảm bảo sự hài hòa giữa không gian và chức năng của mỗi công trình. Các công trình được thiết kế linh hoạt với quy mô diện tích hợp lý, giải pháp kiến trúc đa dạng, khai thác tốt không gian. Mỗi khu chức năng đều có bãi đỗ xe nổi, sinh thái, đảm bảo kết nối nhanh chóng thuận tiện.

**6. Giải pháp thiết kế:**

**\*Tại thông báo số 138/SXD-HTKT&VLXD ngày 21/01/2022 của Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ. Hạng mục hạ tầng kỹ thuật và nhà xây thô:**

***a. San nền:***

- San nền 22 lô. Cao độ san nền cao nhất tại ví trí Đông Nam quốc lộ 1 là +77,15m, cao độ san nền thấp nhất tại vị trí phía Bắc là +63,20m. Hướng dốc san nền từ Nam - Bắc, Đông - Tây.

- Độ dốc san nền là: i≥ 0,4%.

- Độ chặt đất đắp san nền: K=0,9.

**-** San nền taluy.

***b. Giao thông:***

a) Mặt cắt ngang các tuyến đường:

- Tuyến RD-12: Nền đường rộng 31m; mặt đường rộng 2x8,5m; giải phân cách giữa rộng 2m; vỉa hè rộng 2x6m.

- Tuyến RD-07: Nền đường rộng 16,5m; mặt đường rộng 7,5m; vỉa hè rộng 2x4,5m.

- Tuyến RD-01, RD-02, RD-03, RD-04, RD-06, RD-08, RD-09, RD-10, RD-11, RD-13, RD-14, RD-15, RD-17: Nền đường rộng 13,5m; mặt đường rộng 7,5m; vỉa hè rộng 2x3,0m.

- Tuyến RD-05 ( tuyến chia có 2 dạng mặt cắt):

+ Nền đường rộng 13,5m; mặt đường rộng 7,5m; vỉa hè rộng 2x4,5m.

+ Nền đường rộng 10,0m; mặt đường rộng 6,0m; vỉa hè rộng 2x2,0m

- Tuyến RD-05A: Nền đường rộng 10,0m; mặt đường rộng 7,0m; vỉa hè rộng 1x3,0m.

- Tuyến RD-DN: Mặt cắt Quốc lộ 1; mở rộng theo hiện trạng mặt đường đấu nối.

b) Thông số kỹ thuật tất cả các tuyến đường:

+ Độ dốc ngang mặt đường i = 2%; độ dốc vỉa hè i = 1,5% + Kết cấu áo đường: Các lớp từ trên xuống dưới bao gồm Mặt đường BTN C9.5, dày 5cm; tưới nhựa nhũ tương dính bám 0,5kg/m2 ; Lớp BTN C12,5, dày 7cm; Tưới nhựa nhũ tương thấm bám 1kg/m2 ; Lớp móng CPĐD loại I, dày 20cm; Lớp móng CPĐD loại II, dày 25cm; Lớp đất đầm chặt K≥0,98, dày 50cm; Lớp đất san nền đầm chặt K≥0,95.

- Vỉa hè, cây xanh các tuyến đường:

+ Vỉa hè: Độ dốc ngang i = 1,5% hướng thoát nước ra mặt đường, các lớp kết cấu vỉa hè từ trên xuống như sau: gạch tự chèn dày 6cm, cát đen tạo phẳng dày 5cm, đất nền đầm chặt k95.

+ Block vỉa hè + rãnh đan bằng bê tông mác 250, rộng 60cm, dài 100cm; Lớp lót bằng BTXM mác 150, dày 10cm.

+ Bó gáy hè: bằng gạch không nung vữa xi măng mác 75, dày 110mm.

+ Bó vỉa dải phân cách (Tuyến RD-12): bê tông xi măng mác 500, kích thước (20x50x100)cm; Lớp lót bằng BTXM mác 150, dày 5cm.

+ Trồng cây trên vỉa hè các tuyến đường;kích thước hố trồng cây (1x1)m cách nhau 6,5m-10m.

***c. Bãi đỗ xe:***

Các lớp từ trên xuống dưới bao gồm Mặt đường BTN C12.5, dày 5cm; tưới nhựa nhũ tương dính bám 0,5kg/m2 ; Lớp BTN C12,5, dày 7cm; Tưới nhựa nhũ tương thấm bám 1kg/m2 ; Lớp móng CPĐD loại I, dày 20cm; Lớp móng CPĐD loại II, dày 25cm; Lớp đất san nền đầm chặt K≥0,95.

***d. Hệ thống cấp điện:***

- Nguồn cấp điện cho các Trạm biến áp của dự án được lấy từ đỉnh trạm biến áp Khuôn Phang 250kVA-35/0,4kV thuộc đường dây 35kV nhánh rẽ TBA Khuôn Phang lộ 373E13.1, điểm đấu nối cấp điện cho dự án tại khu vực phía Đông Bắc của dự án.

- Trạm biến áp: Sử dụng Trạm biến áp kiểu Kios hợp bộ, máy biến áp 03 pha gồm có 04 trạm: TBA-1, TBA-2, TBA-3, TBA-4có công suất 560VA-35/0,4kV.

- Đường dây trung thế: Phần đường dây 35KVđi nổi dùng dây dẫn AC-70/11treo trên tuyến cột PC.I 20-190-14kN dựng mới có chiều dài 0,677Km. Phần đường dây 35kV đi ngầm dùng cáp ngầm Cu/XLPE/CTS/PVC/DSTA/PVC-W(3x70)mm2 -35kV được đặt trên giá đỡ thép trong hào tuynen kỹ thuật, có chiều dài 1,040Km.

- Đường dây hạ thế 0,4KV: Đi ngầm, nguồn điện được lấy từ khoang hạ thế các Trạm biến áp trong khu đô thị cấp đến các tủ điện công tơ, sau đó cung cấp đến các công trình và các hộ dân. Sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC (3x95+1x50)mm2 - 0,6/1kV được đặt trên giá đỡ thép trong hào tuynen kỹ thuật.

- Chiếu sáng nội bộ:

+ Tuyến đường dây chiếu sáng đi tronghào tuynen kỹ thuật, sử dụng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC (4x16)mm2 được luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực 40/30, dây lên đèn dùng cáp PVC (2x2,5)mm2 .

+ Cột điện chiếu sáng sử dụng cột thép bát giác liền cần chiều cao 08m và 12m. Bóng đèn chiếu sáng sử dụng bóng LED 150W-220V, 200W-220V.

***e. Hệ thống thông tin liên lạc:***

Lắp đặt ống chờ luồn cáp, sử dụng ống nhựa PVC D=110, ống nhựa xoắn HDPE D40/30 đi ngầm trong hào tuynen kỹ thuật. Hệ thống cáp được chia nhánh tại các bể cáp được đặt trên vỉa hè.

***f. Hệ thống cấp nước:***

Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước D150mmtrên đường Đại Huề của Nhà máy cấp nước Chi Lăng, đấu nối tại vị trí phía Bắc của dự án. Tuyến ống cấp nước gồm ống phân phối và ống dịch vụ, ống phân phối sử dụng ống nhựa HDPE đường kính D =100mm; ống dịch vụ sử dụng ống HDPE đường kính D = 75mm, D = 50mm. Trên tuyến ống phânphối bố trí các trụ cứu hỏa cấp nước chữa cháy, đường kính D=100mm (số lượng 07 trụ). Hệ thống ống cấp nước sinh hoạt đi ngầm trong đất.

***g. Hệ thống thoát nước:***

- Hệ thống thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mặt: Nước mưa được thu vào các hố ga, sau đó theo hệ thống cống dọc các tuyến đường (cống tròn BTCT đường kính D=400mm, D=600mm, D=800mm, D=1.000mm), thoát ra 04 cửa xả. Trong đó 01 cửa xả thoát nước ra sông Thương, 03 cửa xả còn lại thoát nước theo địa hình tự nhiên của khu vực.

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước thải thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải dọc các tuyến đường nội bộ, được gom vào hệ thống cống thoát nước (cống BTCT mác 300, đường kính D=300mm), chảy về Trạm xử lý nước thải xây dựng ở phía Tây khu đất thực hiện dự án, công suất xử lý 650m3 /ng.đ. Nước thải tự chảy theo độ dốc thiết kế i=0,3%, có 01 vị trí cục bộ phải sử dụng bơm tăng áp(Máy bơm: Sử dụng máy bơm nước thải chìm công suất 980W, lưu lượng tối đa 15m3 /1h; Tuyến ống: Sử dụng ống HDPE 2D100mm, chiều dài L=130m).

- Cống hộp đấu nối nước qua dự án: Cống hộp BTCT hộp (1x2x2)m, đấu nối tại vị trí phía Đông Nam và thoát ra tại vị trí Tây Nam dự án.

- Trạm xử lý nước thải:Đầu tư xây dựng 01 Trạm xử lý nước thải, công suất 650m3 /ng.đ. Xây dựng trong khu đất diện tích 850m2 , bao gồm các hạng mục:

- Nhà bảo vệ cao 01 tầng, kích thước (3,72x3,72)m. - Nhà vận hành cao 01 tầng, kích thước (8,22x5,22)m - Các hạng mục:Bể thu gom, bể lắng cát, bể điều hoà, bể sinh học thiếu khí Anoxic, bể hiếu khí MBBR, bể lắng sinh học, bể khử trùng, bể chứa bùn.

***h. Hào tuyến kỹ thuật***: thành xây bằng gạch không nung vữa xi măng mác 75, dày 22cm, nắp bằng BTCT mác 200 dày 10cm. Chiều rộng thông thuỷ 50cm.

**7. Đặc điểm hiện trạng****:** Hiện trạng khu đất tại thời điểm định giá đang chuẩn bị đầu tư san lấp và xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các công trình xây dựng. Tại thời điểm chuẩn bị ban hành dự thảo chứng thư định giá, dự án đang được san lấp mặt bằng.

**\*Tại Báo cáo thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán ngày 13/07/2025 của Công ty TNHH MTV tư vấn đầu tư xây dựng Sơn Nam:**

**“2.3. San nền**:

***a***. ***Nguyên tắc thiết kế***.

- Cao trình thiết kế san nền lô đất được khống chế theo cao độ mép bé hè đường giao thông thiết kế và cao độ với các khu hiện trạng, các khu vực xung quanh, đảm bảo thoát thước trong khu vực.

- Các vị **trí** giáp ranh chênh lệch cao độ lớn, cần thiết kế hệ thống mái taluy đào, đắp phù hợp đảm bảo ổn định.

***b. Quy mô và khối lượng san nền****:*

- Tổng diện tích san nền: 17,06 ha.

***c. Giải pháp thiết kế:***

Toàn bộ khu vực dự kiến lập dự án chủ yếu là đất đồi, vườn, một phần đất trồng cây lâu năm và đất ở một số hộ dân, do đó cần phải san lấp một khối lượng tương đối lớn. Cao độ san nền phù hợp với khu vực xung quanh, đảm bảo sau khi xây dựng công trình kết nối được hiện trạng xung quanh.

Xác định cao độ khống chế: Cao độ hiện trạng tại các vị trí đấu nối đường giao thông, cao độ khống chế lấy theo cao độ đường bê tông hiện trạng.

- Căn cứ cao độ hạ tầng hiện hữu giáp ranh.

- Độ dốc thiết kế mặt bằng san nền đảm bảo khả năng thoát nước.

Phương án san nền: Dựa trên cơ sở phạm vi giới hạn quy hoạch tổng mặt bằng của dự án sử dụng phương pháp san nền bằng cắt dọc – cắt ngang, giải pháp san nền như sau:

- Giải pháp đào mặt bằng:

+ Xác định ranh giới đào mặt bằng, thiết kế đào san mặt bằng theo từng lô đất, cao độ san nền bám theo cao độ vỉa hè hoàn thiện của các tuyến đường, độ dốc mặt bằng bám theo độ dốc của các tuyến đường giao thông xung quanh,

+ Thết kế mái taluy đào: độ dốc mái taluy đào 1/0,75

- Giải pháp đắp mặt bằng:

+ San nền bằng với hệ số đầm chặt K=0,85.

**2.4. Hệ thống cấp điện**

***a. Nguồn điện:***

Nguồn điện cấp cho dự án từ mạng lưới điện của thị trấn, từ thanh cái 35kV của trạm 110kV Đồng Mỏ cung cấp điện cho toàn bộ thị trấn Đồng Mỏ và các xã lân cận. Đấu nối từ trạm 35kv ga Đồng Mỏ về dự án qua tuyến đường phía tây khu vực nghiên cứu. Điểm đấu nối trung thế chính xác sẽ được thỏa thuận với cơ quan điện lực tại các giai đoạn thiết kế tiếp theo.

***b. Giải pháp và kết quả thiết kế:***

Lưới điện trung áp: Xây dựng mới đường dây trên không sử dụng dây AC70/11 kéo đến đầu khu đô thị. Sau đó hạ ngầm sử dụng cáp 3 lõi đồng bọc cách điện 35kV tiết diện 3x70 đi dọc vỉa hè, trong hào cáp.

Trạm biến áp lưới 35 KV: Trong khu vực sẽ đặt khoảng 5 trạm hạ **thế** 35/0,4KV để cấp điện hạ thế cho các phân khu, với tổng công suất khoảng:

3.770 KVA.

Các tuyến hạ thế xuất phát từ các trạm biến áp cấp điện cho khu vực nhà ở thấp tầng sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/(3x120+1x70)mm2. Các tuyến cáp hạ thế cấp điện cho các khối nhà cao tầng, tòa nhà chung cư có tiết diện phù hợp với công suất của từng tòa nhà. Dỡ bỏ các tuyến dây hạ thế hiện có thay thế bằng đường dây cáp ngầm.

Lưới điện chiếu sáng:

- Lưới điện chiếu sáng được bố trí đi ngầm trên vỉa hè.

- Cột đèn chiếu sáng dùng loại cột thép mạ nhúng kẽm, chiều cao 9-11m, bóng đèn LED, công suất từ 100W - 150W. Cáp điện chiếu sáng là loại cáp ngầm có tiết diện 4x10mm

+ Đường dây trung thế 35KV: Xây dựng mới đường dây trên không sử dụng dây AC70/11 dài 662m kéo đến đầu khu đô thị. Sau đó hạ ngầm sử dụng cáp 3 lõi đồng bọc cách điện 35kV tiết diện 3x70 với tổng chiều dài 1.129m.

+ Trạm biến áp: xây mới 05 trạm biến áp, 1 trạm 400KVA-35/0,4KV, 1 trạm 2x560KVA-35/0,4KV, và 3 trạm 750KVA-35/0,4KV.

+ Cấp điện hạ thế 0,4KV: xây dựng tuyến đường dây 0,4kV dài 4.181m. + Cấp điện chiếu sáng: xây dựng đường điện chiếu sáng dài 3.891m.

Hệ thống phòng cháy, chữa cháy gồm bể trữ nước 110m3, đường ống và trụ chữa cháy đặt nổi D100mm.

**2.5. Hệ thống cấp nước**

- Nguồn nước cấp cho khu vực lấy từ hệ thống cấp nước sạch của thị trấn, hệ thống cấp nước sử dụng ống Gang và ống HDPE đường kính từ D40 - 200, chạy dọc đường Đại Huề. Đường ống cấp nước dịch vụ sử dụng ống HDPE D63mm, đường ống cấp nước phân phối sử dụng ống HDPE D110mm. Ông qua đường đặt lồng trong ống thép. Các tuyến ống dịch vụ, ống phân phối đều được lắp đặt dưới vỉa hè và có đồng hồ + van chặn.

- Cấp nước PCCC: thiết kế bể nước dự trữ cho công tác phòng cháy, chữa cháy quy mô 108m3. Lắp đặt hệ thống máy bơm, đường ống D110mm và trụ chữa cháy đặt nổi tại các vị trí thuận lợi cho xe chữa cháy tiếp cận.

**2.6. Hệ thống thoát nước**

Thoát nước mưa: nước mưa được thu gom qua các hố ga thu nước dọc các tuyến đường vào hệ thống cống và hố ga; hệ thống cống thoát nước mưa đặt ngầm dưới đường giao thông, cống thoát nước mưa sử dụng các loại cống tròn D=600mm (dài 2467m);D=800mm (dài 257m); D=1.000mm (dài 318m) bằng bê tông cốt thép; nước thoát trực tiếp ra sông Thương, phía Tây Bắc của dự án.gom

Thoát nước thải: hệ thống thoát nước thải thiết kế theo nguyên tắc tự chảy; nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại tại từng công trình thu về các ga thoát nước bằng đường ống PVC D=110mm, sau đó thu về trạm xử lý nước thải có công suất 650m3/ngày đêm bằng hệ thống ống cống BTCT D=300mm dài 6030m, đặt ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông; trên tuyến bố trí 351 hố ga thu nước. Nước thải sau khi được xử lý tại trạm xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn mới thoát ra cống hiện trạng khu vực tại phía Tây Bắc của dự án.

**2.7. Trạm xử lý nước thải**

a) Nhà điều hành:

Thiết kế kiến trúc: công trình cao 01 tầng, mặt bằng hình chữ nhật, kích thước (5,22x8,22)m; chiều cao toàn nhà 3,85m.

- Công tác hoàn thiện: nền nhà bằng BTXM-M200 đá 1x2cm dày 10cm. Tường trong và ngoài nhà trát bằng vữa xi măng cát mác 75 dày 15mm, toàn bộ dầm, trần trong và ngoài nhà lăn sơn 02 lớp màu trắng. Cửa đi, cửa sổ bằng thép hộp sơn tĩnh điện.

Thiết kế kết cấu: sử dụng móng BTXM-M200 đá 1x2cm, vữa xi măng mác 75. Tường xây gạch không nung kích thước (220x105x65)mm, sàn mái bằng BTCT đá (1x2)cm mác 200, dày 100mm.

b) Nhà bảo vệ:

Thiết kế kiến trúc: công trình cao 01 tầng, mặt bằng hình vuông, kích thước (3,72x3,72)m; chiều cao toàn nhà 3,85m;

c) Bể xử lý nước thải: kích thước (37,75x8,7)m mỗi bể bằng ccomposite/FRP cốt sợi thủy tinh. Bên trong bể gồm dây chuyền xử lý nước thải gồm: bể điều hòa, bể hiếu khí, bể lắng sinh học, hệ thống xử lý hóa chất, hệ thống xử lý mùi và các đường ống dẫn nước, hóa chất bằng uPVC.

Cổng: xây trụ cổng kích thước (45x45x280)cm bằng gạch không nung VXM mác 75, trát vữa xi măng mác 75 dày 1,5cm sơn 01 nước lót + 02 nước phủ. Cánh cổng hoa sắt sơn hoàn thiện 3 lớp.

Tường rào: xây xung quanh khu vực trạm xử lý nước thải có thân, móng tường xây bằng gạch không nung VXM mác 50, trát vữa xi măng mác 75 dày 1,5cm tường sơn sơn 01 nước lót + 02 nước phủ.

Sân bê tông: bằng BTXM mác 200, đá (1x2)cm, dày 180mm; lớp nilon chống thấm; cấp phối đá dăm dày 200mm.

**2.8 Phần nhà xây thô**

- Thực hiện xây thô và hoàn thiện mặt tiền đối với 120 lô xây dựng thô tiếp giáp Mặt cắt 1-1, quy mô đường rộng 31m và Mặt cắt 2-2, quy mô đường rộng 16,5m theo quy hoạch được phê duyệt.

- Với dãy nhà liền kề tiếp giáp Mặt cắt 1-1, quy mô đường rộng 31m có hình thức kiến trúc tân cổ điển. Đây là hình thức kiến trúc kết hợp hài hòa giữa chất cổ điển và hiện đại, vừa tạo nên sự sang trọng và là điểm nhấn cho khu vực này, với toàn bộ hệ thống cửa vách kính lớn tại tầng 1, tạo lên không gian mở cho trục đường chính.

- Với dãy nhà liền kề tiếp giáp Mặt cắt 2-2, quy mô đường rộng 16,5m có hình thức kiến trúc tân cổ điển hình thức biến tấu so với dãy nhà liền kề tiếp giáp Mặt cắt 1-1, quy mô đường rộng 31m. Tạo sự đa dạng cho dự án.

Giải pháp kiến trúc

+ Tường và phào tầng 1 ốp đá tự nhiên, từ tầng 2 đến tầng tum trát vữa XM mác 75 dày 15, sau đó sơn 3 nước màu bằng sơn loại dùng cho ngoại thất (1 nước sơn lót, 2 nước sơn hoàn thiện màu trắng)

+ Lan can thép cho ban công dùng thép hộp, thép đặc sơn hoàn thiện bằng sơn 2 thành phần;

+ Sân mái tầng tum phần sân ngoài trời hoàn thiện láng vữa xi măng mác 75 đánh dốc về ga thu nước

+ Hoàn thiện mái tầng tum hoàn thiện láng vữa xi măng mác 75 đánh dốc vè ga

thu nước.

+ Mái dốc dán ngói màu ghi sẫm

Giải pháp kết cấu:Sử dụng móng băng, móng đơn BTCT, tường móng xây gạch không nung vữa xi măng mác 75. Tường xây gạch không nung kích thước (220x105x65)mm, khung nhà hệ khung BTCT, sàn mái bằng BTCT đá (1x2)cm mác 250

Giải pháp thiết kế cấp điện:Nguồn điện cấp cho các căn nhà được lấy từ tủ phân phối ngoài nhà.

Giải pháp thiết kế chống sét: Sử dụng các kim thu sét bằng thép tròn trơn D=16mm lắp đặt trên các vị trí cao nhất trên mái các căn hộ. Các kim thu sét được kết nối với nhau bằng các dây thép tròn trơn đường kính d=10mm và kết nối với hệ thống nối đất bằng dây xuống sử dụng dây đồng trần M70 đi ngầm tường trong lớp vữa trát. Tại mỗi lộ xuống đặt một hộp đo điện trở nối đất ở độ cao 0,5m.

Giải pháp thiết kế cấp nước, thoát nước trong nhà

+ Nước cấp cho các căn nhà được lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt của dự án.

+ Thoát nước: Nước mưa thu trên mái tập trung chảy qua lưới chắn rác thu vào các ống đứng dẫn vào hệ thống thoát nước mặt của dự án, nước thải thoát ra hệ thống thoát nước thải của dự án”.

**BẢNG THỐNG KÊ THÔNG SỐ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

| **STT** | **LOẠI ĐẤT** | **KÝ HIỆU** | **DT ĐẤT** | **TỶ LỆ** | **DTXD** | **DTS** | **Mật độ** | **TẦNG**  **CAO** | **HSSSD** | **LÔ SỐ** | **Ghi chú** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **-** | **(m2)** | **(m2)** | **(m2)** | **(%)** | **(tầng)** | **(lần)** | **(%)** | **-** |  |
| **I** | **ĐẤT NHÓM NHÀ Ở** |  | **100.898,30** | **50,90%** | **250,0** |  |  |  |  |  |  |
| **1** | **Đất ở** |  | **87.948,40** | **44,37%** | **76.437,6** |  |  |  |  |  |  |
| **1.1** | **Đất hiện trạng** | **HT** | **29.745,00** | **15,01%** | **26.770,5** | **133.852,50** | **90** | **5** | **4,5** | **188** |  |
|  | Nhà ở hiện trạng cải tạo 01 | HT01 | 2.117,40 | 1,07% | 1.905,7 | 9.528,30 | 90 | 5 | 4,5 | 13 |  |
|  | Nhà ở hiện trạng cải tạo 02 | HT02 | 10.735,20 | 5,42% | 9.661,7 | 48.308,40 | 90 | 5 | 4,5 | 68 |  |
|  | Nhà ở hiện trạng cải tạo 03 | HT03 | 4.096,00 | 2,07% | 3.686,4 | 18.432,00 | 90 | 5 | 4,5 | 26 |  |
|  | Nhà ở hiện trạng cải tạo 04 | HT04 | 3.545,30 | 1,79% | 3.190,8 | 15.953,85 | 90 | 5 | 4,5 | 22 |  |
|  | Nhà ở hiện trạng cải tạo 05 | HT05 | 1.996,30 | 1,01% | 1.796,7 | 8.983,35 | 90 | 5 | 4,5 | 13 |  |
|  | Nhà ở hiện trạng cải tạo 06 | HT06 | 1.236,90 | 0,62% | 1.113,2 | 5.566,05 | 90 | 5 | 4,5 | 8 |  |
|  | Nhà ở hiện trạng cải tạo 07 | HT07 | 6.017,90 | 3,04% | 5.416,1 | 27.080,55 | 90 | 5 | 4,5 | 38 |  |
| **1.2** | **Đất ở biệt thự** | **BT** | **3.009,10** | **1,52%** | **1.902,5** | **5.707,50** | **50** | **3** | 1,5 | **10** |  |
|  | Nhà ở biệt thự 01 | BT01 | 625,80 | 0,32% | 371,5 | 1.114,50 | 50 | 3 | 1,5 | 2 |  |
|  | Nhà ở biệt thự 02 | BT02 | 2.383,30 | 1,20% | 1.531,0 | 4.593,00 | 50 | 3 | 1,5 | 8 |  |
| **1.3** | **Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh** | **LK** | **55.194,30** | **27,85%** | **47.764,6** | **238.823,00** | **93** | **5** | **4** | **575** |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 01 | LK01 | 1.072,00 | 0,54% | 879,5 | 4.397,50 | 82 | 5 | 4,1 | 11 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 02 | LK02 | 1.072,00 | 0,54% | 879,5 | 4.397,50 | 82 | 5 | 4,1 | 11 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 03 | LK03 | 908,50 | 0,46% | 738,8 | 3.694,00 | 82 | 5 | 4,1 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 04 | LK04 | 756,00 | 0,38% | 651,9 | 3.259,50 | 88 | 5 | 4,4 | 8 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 05 | LK05 | 912,60 | 0,46% | 794,6 | 3.973,00 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 06 | LK06 | 838,00 | 0,42% | 725,9 | 3.629,50 | 88 | 5 | 4,4 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 07 | LK07 | 841,80 | 0,42% | 722,6 | 3.613,00 | 88 | 5 | 4,4 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 08 | LK08 | 752,50 | 0,38% | 649,7 | 3.248,50 | 88 | 5 | 4,4 | 8 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 09 | LK09 | 1.070,80 | 0,54% | 885,3 | 4.426,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 10 | LK10 | 1.000,00 | 0,50% | 872,0 | 4.360,00 | 88 | 5 | 4,4 | 11 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 11 | LK11 | 852,20 | 0,43% | 731,5 | 3.657,50 | 88 | 5 | 4,4 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 12 | LK12 | 848,50 | 0,43% | 731,2 | 3.656,00 | 88 | 5 | 4,4 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 13 | LK13 | 856,30 | 0,43% | 740,4 | 3.702,00 | 93 | 5 | 4,7 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 14 | LK14 | 1.044,10 | 0,53% | 819,4 | 4.097,00 | 87 | 5 | 4,4 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 15 | LK15 | 903,90 | 0,46% | 765,2 | 3.826,00 | 88 | 5 | 4,4 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 16 | LK16 | 941,60 | 0,48% | 785,1 | 3.925,50 | 88 | 5 | 4,4 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 17 | LK17 | 917,10 | 0,46% | 769,8 | 3.849,00 | 88 | 5 | 4,4 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 18 | LK18 | 543,30 | 0,27% | 475,6 | 2.378,00 | 88 | 5 | 4,4 | 6 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 19 | LK19 | 543,30 | 0,27% | 475,6 | 2.378,00 | 88 | 5 | 4,4 | 6 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 20 | LK20 | 648,90 | 0,33% | 561,3 | 2.806,50 | 88 | 5 | 4,4 | 7 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 21 | LK21 | 648,90 | 0,33% | 561,3 | 2.806,50 | 88 | 5 | 4,4 | 7 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 22 | LK22 | 640,90 | 0,32% | 555,8 | 2.779,00 | 88 | 5 | 4,4 | 7 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 23 | LK23 | 640,90 | 0,32% | 555,8 | 2.779,00 | 88 | 5 | 4,4 | 7 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 24 | LK24 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 25 | LK25 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 26 | LK26 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 27 | LK27 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 28 | LK28 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 29 | LK29 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 30 | LK30 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 31 | LK31 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 32 | LK32 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 33 | LK33 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 34 | LK34 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 35 | LK35 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 36 | LK36 | 561,70 | 0,28% | 477,6 | 2.388,00 | 88 | 5 | 4,4 | 6 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 37 | LK37 | 798,50 | 0,40% | 710,4 | 3.552,00 | 93 | 5 | 4,7 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 38 | LK38 | 798,50 | 0,40% | 710,4 | 3.552,00 | 93 | 5 | 4,7 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 39 | LK39 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 40 | LK40 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 41 | LK41 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 42 | LK42 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 43 | LK43 | 798,50 | 0,40% | 1.420,8 | 7.104,00 | 93 | 5 | 4,7 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 44 | LK44 | 798,50 | 0,40% | 710,4 | 3.552,00 | 93 | 5 | 4,7 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 45 | LK45 | 946,50 | 0,48% | 842,2 | 4.211,00 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 46 | LK46 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 47 | LK47 | 946,50 | 0,48% | 817,1 | 4.085,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 48 | LK48 | 946,50 | 0,48% | 813,9 | 4.069,50 | 88 | 5 | 4,4 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 49 | LK49 | 846,00 | 0,43% | 736,2 | 3.681,00 | 90 | 5 | 4,5 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 50 | LK50 | 866,10 | 0,44% | 746,0 | 3.730,00 | 89 | 5 | 4,5 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 51 | LK51 | 800,00 | 0,40% | 673,6 | 3.368,00 | 90 | 5 | 4,5 | 8 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 52 | LK52 | 918,90 | 0,46% | 796,5 | 3.982,50 | 90 | 5 | 4,5 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 53 | LK53 | 920,70 | 0,46% | 737,3 | 3.686,50 | 82 | 5 | 4,1 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 54 | LK54 | 945,80 | 0,48% | 764,7 | 3.823,50 | 93 | 5 | 4,7 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 55 | LK55 | 1.089,70 | 0,55% | 859,8 | 4.299,00 | 80 | 5 | 4,0 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 56 | LK56 | 1.136,80 | 0,57% | 813,5 | 4.067,50 | 85 | 5 | 4,3 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 57 | LK57 | 914,70 | 0,46% | 809,0 | 4.045,00 | 90 | 5 | 4,5 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 58 | LK58 | 993,10 | 0,50% | 822,0 | 4.110,00 | 90 | 5 | 4,5 | 10 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 59 | LK59 | 535,70 | 0,27% | 474,4 | 2.372,00 | 91 | 5 | 4,6 | 6 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 60 | LK60 | 819,60 | 0,41% | 713,6 | 3.568,00 | 88 | 5 | 4,4 | 9 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 61 | LK61 | 767,10 | 0,39% | 659,0 | 3.295,00 | 88 | 5 | 4,4 | 8 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 62 | LK62 | 543,30 | 0,27% | 475,6 | 2.378,00 | 88 | 5 | 4,4 | 6 |  |
|  | Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh 63 | LK63 | 1.157,00 | 0,58% | 962,1 | 4.810,50 | 88 | 5 | 4,4 | 11 |  |
| **2** | **Đất công cộng** | **CCO** | **3.200,70** | **1,61%** | **1.280,3** | **3.840,90** | **40** | **3** | **1,2** |  |  |
|  | Nhà văn hóa | CCO01 | 658,00 | 0,33% | 263,2 | 789,60 | 40 | 3 | 1,2 |  |  |
|  | Trạm y tế | CCO02 | 524,40 | 0,26% | 209,8 | 629,40 | 40 | 3 | 1,2 |  |  |
|  | Chợ | CCO03 | 2.018,30 | 1,02% | 807,3 | 2.421,90 | 40 | 3 |  |  |  |
| **3** | **Đất trường học** | **TH** | **2.889,90** | **1,46%** | **1.156,0** | **3.468,00** | **40** | **3** |  |  |  |
| **4** | **Đất cây xanh, mặt nước** | **CXO** | **6.859,30** | **3,46%** | **223,2** | **223,20** | **5** | **1** |  |  |  |
|  |  | CXO01 | 159,70 | 0,08% |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | CXO02 | 991,40 | 0,50% |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | CXO03 | 1.693,30 | 0,85% |  |  | 5 |  |  |  |  |
|  |  | CXO04 | 2.769,70 | 1,40% |  |  | 5 |  |  |  |  |
|  |  | CXO05 | 1.245,20 | 0,63% |  |  |  |  |  |  |  |
| **II** | **ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ** | **TMDV** | **3.368,20** | **1,70%** | **2.357,7** |  | **70** | **3** |  |  |  |
|  | Đất TMDV 01 | TMDV01 | 2.531,00 | 1,28% | 1.771,7 |  | 70 | 3 |  |  |  |
|  | Đất TMDV 02 | TMDV02 | 837,20 | 0,42% | 586,0 |  | 70 | 3 |  |  |  |
| **III** | **ĐẤT TRUNG TÂM THỂ DỤC THỂ THAO** | **CX** | **27.008,60** | **13,63%** | **6.752,2** |  | **25** | **2** |  |  |  |
| **IV** | **ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT/BÃI ĐỖ XE** | **HTKT** | **3.826,70** | **1,93%** | **42,7** |  | **5** | **1** |  |  |  |
|  | Đất hạ tầng kỹ thuật/Bãi đỗ xe 01 | HTKT01 | 737,40 | 0,37% |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Đất hạ tầng kỹ thuật/Bãi đỗ xe 02 | HTKT02 | 2.236,20 | 1,13% |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Hạ tầng kỹ thuật | HTKT03 | 853,10 | 0,43% |  |  | 5 |  |  |  |  |
| **V** | **ĐẤT GIAO THÔNG** | **GT** | **63.115,20** | **31,84%** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Đường cấp khu vực |  | 17.759,30 | 8,96% |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Đường cấp nội bộ |  | 45.355,90 | 22,88% |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **TỔNG CỘNG** |  | **198.217,00** | **100,00%** |  |  |  |  |  |  |  |

**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](https://www.vietnamplus.vn/tags/t%c3%adn-d%e1%bb%a5ng-b%e1%ba%a5t-%c4%91%e1%bb%99ng-s%e1%ba%a3n.vnp) 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 do 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](http://baodautu.vn/tai-chinh-bao-hiem-d6/) 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 gõ 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/m2.

*+ 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/m2) và tại TP. Hồ Chí Minh (giá bán dao động trong khoảng từ 90 - 250 triệu đồng/m2).

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/m2/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/m2) gần như không có giao dịch và sản phẩm để bán; căn hộ chung cư trung cấp (có mức giá khoảng 25 triệu đồng/m2 đến dưới 50 triệu đồng/m2) 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/m2)

*\** ***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:**

Bước vào năm 2025, thị trường [bất động sản](https://laodong.vn/bat-dong-san/sot-gia-bat-dong-san-va-nhung-tin-hieu-phuc-hoi-tich-cuc-1456055.ldo" \t "_self" \o "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](https://laodong.vn/bat-dong-san/sot-gia-bat-dong-san-va-nhung-tin-hieu-phuc-hoi-tich-cuc-1456055.ldo" \t "_self" \o "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>

Trong báo cáo thị trường quý I, Bộ Xây dựng cho biết giao dịch nhà ở và đất nền có nhiều biến động so với quý trước do thông tin sáp nhập các tỉnh, thành. Cả nước có gần 33.600 giao dịch nhà ở riêng lẻ, tăng 32% theo quý. Phân khúc đất nền cũng ghi nhận hơn 101.000 giao dịch, tăng hơn 16%.

Về giá bán, Bộ cho biết các tỉnh, thành có thông tin là nơi đặt cơ quan hành chính mới, [mặt bằng giá đất](https://vnexpress.net/nha-dau-tu-mat-tien-ty-vi-luot-song-dat-vung-ven-4886242.html" \t "_blank) bị đẩy lên cao. Ví dụ, tại Phú Thọ, một số khu dân cư, thậm chí cả khu đô thị bị bỏ hoang tại các phường Vân Phú, Trưng Vương, Thọ Sơn, Thanh Miếu, Gia Cẩm được rao bán với giá đất tăng 20-30% so cùng kỳ năm trước. Tại Hải Phòng, đất nền tại Kiến Thụy, An Đồng, Thủy Nguyên được chào giá tăng 15-20%.

Tương tự, ở phía Nam, giá bán đất nền một số khu vực thuộc Nhơn Trạch (Đồng Nai) tăng khoảng 20-30%, có nơi tăng trên 40% so cùng kỳ năm 2024.

"Đà tăng về giá và lượng giao dịch đất nền có yếu tố đầu cơ, tiềm ẩn nhiểu rủi ro cho thị trường", Bộ Xây dựng đánh giá và cho biết cơ quan quản lý tại nhiều địa phương đã cảnh báo tình trạng trên đồng thời tăng cường kiểm soát, quản lý thị trường.

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 dù 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](https://vnexpress.net/nha-dau-tu-thua-lo-vi-om-dat-theo-sap-nhap-tinh-4884647.html" \t "_blank) 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](https://vnexpress.net/bo-tai-chinh-nghien-cuu-ap-thue-20-tren-lai-chuyen-nhuong-nha-dat-4881779.html" \t "_blank) 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>

Bước vào năm 2025, thị trường [bất động sản](https://laodong.vn/bat-dong-san/sot-gia-bat-dong-san-va-nhung-tin-hieu-phuc-hoi-tich-cuc-1456055.ldo" \t "_self" \o "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](https://laodong.vn/bat-dong-san/sot-gia-bat-dong-san-va-nhung-tin-hieu-phuc-hoi-tich-cuc-1456055.ldo" \t "_self" \o "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>

**\*Tại thông báo số 294/TB-VPCP ngày 09/06/2025 Thông báo kết luận của thường trực chính phủ tại cuộc họp về tình hình thị trường BĐS:**

Ngày 24 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính đã chủ trì cuộc họp Thường trực Chính phù hợp, cho ý kiến về tình hình thị trường bất động sản.

Sau khi nghe báo cáo của của Bộ Xây dựng và ý kiến của lãnh đạo, đại diện các bộ, ngành, cơ quan, hiệp hội, doanh nghiệp và ngân hàng tại cuộc họp, Thường trực Chính phủ có ý kiến như sau:

I. Hoan nghênh Bộ Xây dựng trong thời gian qua đã chủ động theo dõi, nắm bắt tình hình thị trường bất động sản và nhà ở, nhanh chóng xây dựng báo cáo phục vụ cuộc họp Thường trực Chính phủ về thị trường bất động sản.

Thị trường bất động sản có đóng góp quan trọng cho nền kinh tế, tác động đến chuỗi sản xuất, thị trường vốn, tín dụng, lao động..., nhất là vấn nhà ở và nhà ở xã hội cho người dân là vấn đề an sinh xã hội. Thời gian qua, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã quyết liệt chỉ đạo, giao nhiệm vụ cụ thể cho các bộ, cơ quan để tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, trong những tháng đầu của năm 2025, thị trường bất động sản đã có nhiều khởi sắc, theo đó nguồn cung, lượng giao dịch bất động sản đều tăng so với cùng kỳ năm 2024.

Tuy nhiên, sự phát triển của thị trường bất động sản còn chưa tương xứng với tiềm lực do vẫn còn tồn tại, vướng mắc gây cản trở sự phát triển của thị trường bất động sản, như: (i) nguồn cung hạn chế, chưa đáp ứng được nhu cầu của thị trường; (ii) cơ cấu sản phẩm chưa cân đối, thiếu nhà ở phù hợp với nhu cầu của người lao động, người trẻ, thừa biệt thự, nhà thấp tầng; (iii) giá bất động sản, nhà ở chưa phù hợp với khả năng của người có nhu cầu; (iv) tình trạng đầu cơ, thao túng, thổi giá, lũng đoạn thị trường vẫn còn tồn tại; (v) tình trạng thiếu công khai, minh bạch trong giao dịch bất động sản chưa được cải thiện; (vi) thủ tục hành chính của các cơ quan nhà nước còn rườm rà.

II. Để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, thực chất, bình đẳng, văn minh, tiến bộ, phù hợp với điều kiện kinh tế, thu nhập của đa số người dân Thường trực Chính phủ yêu cầu:

1. Bộ trưởng, Thủ trưởng các cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương:

- Thực hiện phân cấp, phân quyền triệt để theo Kết luận số 115-KL/TW ngày 16 tháng 01 năm 2025 của Bộ Chính trị theo hướng các cơ quan trung ương tập trung quản lý vĩ mô, xây dựng thể chế, quy hoạch, chiến lược, những việc cụ thể giao cho địa phương trên tinh thần địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm kết hợp phân cấp chính quyền 2 cấp trong thời gian tới.

- Rà soát, làm rõ ngay các nguyên nhân làm tăng cơ cấu giá bất động sản (giá đất, giá nguyên vật liệu, lãi vay...); khẩn trương có phương án giảm các thành tố làm tăng giá bất động sản, tăng khả năng tiếp cận bất động sản nhiều hơn và tăng nguồn cung.

- Tập trung cắt giảm tối đa các thủ tục hành chính chồng chéo, không cần thiết, loại bỏ ngay các yêu cầu về giấy tờ, hồ sơ phức tạp, bảo đảm cắt giảm ít nhất 30% thời gian giải quyết các thủ tục hành chính, 30% chi phí tuân thủ thủ tục hành chính theo đúng mục tiêu yêu cầu của Chính phủ tại Nghị quyết số 66/NQ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2025 đối với việc triển khai các dự án bất động sản; trong đó, nghiên cứu cắt giảm các thủ tục về chấp thuận chủ trương đầu tư, về thẩm định dự án, thiết kế, nhất là các thủ tục cấp phép xây dựng, kiểm tra công tác nghiệm thu, giảm tiền kiểm, tăng cường hậu kiểm.

- Rà soát, sửa đổi, bãi bỏ ngay các quy chuẩn, tiêu chuẩn không phù hợp, mâu thuẫn làm phát sinh chi phí như quy chuẩn về quy hoạch, chỗ đỗ xe, phòng cháy,...

- Nghiên cứu, xây dựng chính sách hỗ trợ cho người mua nhà có nhu cầu thực, người trẻ tuổi, tăng khả năng tiếp cận của người dân về nhà ở, bất động sản để người dân thực hiện quyền có nhà ở theo quy định của Hiến pháp.

- Xử lý nghiêm các tổ chức, cá nhân lợi dụng đấu giá để nâng giá đất gây ảnh hưởng, ách tắc đến phát triển bất động sản.

- Nghiên cứu các quy định về giải phóng mặt bằng phù hợp với thực tiễn, cân nhắc về hiệu quả giữa doanh nghiệp hoặc nhà nước thực hiện để đề xuất phương án phù hợp, bảo đảm tiến độ, hiệu quả trong triển khai các dự án.

- Tiếp tục rà soát các dự án tồn đọng có khó khăn, vướng mắc để báo cáo Ban Chỉ đạo tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án theo Quyết định số 751/QĐ-TTg ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ (Ban Chỉ đạo 751), đề xuất các cơ chế để tháo gỡ.

- Nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản đa dạng phân khúc, đa dạng sản phẩm bất động sản để tăng khả năng tiếp cận của người mua, giảm giá thành, tăng nguồn cung, người dân có thêm nhiều lựa chọn phù hợp với khả năng.

- Công tác quy hoạch cần chú trọng bố trí các vị trí trung tâm để phát triển sản xuất, kinh doanh, dịch vụ lâu dài, đối với các khu chức năng phát triển nhà ở phải bố trí đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các khu vực bảo đảm đáp ứng về đất đai.

- Kiên quyết xử lý nghiêm các hành vi đầu cơ, thổi giá, đưa thông tin sai lệch với mục đích tạo sốt ảo và lừa đảo người dân để trục lợi.

**3.2. Tổng quan 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 dụng 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.

***\*Huyện Chi Lăng (trước sáp nhập):***

Huyện Chi Lăng là một huyện miền núi nằm ở phía Tây Nam của tỉnh Lạng Sơn, nằm ở độ cao trung bình so với mặt nước biển khoảng 240m. Toạ độ địa lý 21032’- 21048’ vĩ độ Bắc và 106025’- 106050” kinh độ Đông.

Ranh giới của huyện:

- Phía Bắc giáp với huyện Cao Lộc và thành phố Lạng Sơn;

- Phía Đông giáp huyện Lộc Bình;

- Phía Tây giáp huyện Văn Quan;

- Phía Nam giáp huyện Hữu Lũng và huyện Lục Ngạn của tỉnh Bắc Giang.

Đơn vị hành chính:

Huyện Chi Lăng có 20 xã, thị trấn đó là các xã: Bắc Thủy, Bằng Hữu, Bằng Mạc, Chi Lăng,Chiến Thắng, Gia Lộc, Hòa Bình, Hữu Kiên, Lâm Sơn, Liên Sơn, Mai Sao, Nhân Lý, Quan Sơn, Thượng Cường, Vân An, Vạn Linh, Vân Thủy, Y Tịch và 2 thị trấn: Đồng Mỏ, Chi Lăng. Trung tâm huyện đặt tại thị trấn Đồng Mỏ.

**1. Diện tích, vị trí địa lý, địa hình, khí hậu, sông ngòi, tài nguyên khoáng sản**

Chi Lăng là huyện miền núi nằm ở phía Tây nam của tỉnh Lạng Sơn, nằm ở độ cao trung bình so với mặt nước biển khoảng 240m, cách trung tâm thành phố Lạng Sơn 36 km về phía Tây Nam theo Quốc lộ 1A; có tọa độ địa lý 21032’-21048’ vĩ độ Bắc 106025’-106050’ kinh độ Đông. Vị trí tiếp giáp với các đơn vị hành chính như sau:

Phía Bắc giáp huyện Cao Lộc và thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

Phía Đông giáp huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn

Phía Tây giáp huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn

Phía Nam giáp huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn và huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

Địa hình Chi Lăng khá phức tạp, trong đó núi đá và rừng chiếm khoảng 83.3% diện tích. Địa hình có thể chia làm ba vùng khác nhau: Vùng thứ nhất là vùng địa mạo cacxtơ với những dẫy đá vôi thuộc các xã phía tây của huyện; Vùng thứ hai là vùng đại mạo thung lũng thềm đất thấp bao gồm các xã, thị trấn chạy dọc Quốc lộ 1; Vùng thứ ba là vùng địa mạo xa phiến, núi cáo trung bình sắp xếp thành dải, thuộc các xã đông bắc, vùng này đồi núi cao, độ cao trung bình từ 300m đến 400m.

Huyện Chi Lăng nằm chọn trong vùng nhiệt đới gió mùa, những điều kiện tự nhiên đó đã tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế nông, lâm nghiệp và ngành công nghiệp vật liệu xây dựng.

Huyện Chi Lăng có con sông chính là thượng nguồn Sông Thương. Sông chảy theo hướng đông bắc - tây nam, xuống huyện Hữu Lũng.

Do đặc điểm mùa mưa tập trung vào các tháng mùa hè (tháng 6 đến tháng 9), vì vậy lưu lượng dòng chảy cao nhất đạt vào tháng 7, tháng 8, nhỏ nhất vào tháng 3. Tại các vùng núi thấp và trung bình Modul dòng chảy là 20 – 30l/s. Nhìn chung lũ lụt ở địa phương năm nào cũng có nhưng ở mức độ khác nhau. Qua theo dõi cho thấy lũ lụt ở vùng này có quy luật theo chu kỳ khoảng 3 đến 5 năm thì 1 năm có lũ lụt ở mức độ trung bình và 8 đến 10 năm lại xảy ra lũ lụt lớn gây thiệt hại cho hoạt động sản xuất và đời sống của người dân trên địa bàn huyện.

Chất lượng đất, nước và không khí huyện Chi Lăng hiện nay đang bị tác động mạnh và có chiều hướng suy giảm, nguyên nhân chủ yếu là từ các hoạt động sản xuất nông nghiệp, sử dụng không hợp lý thuốc bảo vệ thực vật và hoạt động công nghiệp dịch vụ…vv. Với tính chất và khả năng tồn lưu, tích lũy rất lâu trong đất, đặc biệt là trong đất nông nghiệp thâm canh cây lúa.

\*Đơn vị hành chính

 Huyện Chi Lăng có 20 đơn vị hành chính. Gồm thị trấn Chi Lăng; thị trấn Đồng Mỏ và 18 xã: Bắc Thủy; Bằng Hữu; Bằng Mạc; Chi Lăng; Chiến Thắng; Gia Lộc; Hòa Bình; Hữu Kiên; Lâm Sơn; Liên Sơn; Mai Sao; Nhân Lý; Quan Sơn; Thượng Cường; Vân An; Vạn Linh; Vân Thủy; Y Tịch.

\*Dân số, dân tộc, nguồn nhân lực

Huyện Chi Lăng có dân số trung bình năm 2023 là 76.574 người, mật độ dân số trung bình là 109 người/km2, cao hơn mức trung bình của tỉnh, với nhiều dân tộc khác nhau sinh sống. 74% dân số sống ở nông thôn và sản xuất nông nghiệp, dân số thành thị chỉ là 26%. Trong những năm qua với quyết tâm, nỗ lực của toàn đảng, toàn dân kinh tế huyện có nhiều chuyển biến tích cực, cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hước công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn, bước đầu khai thác có hiệu quả và phát huy những tiềm năng, thế mạnh của địa phương.

\*Cơ sở hạ tầng: Điện, đường, trường, trạm

Hệ thống lưới điện quốc gia được kéo đến trung tâm xã, thôn bản.

Nước sinh hoạt: Hiện nay trên địa bàn huyện có 1 hệ thống cấp nước sinh hoạt với 02 bể chứa, 10km đường ống nhựa, công suất thiết kế 130m3/ng: 21 giếng khoan, 9 công trình nước sạch ở xã, tuy nhiên đa số các hộ dân sử dụng nước giếng tự đào, dẫn nước từ khe mạch ...vv.

Giao thông: Trên địa bàn huyện có 2 loại hình giao thông gồm đường bộ, đường sắt. Trong những năm gần đây, nhờ sự đầu tư từ ngân sách nhà nước, mạng lưới giao thông trên địa bàn ngày càng phát triển, với các đường tỉnh, đường huyện, đường liên xã, đường liên thôn từng bước được nâng cấp tạo điều kiện thuận lợi cho công tác đối nội, đối ngoại của huyện và Nhân dân trao đổi hàng hóa giữa các vùng miền trong và ngoài huyện, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Thông tin liên lạc: Trong những năm qua, hệ thống bưu chính - viễn thông, thông tin liên lạc trên địa bàn huyện ngày càng phát triển và mở rộng hiện nay trên địa bàn huyện 100% các xã có điểm bưu điện văn hóa xã; Mạng di động 3g, 4g được phủ sóng đến 100% trung tâm các thôn./.

TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN KINH TẾ XÃ HỘI

\*Tại Báo số 678/BC-UBND ngày 11/08/2024 của UBND huyện Chi Lăng v/v báo cáo Tình hình thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 9 tháng đầu năm và nhiệm vụ, giải pháp quý IV năm 2024:

1.1. Về sản xuất nông lâm nghiệp và xây dựng nông thôn mới Tổ chức triển khai thực hiện các chỉ tiêu sản xuất nông lâm nghiệp năm 2024; tuyên truyền, hướng dẫn Nhân dân tiến hành sản xuất và thu hoạch cây trồng vụ Đông, làm đất; gieo trồng, chắm sóc cây trồng vụ Xuân năm 2024. Tổng diện tích gieo trồng 09 tháng đầu năm 2024 ước đạt 10.228,2 ha, bằng 100,3% so với kế hoạch, bằng 99,3% so với cùng kỳ năm 2023. Tổng sản lượng lương thực có hạt ước đạt 30.100 tấn, tăng 7,8% so với kế hoạch, tăng 0,4% so với cùng kỳ.

Cung ứng kịp thời đầy đủ giống, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật các loại cho sản xuất vụ Đông - Xuân 2023-2024 (cung ứng ước đạt 3.000 tấn phân bón các loại, bằng 100 % so với cùng kỳ; 69 tấn ngô, lúa các loại). Chỉ đạo phòng chuyên môn, UBND các xã, thị trấn tăng cường công tác kiểm tra chất lượng giống, cây trồng, vật tư, phân bón đảm bảo có địa chỉ xuất xứ rõ ràng, chất lượng tốt đáp ứng phục vụ cho Nhân dân sản xuất. Chỉ đạo các xã, thị trấn hướng dẫn Nhân dân chăm sóc và phòng trừ sâu bệnh hại cây trồng và tiếp tục thực hiện các mô hình2 ; Chỉ đạo tổ chức thực hiện trồng rừng năm 2024 theo kế hoạch, ước thực hiện 9 tháng đầu năm trồng mới được 1.166,3 ha, đạt 106% kế hoạch (trồng rừng sản xuất 1.120,6 ha; trồng rừng phân tán đạt 45,7ha), độ che phủ rừng đạt 49,91%; trồng mới được 238 ha cây ăn quả, đạt 95,2% kế hoạch, bằng 68% so với cùng kỳ, tập trung vào một số loài cây chính như: Na, đào, mít, quýt, cam đường canh,... Tiếp tục triển khai thực hiện hiệu quả các nội dung tại Nghị quyết 08/2019/NQ-HĐND ngày 10/12/2019 và Nghị quyết số 15/2021/NQHĐND ngày 17/7/2021 của HĐND tỉnh Lạng Sơn.

Chăn nuôi gia súc, gia cầm được quan tâm chỉ đạo thực hiện. Tổng đàn gia súc, gia cầm trên địa bàn được duy trì: Đàn trâu có khoảng 8.694 con, đàn bò có khoảng 4.592 con, đàn ngựa có 3.006 con, đàn dê có khoảng 6242 con; đàn lợn có khoảng 17.778 con; đàn gia cầm có khoảng là 418.800 con; đàn chó có khoảng 9.970 con.

Trong 9 tháng đầu năm trên địa bàn huyện phát sinh bệnh Dịch tả lợn Châu Phi xảy ra tại 443 hộ/55 thôn/11 xã thị trấn (Vân An, Chiến Thắng, Vân Thủy, Nhân Lý, Lâm Sơn, Mai Sao, Chi Lăng, Bắc Thủy, Quan Sơn, Thị trấn Đồng Mỏ, Gia Lộc). Chết và tiêu hủy 1.564 con, tổng trọng lượng 73.041 kg. UBND huyện đã ban hành Quyết định công bố dịch bệnh dịch tả lợn Châu Phi tại 11/11 xã, thị trấn; Tổ chức thực hiện tiêm phòng bệnh Dịch tả lợn Châu phi 20/20 xã, thị trấn được 8.311 con, trong đó (Vắc xin do kinh phí ngân sách nhà nước cấp tiêm là: 6.865 con; nhân dân tự tiêm là: 1.446 con). Công tác tiêm phòng dịch bệnh cho đàn vật nuôi, công tác kiểm soát giết mổ, kiểm tra vệ sinh thú y gia súc, gia cầm trên địa bàn tiếp tục được tăng cường3.

Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới được quan tâm: Ban hành các kế hoạch4 để tổ chức triển khai thực hiện, chỉ đạo các xã đã đạt chuẩn nông thôn mới tiếp tục rà soát các chỉ tiêu, tiêu chí, xây dựng kế hoạch khắc phục những khó khăn, vướng mắc khi áp dụng Bộ tiêu chí mới đã bị tụt tiêu chí, phấn đấu hoàn thiện 19/19 tiêu chí xây dựng nông thôn mới theo Quyết định số 1494/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh, yêu cầu đăng ký phấn đấu thực hiện đạt từ 02 tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao trở lên trong năm 2024; Đối với các xã chưa đạt chuẩn NTM: Xây dựng kế hoạch thực hiện đạt từ 01 tiêu chí trở lên. Phấn đấu hết năm 2024, bình quân các xã trên địa bàn huyện đạt từ 15-16 tiêu chí/xã, không còn xã đạt dưới 6 tiêu chí; chỉ đạo quyết liệt, hướng dẫn xã Bằng Hữu xây dựng đạt chuẩn nông thôn mới, xã Nhân Lý đạt chuẩn nông thôn mới nâng cao, xã Chi Lăng xây dựng kế hoạch duy trì đạt chuẩn các tiêu chí xã nông thôn mới kiểu mẫu. Chỉ đạo phòng chuyên môn phối hợp với UBND xã Thượng Cường tổ chức thành công lễ đón Bằng công nhận xã đạt chuẩn nông thôn mới nâng cao năm 2023, xã Nhân Lý tổ chức lễ đón Bằng công nhận xã đạt chuẩn nông thôn mới năm 2023 đảm bảo trang trọng, tiết kiệm.

1.2. Sản xuất công nghiệp Tình hình sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp được duy trì ổn định. Tổng giá trị sản xuất ước thực hiện 9 tháng đầu năm 2024 đạt 2.585 tỷ đồng, đạt 76,5% so với kế hoạch. Một số sản phẩm chủ yếu: Vật liệu xây dựng, khai thác mỏ, công nghiệp chế biến, sản xuất phân phối điện, khí đốt, cung cấp nước, hoạt động quản lý rác thải...

1.3. Hoạt động thương mại, dịch vụ và du lịch Hoạt động kinh doanh thương mại và dịch vụ trên địa bàn huyện được quan tâm, duy trì ổn định; hàng hóa lưu thông trên thị trường đa dạng về chủng loại, mẫu mã, cơ bản hàng hóa đảm bảo chất lượng, ghi nhãn hàng hóa đầy đủ theo quy định, các mặt hàng thiết yếu được quan tâm, cung ứng đầy đủ kịp thời, đáp ứng đủ nhu cầu tiêu dùng của nhân dân. Tổng mức lưu thông hàng hóa, dịch vụ bán lẻ ước thực hiện 9 tháng đầu năm 2024 đạt 982 tỷ đồng, đạt 75,5% so với kế hoạch. Kim ngạch xuất khẩu hàng địa phương trong 9 tháng đầu năm 2024 ước đạt 12,56 triệu USD, đạt 76,12% kế hoạch.

1.4. Đầu tư và xây dựng kết cấu hạ tầng UBND huyện đã ban hành Quyết định số 5510/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 về việc giao mục tiêu, nhiệm vụ, kế hoạch vốn đầu tư công và kế hoạch vốn thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia năm 2024; Quyết định số 3125/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của UBND huyện Chi Lăng về việc điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch đầu tư công và kế hoạch vốn thực hiện các Chương trình mục tiêu quốc gia năm 2024 huyện Chi Lăng. Công tác thực hiện, giải ngân thanh toán vốn năm 2024 được tập trung chỉ đạo triển khai thực hiện theo đúng chỉ đạo của UBND tỉnh7 . Chỉ đạo, đôn đốc các Chủ đầu tư, nhà thầu khẩn trương hoàn hiện công tác chuẩn bị đầu tư, phê duyệt dự án theo quy định hiện hành, thực hiện lựa chọn nhà thầu để thi công bảo đảm tiến độ đề ra trong năm đối với dự án khởi công mới; đôn đốc đẩy nhanh tiến độ giải ngân vốn đối với các dự án hoàn thành, các dự án kéo dài vốn từ năm 2023 sang năm 2024. Tổng kế hoạch vốn đầu tư công giải ngân tính đến 31/7/2024 là 75.164/150.089 triệu đồng, đạt 50% kế hoạch vốn giao8 ; ước thực hiện 9 tháng đầu năm 2024 giải ngân được 96.862 triệu đồng, đạt 64,5% kế hoạch vốn.

1.5. Tình hình sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp, hợp tác xã

Chỉ đạo quyết liệt các nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh cấp huyện (DDCI): Tổ chức họp Ban Chỉ đạo cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, nâng cao chỉ số năng lực cạnh tranh DDCI huyện nhằm đánh giá kết quả triển khai thực hiện Bộ chỉ số năng lực cạnh tranh cấp huyện (DDCI) năm 2023, triển khai nhiệm vụ kế hoạch năm 2024; kịp thời kiện toàn Ban Chỉ đạo, phối hợp với đơn vị tư vấn DDCI tổ chức tập huấn phân tích, đánh giá các chỉ số DDCI năm 2023 và hướng dẫn công tác lập kế hoạch nâng cao chỉ số đánh giá năng lực cạnh tranh năm 2024. Ban hành kế hoạch số 78/KHUBND ngày 29/02/2024 về thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh cấp huyện (DDCI) năm 2024; Kế hoạch số Kế hoạch số 239 /KH-UBND ngày 22/7/2024 về Cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, nâng cao chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) năm 2024 và các năm tiếp theo trên địa bàn huyện Chi Lăng. Trong 9 tháng đầu năm 2024, trên địa bàn huyện có 08 doanh nghiệp, 02 HTX đăng ký thành lập mới. Lũy kế toàn huyện hiện có có 121 doanh nghiệp đăng ký tại địa bàn huyện, 48 hợp tác xã. Chỉ đạo rà soát, tổng hợp ý kiến, kiến nghị, những khó khăn vướng mắc của các HTX; tham gia trưng bày gian hàng tại Hội nghị gặp mặt, kết nối tiêu thụ sản phẩm của các hợp tác xã tỉnh Lạng Sơn năm 2024. Xây dựng kế hoạch số 248/KH-UBND ngày 05/8/2024 về tổ chức Hội nghị gặp mặt, đối thoại giữa Lãnh đạo huyện với các doanh nghiệp, Hợp tác xã, Hộ kinh doanh trên địa bàn huyện năm 2024 (dự kiến tổ chức cuối tháng 8/2024).

***\*Kết quả đạt được:***

Trong 9 tháng đầu năm 2024, UBND huyện đã tập trung chỉ đạo nghiêm túc, đầy đủ, thực hiện đồng bộ, quyết liệt Quyết định của UBND tỉnh, các Nghị quyết của Ban Chấp hành Đảng bộ huyện, Hội đồng nhân dân huyện về những nhiệm vụ, giải pháp phát triển kinh tế; Tiến độ sản xuất nông lâm nghiệp được thực hiện đảm bảo đúng thời vụ; phong trào ra quân đầu xuân làm thủy lợi, làm đường giao thông nông thôn, vệ sinh môi trường và trồng cây đầu xuân được triển khai đồng bộ, có hiệu quả, trở thành phong trào thi đua sâu rộng, sôi nổi được Nhân dân đồng tình hưởng ứng; Công tác xây dựng nông thôn mới được tích cực triển khai thực hiện; Công tác giải phóng mặt bằng được đẩy mạnh chỉ đạo thực hiện từ huyện đến cơ sở; Thu ngân sách đạt khá so với dự toán giao, công tác chi ngân sách được kiểm soát chặt chẽ, chi đúng mục đích, đúng đối tượng, hiệu quả tiết kiệm, chống lãng phí. Giải ngân vốn đầu tư công có chuyển biến tích cực; hoạt động công nghiệp, thương mại dịch vụ tiếp tục được duy trì ổn định, các mặt hàng tiêu dùng thiết yếu trực tiếp phục vụ cho nhu cầu của Nhân dân được cung ứng đầy đủ, giá cả được kiểm soát, thị trường được ổn định. Công tác phòng chống buôn lậu và gian lận thương mại, hàng giả được các lực lượng đẩy mạnh triển khai thực hiện, xử lý kịp thời các hành vi vi phạm. Chỉ đạo thực hiện tốt công tác dạy và học theo chương trình, kế hoạch năm học, tham gia các cuộc thi cấp học sinh giỏi huyện, cấp tỉnh đạt được kết quả cao.

Chính sách an sinh xã hội đối với các hộ gia đình chính sách, người có công, các hộ nghèo, các đối tượng bảo trợ xã hội, hộ đồng bào vùng khó khăn được các cấp, các ngành quan tâm chăm lo, hỗ trợ kịp thời, không có hộ dân nào bị thiếu đói trong dịp Tết, kỳ giáp hạt. Công tác đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm được quan tâm thực hiện, không xảy ra ngộ độc thực phẩm. Các hoạt động văn hoá, văn nghệ, thể dục thể thao và các lễ hội được tổ chức bằng nhiều hình thức và nội dung phong phú đảm bảo tiết kiệm, đoàn kết, an toàn, hiệu quả, tạo không khí vui tươi, phấn khởi, lành mạnh trong những ngày đầu xuân. Công tác khám chữa bệnh được tăng cường; Công tác thanh tra kiểm tra, giám sát được tăng cường; quốc phòng, an ninh, trật tự an toàn xã hội đảm bảo, không xảy ra vụ việc phức tạp, các mục tiêu, địa bàn trọng yếu được bảo vệ tuyệt đối an toàn; Cải cách hành chính có sự cải thiện, công tác tiếp công dân, giải quyết đơn thư được thực hiện thường xuyên và giải quyết kịp thời. Công tác thi đua khen thưởng tiếp tục trở thành phong trào thi đua sâu rộng; Phối hợp tổ chức Lễ khởi công Dự án tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT đảm bảo trang trọng; phối hợp chuẩn bị tốt các điều kiện tổ chức Đại hội điểm của tỉnh về thành lập Hội người cao tuổi huyện Chi Lăng nhiệm kỳ 2024 – 2026; tổ chức thành công Đại hội thi đua Quyết thắng lực lượng vũ trang (LLVT) huyện Chi Lăng giai đoạn 2019-2024; Đại hội Đại hội đại biểu các dân tộc thiểu số huyện Chi Lăng lần thứ IV năm 2024;

***\*Một số hạn chế:***

- Tiến độ giải ngân vốn sự nghiệp thực hiện các Chương trình mục tiêu quốc gia tỷ lệ giải ngân còn thấp, chưa đáp ứng theo yêu cầu kế hoạch.

- Công tác giải phóng mặt bằng một số dự án công trình, dự án như: Dự án cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng, Khu đô thị phía Đông thị trấn Đồng Mỏ; Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, đường giao thông khu công nghiệp Đồng Bành giai đoạn 2,… còn gặp khó khăn, vướng mắc nhất định.

- Việc tổ chức triển khai thực hiện một số nhiệm vụ được giao tại một số cơ quan, đơn vị còn để chậm muộn, kết quả đạt được chưa cao.

- Việc triển khai thực hiện đăng ký đất đai lần đầu đối với người sử dụng đất tại một số xã (Bắc Thủy, Liên Sơn, Lâm Sơn, Hòa Bình, Gia Lộc) còn chậm so với kế hoạch huyện giao.

- Công tác cải cách hành chính, cải cách thủ tục hành chính, giải quyết thủ tục hành chính một số cơ quan chuyên môn thuộc UBND huyện, UBND các xã, thị trấn vẫn còn có những chỉ số chưa đạt theo chỉ tiêu giao như: Tỷ lệ thanh toán trực tuyến chưa đạt 45%, vẫn còn có hồ sơ trả chậm hạn trên Dịch vụ công của tỉnh.

- Tỷ lệ người dân tham gia bảo hiểm y tế đạt thấp so với chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra.

- Tình hình tai nạn giao thông, tội phạm sử dụng công nghệ cao để lừa đảo, chiếm đoạt tài sản của nhân dân có diễn biến phức tạp.

**\*Ngày 21/4, đồng chí Đoàn Thanh Sơn, Phó Chủ tịch UBND tỉnh, Trưởng đoàn kiểm tra số 4 của UBND tỉnh kiểm tra tình hình triển khai kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, dự toán ngân sách nhà nước, thực hiện kịch bản tăng trưởng kinh tế năm 2025 và các chương trình mục tiêu quốc gia trên địa bàn huyện Chi Lăng:**

Theo báo cáo của UBND huyện Chi Lăng, thực hiện các nghị quyết của HĐND tỉnh, quyết định của UBND tỉnh về giao chỉ tiêu kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025 và dự toán ngân sách nhà nước 2025, UBND huyện Chi Lăng đã giao chỉ tiêu và dự toán ngân sách cho các đơn vị tổ chức thực hiện. Bên cạnh đó, UBND huyện đã điều chỉnh các mục tiêu tăng trưởng đối với một số ngành kinh tế chủ yếu của huyện từ 9,3% đến 16,2% so với năm 2024. Trong đó, huyện đã đề ra các mục tiêu cụ thể của các lĩnh vực như: kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa địa phương đạt 18,04 triệu USD, tăng 9,3%; tổng thu ngân sách trên địa bàn đạt 108,4 tỷ đồng, tăng 11,7%; các ngành nông - lâm nghiệp, thủy sản, công nghiệp, xây dựng đạt trên 10.400 tỷ đồng, tăng 16,2%...

Kết quả, trong quý I/2025, sản xuất nông - lâm nghiệp, sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ và du lịch trên địa bàn được triển khai đảm bảo tiến độ đề ra. Bên cạnh đó, tổng thu ngân sách đạt trên 219 tỷ đồng, đạt 21,8% kế hoạch tỉnh giao và tăng 28% so với cùng kỳ.

Đối với việc thực hiện 3 chương trình mục tiêu quốc gia được giao vốn đầu tư, các chủ đầu tư trên địa bàn đã giải ngân 26,4 tỷ đồng, đạt 30,7% kế hoạch vốn giao. Đồng thời, công tác giải phóng mặt bằng, xây dựng nông thôn mới được các cơ quan, đơn vị triển khai có hiệu quả theo kế hoạch; lĩnh vực văn hóa, an sinh xã hội được quan tâm thực hiện kịp thời; quốc phòng, an ninh được bảo đảm…

Trong công tác phát triển kinh tế - xã hội, đồng chí nhấn mạnh: Các cấp chính quyền trên địa bàn huyện tiếp tục cố gắng khắc phục tối đa khó khăn do thiếu nước  gây ra để duy trì ổn định công tác sản xuất nông - lâm nghiệp; xây dựng, nhân rộng các mô hình phát triển sản xuất phù hợp với điều kiện địa phương; tăng cường phòng chống cháy rừng, thiên tai, bão lũ trong thời gian tới; tiếp tục quan tâm thúc đẩy công tác giải phóng mặt bằng tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu nghị - Chi Lăng; đẩy nhanh tiến độ xây dựng, sửa chữa chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát trên địa bàn; quan tâm thực hiện tốt các chương trình chính sách, an sinh xã hội cho nhân dân…

Sau giải thể đơn vị hành chính cấp huyện, và sáp nhập các xã, hiện nay gồm 6 xã mới của Huyện Chi Lăng cũ (Nay thuộc Tỉnh Lạng Sơn) bao gồm: Xã Chi Lăng, Xã Quan Sơn; xã Chiến Thắng, xã Nhân Lý, xã Bằng Mục, xã Vạn Linh.

**3.3. Tổng quan thị trường bất động sản trên địa bàn huyện Chi Lăng (cũ) và khu vực thẩm định giá.**

Căn cứ Quyết định số 86/QĐ-UBND ngày 09 tháng 1 năm 2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Giao đất cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI tại dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ. Công ty cổ phần dịch vụ tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam tiến hành khảo sát thị trường bất động sản, kết quả đấu giá QSD đất ở, mức giá đất được phê duyệt của các KDC, KĐT; giao dịch chuyển nhượng trên địa bàn từ thời điểm tháng 01/2025 trở về trước làm cơ sở tham chiếu dữ liệu về giá.

**a. Qua khảo sát tình hình đấu giá trên địa bàn huyện Chi Lăng, Công ty VCVS thu thập được một số thông tin như sau:**

Tháng 11/2023 UBND huyện Chi Lăng tổ chức đấu giá thành công 24/27 thửa đất tại khu dân cư thôn Nà Sèn, xã Mai Sao, huyện Chi Lăng. Qua khảo sát thực tế, khu dân cư thôn Nà Sèn thuộc làn 2 đường tỉnh 234B, cách UBND xã, trung tâm Mai Sao khoảng 1,4km. Nằm trong khu vực dân cư thưa thớt, gần ban chỉ quy quân sự huyện Chi Lăng, gần mỏ khai thác đá, phía sau lưng sát núi đá. Mức trúng đấu giá bình quân 2.189.088 đồng/m2. Cách tài sản thẩm định khoảng 4,5km.

=> Thông qua kết quả các cuộc đấu giá trên địa bàn huyện Chi Lăng, năm 2023 chỉ tổ chức đấu giá thành công khu dân cư thôn Nà Sèn, xã Mai Sao và 2024 không có cuộc đấu giá QSD đất ở nào được tổ chức thành công. Do đó việc tham chiếu cơ sở giá thị trường thông gia tình hình đấu giá gặp khó khăn và thiếu thông tin.

**b. Căn cứ quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ, Công ty CP dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam ban hành công văn số 0303.01/2025/VCVS-CV ngày 03/03/2025 gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn V/v đề nghị cung cấp tài liệu phục vụ công tác định giá đất. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn gửi công văn số 810/SNNMT-KHTC ngày 18/04/2025 tới chi nhánh VPĐK đất đai huyện Chi Lăng.**

**Tại công văn số 115/CNVPĐKĐĐCL ngày 21/04/2025 chi nhánh VPĐK đất đai huyện Chi Lăng đã cung cấp các hợp đồng giao dịch chuyển nhượng đất ở trên địa bàn thị trấn Đồng Mỏ và khu vực lân cận, thu thập được một số hợp đồng giao dịch cụ thể như sau:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **TÊN** | **THÔNG TIN** |
| 1 | Vũ Ngọc Quỳnh - Lý Văn Phó | Thửa đất số 171,  Tờ bản đồ số 72,  Diện tích đất 748,0 m2, trong đó diện tích đất ở tại đô thị là 547,0m2; diện tích đất chuyên trồng lúa nước là 201,0 m2), thời điểm giao dịch tháng 11/2024,  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng) *ko có phiếu chuyển thông tin*  Khu Hữu Nghị, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn. Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế là 800.000.000 đồng/BĐS. |
| 2 | Vi Văn Hưng – Vi Văn Sơn | Thửa đất số 1284  Tờ bản đồ số 03  Diện tích rừng sản xuất 1759,8 m2  Thời điểm giao dịch tháng 2/2023  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng) thuộc vị trí 1, Khu Hữu Nghị, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định: 9.000 đồng/m2 (15.838.200 đồng/BDS)  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế là 0 |
| 3 | Dương Trường Giang | Thửa đất số 38  Tờ bản đồ số 73  Diện tích thửa đất 339,0 m2, trong đó diện tích đất ở 290,0 m2, diện tích đất trồng cây hàng năm là 49,0m2.  Thời điểm giao dịch tháng 8/2024, vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): 35,4m2 đất ở thuộc vị trí 2, 254,6m2 đất ở thuộc vị trí 1, 49m2 đất trồng cây hàng năm thuộc vị trí 1, Quốc lộ 1 đoạn từ Km51+630 (đường rẽ vào đình Làng Mỏ bên trái tuyến Quốc lộ 1 chiều từ Lạng Sơn hướng đi Hà Nội). Khu Hữu Nghị, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định: đất ở vị trí 1 1.900.000 đồng/m2; đất ở vị trí 2 1.140.000 đồng/m2; đất trồng cây hàng năm vị trí 1 54.000 đồng/m2 (526.742.000 đồng/BDS)  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế là 0 |
| 4 | Nông Thị Bích Phương – Chu Hồng Xiêm | Thửa đất số 400, 401  Tờ bản đồ số 83  Diện tích đất ở 500m2, diện tích đất trồng cây hàng năm: 1196,6m2  Thời điểm giao dịch tháng 7/2024, vị tri thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): vị trí 1 HNK 1196,6m2, nhóm vị trí 2 ODT 500m2  Khu Hữu Nghị, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định: nhóm vị trí 2: 175.000 đồng/m2, vị trí 1: 54.000 đồng/m2 (152.116.400 đồng/BDS)  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế là 0 |
| 5 | Phan Huy Thạch – Nông Đại Đức | Thửa đất số 80  Tờ bản đồ số 24d  Diện tích đất ở 379,3m2  Thời điểm giao dịch tháng 7/2024  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): vị trí 3  Thị trấn Đồng Mỏ, đường Lê Lợi: từ tường rào phía bắc nhà số 383 (trụ sở phòng Giáo dục và Đào tạo huyện Chi Lăng) đến tường rào phía Bắc nhà số 466. Khu Hòa Bình 2, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định: 1.400.000 đồng/m2 (531.020.000 đồng)  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế là 0 đồng |
| 6 | Phan Huy Thạch – Vi Quốc Toản | Thửa đất số 189  Tờ bản đồ số 24d  Diện tích đất ở 143,7 m2  Thời điểm giao dịch tháng 7/2024  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): vị trí 1: 97.9m2; vị trí 2: 45.8m2  Thị trấn Đồng Mỏ, đường Lê Lợi: từ tường rào phía bắc nhà số 383 (trụ sở phòng Giáo dục và Đào tạo huyện Chi Lăng) đến tường rào phía Bắc nhà số 466. Khu Hòa Bình 2, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định: 438.830.000 đồng (vị trí 1: 3.500.000 đồng/m2; vị trí 2: 2.100.000 đồng/m2)  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: 0 đồng |
| 7 | Trần Việt Anh – Lê Đình Hậu | Thửa đất số 290  Tờ bản đồ số 72  Diện tích thửa đất: 697.6m2 (đất ở: 428.7m2; đất trồng cây hàng năm khác: 268.9m2)  Thời điểm giao dịch tháng 7/2024  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): vị trí 3  Thị trấn Đồng Mỏ, Quốc lộ 1, đoạn 5: Từ Km52+630 (đường rẽ vào đình Làng Mỏ bên trái tuyến Quốc lộ 1 chiều từ Lạng Sơn hướng đi Hà Nội) đến ngã tư Than Muội. Khu Hữu Nghị, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế là 716.743 đồng/m2 (500.000.000 đồng/ BDS) |
| 8 | Vi Quốc Toản – Trần Tuấn Anh | Thửa đất số 189  Tờ bản đồ số 24d  Diện tích đất ở 143,7 m2  Thời điểm giao dịch tháng 7/2024  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): vị trí 1: 97.9m2; vị trí 2: 45.8m2  Thị trấn Đồng Mỏ, đường Lê Lợi: từ tường rào phía bắc nhà số 383 (trụ sở phòng Giáo dục và Đào tạo huyện Chi Lăng) đến tường rào phía Bắc nhà số 466. Khu Hòa Bình 2, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định: vị trí 1: 3.500.000 đồng/m2; vị trí 2: 2.100.000 đồng/m2 (438.830.000 đồng /BDS)  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: 0 đồng |
| 9 | Đàm Khắc Hùng – Hoàng Văn Hùng | Thửa đất số 577  Tờ bản đồ số 73  Diện tích đất ở 132 m2  Thời điểm giao dịch tháng 7/2024  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): vị trí 4  Thị trấn Đồng Mỏ, từ Km51+200 đến Km52+630 (đường rẽ vào đình Làng Mỏ bên trái tuyến Quốc lộ 1 chiều từ Lạng Sơn hướng đi Hà Nội. Khu Hữu Nghị, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định: 380.000 đồng/m2 (50.160.000 đồng)  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: 0 đồng |
| 10 | Bùi Văn Thúy – Hoàng Thị Huyền Trang | Thửa đất số 232  Tờ bản đồ số 73  Diện tích đất ở 127 m2  Thời điểm giao dịch tháng 4/2024  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): nhóm vị trí 2.  Khu vực còn lại tại nông thôn: Các khu vực còn lại của thị trấn Đồng Mỏ thuộc xã Quang Lang cũ và khu Lũng Cút. Khu Hữu Nghị, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định: 175.000 đồng/m2 (22.225.000 đồng)  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: 0 đồng |
| 11 | Đỗ Danh Đức – Nông Văn Tuấn | Thửa đất số 984  Tờ bản đồ số 02  Diện tích đất ở 950.0 m2  Thời điểm giao dịch tháng 5/2024  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): nhóm vị trí 2  Khu vực còn lại tại nông thôn: Các khu vực còn lại của thị trấn Đồng Mỏ thuộc xã Quang Lang cũ và khu Lũng Cút. Khu Hữu Nghị, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định: 175.000 đồng/m2 (166.250.000 đồng/BDS)  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: 0 đồng |
| 12 | Lâm Văn Hà – Hoàng Thị Lan | Thửa đất số 89  Tờ bản đồ số 19d  Diện tích đất ở 61.4m2  Thời điểm giao dịch tháng 5/2024  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): nhóm vị trí 2  Khu vực còn lại tại nông thôn: Các khu vực còn lại của thị trấn Đồng Mỏ thuộc xã Quang Lang cũ và khu Lũng Cút. Khu Hữu Nghị, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định: 6.500.000 đồng/m2 (399.100.000 đồng/BDS)  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: 0 đồng |
| 13 | Nguyễn Khắc Phong – Trần Quang Hòa | Thửa đất số 11  Tờ bản đồ số 29b  Diện tích đất ở 140.6 m2  Thời điểm giao dịch tháng 5/2024  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): vị trí 2  Khu Ga Nam, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định:  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: |
| 14 | Nguyễn Tuấn Văn – Nguyễn Văn Hùng | Thửa đất số 578  Tờ bản đồ số 73  Diện tích đất ở 347 m2  Thời điểm giao dịch tháng 5/2024  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): vị trí 1, nhóm I, áp dụng bảng 2.  Khu Hữu Nghị, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định: 47.000 đồng/m2 (16.309.000 đồng/BDS)  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: 0 |
| 15 | Phạm Ngọc Thông – Nguyễn Huy Hoàng | Thửa đất số 59  Tờ bản đồ số 29a  Diện tích đất ở 102.5 m2  Thời điểm giao dịch tháng 5/2024  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): vị trí 2, nhóm I, áp dụng bảng 8. Thị trấn Đồng Mỏ, đường Khu Ga: từ Trụ sở liên cơ quan đến hết sân ga Đồng Mỏ.  Khu Ga Nam, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định: 1.800.000 đồng/m2 (184.500.000 đồng/BDS)  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: 0 |
| 16 | Trần Thủy Hương – Nguyễn Thị Truyền | Thửa đất số 70  Tờ bản đồ số 26-d  Diện tích đất ở 63.3 m2  Thời điểm giao dịch tháng 3/2024  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): vị trí 1, nhóm I, áp dụng bảng 8. Thị trấn Đồng Mỏ, đường Khu Ga: từ Trụ sở liên cơ quan đến hết sân ga Đồng Mỏ.  Khu Ga Bắc, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định: 3.000.000 đồng/m2 (189.000.000 đồng/BDS)  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: 0 |
| 17 | Trịnh Thiết Tường – Trịnh Thị Kim Thoa | Thửa đất số 579 (tách từ thửa 537)  Tờ bản đồ số 73  Diện tích đất ở 66.8m2  Thời điểm giao dịch tháng 3/2024  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): vị trí 4. Thị trấn Đồng Mỏ, từ Km51+200 đến Km52+630 (đường rẽ vào đình Làng Mỏ bên trái tuyến Quốc lộ 1 chiều từ Lạng Sơn hướng đi Hà Nội). Khu Hữu Nghị, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định: 380.000 đồng/m2 (25.384.000 đồng/BDS)  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: 0 |
| 18 | Trương Văn Vỹ - Lê Văn Yên – Triệu Vân Hạnh | Thửa đất số 542  Tờ bản đồ số 64  Diện tích thửa đất 139.1m2  Thời điểm giao dịch tháng 3/2024  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): ODT vị trí 1 = 43.1 m2 + vị trí 2 = 4.06m2; HNK vị trí 1 = 55.4m2  Thị trấn Đồng Mỏ, từ Km51+200 đến Km52+630 (đường rẽ vào đình Làng Mỏ bên trái tuyến Quốc lộ 1 chiều từ Lạng Sơn hướng đi Hà Nội). Khu Hữu Nghị, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định:  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: |
| 19 | Vi Ngọc Chung – Đoàn Thị Hoàn | Thửa đất số 518  Tờ bản đồ số 64  Diện tích đất rừng sản xuất 180.2 m2  Thời điểm giao dịch tháng 4/2024  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): vị trí 1.  Khu Hữu Nghị, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định: 9.000 đồng/m2 (1.621.800 đồng/BDS)  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: 0 |
| 20 | Chu Thị Lan – Hoàng Gia Tú | Thửa đất số 283  Tờ bản đồ số 19d  Diện tích 110.7m2  Thời điểm giao dịch tháng 4/2023  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): vị trí 1 = 83m2, vị trí 2 = 27.7m2.  Thị trấn Đồng Mỏ, phố Thân Cảnh Phúc, từ Đường Lê Lợi (qua trạm thú y) đến Đường Cai Kinh)  Khu Trung Tâm, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định: vị trí 2 = 2.400.000 đồng/m2, vị trí 1 = 4.000.000 đồng/m2 (398.480.000 đồng/BDS)  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: 0 |
| 21 | Lê Hồng Lâm – Lý Thị Ngoan | Thửa đất số 367  Tờ bản đồ số 74  Diện tích đất 130m2  Thời điểm giao dịch tháng 3/2024  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): vị trí 4. Quốc lộ 1 đoạn 4 từ Km51+200 đến Km52+630 (đường rẽ vào đình Làng Mỏ bên trái tuyến Quốc lộ 1 chiều từ Lạng Sơn hướng đi Hà Nội).  Khu Hữu Nghị, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định:  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: 0 |
| 22 | Lê Thành Lâm – Lô Thời Nhuận | Thửa đất số 28  Tờ bản đồ số 73  Diện tích đất 211m2  Thời điểm giao dịch tháng 5/2023  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): ODT vị trí 1 = 85.9m2, ODT vị trí 2 = 114.1m2; HNK vị trí 1 = 11m2.  Quốc lộ 1 đoạn 4 từ Km51+200 đến Km52+630 (đường rẽ vào đình Làng Mỏ bên trái tuyến Quốc lộ 1 chiều từ Lạng Sơn hướng đi Hà Nội).  Khu Hữu Nghị, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định: ODT vị trí 1 = 1.900.000 đồng/m2; ODT vị trí 2 = 1.140.000 đồng/m2; HNK vị trí 1 = 54.000 đồng/m2. (293.878.000 đồng/BDS)  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: 0 |
| 23 | Lương Hồng Phú – Lê Hồng Lâm | Thửa đất số 28  Tờ bản đồ số 73  Diện tích đất 130m2  Thời điểm giao dịch tháng 4/2024  Vị trí thửa đất (tại thời điểm chuyển nhượng): vị trí 4. Quốc lộ 1 đoạn 4 từ Km51+200 đến Km52+630 (đường rẽ vào đình Làng Mỏ bên trái tuyến Quốc lộ 1 chiều từ Lạng Sơn hướng đi Hà Nội).  Khu Hữu Nghị, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định:  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: 0 |
| 24 | Vi Hoài Nam – Trần Anh Tuấn | Thửa đất số 1295  Tờ bản đồ số 03  Diện tích đất 1854.1m2  Thời điểm giao dịch tháng 12/2023  Vị trí thửa đất: .  Khu Hữu Nghị, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn.  Giá trị chuyển nhượng thửa đất theo giá do UBND quy định:  Giá trị chuyển nhượng thửa đất thực tế: 0 |

Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Lạng Sơn ban hành Công văn số 810/SNNMT-KHTC ngày 18/4/2025 về việc đề nghị cung cấp thông tin, tài liệu để phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể.Chi nhánh VPDKĐĐ huyện Chi Lăng đã có báo cáo Về việc cung cấp thông tin đất đai: Kết quả kiểm tra, rà soát hồ sơ liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất là tài sản của Thi hành án, thế chấp Ngân hàng hợp đồng với tổ chức đấu giá, được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chi Lăng: Chi nhánh cung cấp tổng số 01 bộ hồ sơ trúng đấu giá bao gồm Quyết định trúng đấu giá, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chứng từ nộp tiền vào ngân sách nhà nước và hợp đồng mua bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Qua rà soát, sàng lọc các hồ sơ trong thời điểm từ tháng 1/2023 đến tháng 1/2025 đảm bảo theo quy định tại nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ, Công ty CP dịch vụ tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đã thu thập được các thông tin cụ thể như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Stt | Thửa số | Tờ bản đồ | Địa chỉ | Diện tích (m2) | Tổng diện tích sàn nhà (m2) | Thành tiền | Thời gian | Ghi chú |
| 1 | 9,23 | 8(38) | Khu Đoàn Kết, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn | 519 | 300 | 1.818.000.000 | 11/2024 | Thửa 09 diện tích 340m2; Thửa 23 diện tích; thành tiền bao gồm cả cây cối trên đất |

**3.4. Đánh giá sơ bộ dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ.**

- Dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ có quy mô theo quy hoạch được duyệt *(QĐ số 2483/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2020 của UBND huyện Chi Lăng Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới hai bên đường Quốc lộ 1 phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ)* là **19,82 ha**. Trong đó diện tích giao đất *(QĐ số 86/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn)*  là: 79.413,10 m2; diện tích đất giao có thu tiền sử dụng đất là ***34.702,20m2.***

- Về với ranh giới, vị trí: + Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và đường sắt Hà Nội-Lạng Sơn; Phía Nam: Giáp Quốc lộ 1; Phía Đông: Giáp đường Đại Huề và khu đô thị phía Đông thị trấn Đồng Mỏ; Phía Tây: Giáp khu dân cư phía Nam ga Đồng Mỏ. Cách ngã ba giao cắt QL1A và đường Đại Huề khoảng từ 80m đến 900m; cách bệnh viện đa khoa Chi Lăng khoảng từ 1km đến 1,4km; cách ga Đồng Mỏ khoảng từ 500m đến khoảng 1,5km; cách chợ Đồng Mỏ khoảng từ 1,1km đến gần 1,8km; cách trụ sở UBND xã Chi Lăng (mới) khoảng từ 1,10km đến khoảng 1,5km; cách sân vận động Chi Lăng khoảng từ 1,7km đến hơn 2km; cách trường tiểu học Đồng Mỏ khoảng từ 300m đến 650m; cách trường THCS Chu Văn An, xã Chi Lăng khoảng từ 1,8km đến gần 2,2km; cách trường THPT Chi Lăng khoảng từ 1,6km đến gần 2km.

**Đánh giá tổng thể vị trí dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn) có hai mặt chính tiếp giáp đường gom QL1A và đường Đại Huề, các trục đường còn lại trong dự án không kết nối sang khu vực khác. Phía cuối dự án là đường ray tàu hoả và dân cư hiện trạng, do đó hạn chế kết nối dự án với các khu vực xung quanh. Thị trấn Đồng Mỏ nay là xã Chi Lăng dân cư tập trung đông đúc gần trụ sở uỷ ban, khu vực chợ, công viên, và cách dự án từ trên 1km. Do đặc thù dự án là đồi cao, nên cách tương đối xa các khu vực dân cư sầm uất hiện hữu. Về giao dịch đơn vị tư vấn khảo sát đối với vị trí làn 1 đường Đại Huề giao dịch các lô đất mặt đường 5m (chiều sâu từ trên 20m) các lô giao dịch 2,3 tỷ/lô đến 2,5 tỷ /lô mặt tiền 5m không tính chiều sâu bao gồm nhà cao 02 tầng. Tương đương khoảng 23 đến 25tr/lô (điện thoại chủ nhà đã giao dịch: 0961173982). Đối với lô đất mặt tiền 15m chiều sâu khoảng từ 20m có giá giao dịch 4,4 tỷ đồng đến 4,3 tỷ đồng/BĐS tương đương 14,3tr/m2. Khu vực trục đường Đại Huề phía gần đền Chầu Bát không có giao dịch gần nhất, chỉ có giao bán 2,3 tỷ/lô mặt tiền rộng 4m, sâu khoảng 20m nhưng không giao dịch được (0988733271 số bà Miêng mà có đất chỗ khu gần đền Chầu Bát đang giao bán). Đường Đại Huề là trục đường có vị trí lợi thế thương mại cao nhất khu vực định giá, dân cư tập trung kinh doanh buôn bán, là một trong các trục đường kết nối giao thông từ QL1A vào trung tâm thị trấn Đồng Mỏ nay là xã Chi Lăng. Đối với vị trí 1 QL1A đây là vị trí dân cư thưa thớt, ít lợi thế thương mại, giao dịch 1,7 tỷ/BĐS, tương đương khoảng 17tr đến 18tr/m2. Các vị trí bên trong ít giao dịch, mức giá giao dịch thấp do không có lợi thế thương mại.**

**Dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn) có vị trí ít thuận lợi, cách xa trung tâm, địa thế đất hiện trạng là đồi cao, theo phương án thi công sau khi san gạt và đầu tư hạ tầng có cốt nền cao hơn mặt đường Đại Huề hiện trạng, dự án ít vị trí lợi thế, các trục đường bên trong không có điều kiện kết nối vùng, không thuận lợi về điều kiện thương mại, chủ yếu phù hợp để ở.**

**Căn cứ Chấp thuận chủ trương đầu tư thì nhà đầu tư số 1328/QĐ-UBND ngày 05/07/2021: dự kiến xây dựng công trình nhà ở (phần thô) cho 120 lô đất tiếp giáp Mặt cắt 1-1, quy mô đường rộng 31m và Mặt cắt 2-2, quy mô đường rộng 16,5m theo quy hoạch được phê duyệt. Đối với các lô đất xây thô hoàn thiện mặt ngoài, xét yếu tố thanh khoản có phần kém hơn các ô đất nền cùng vị trí, do giá trị nhà cộng vào cùng giá trị đất do đó giá trị giao dịch sẽ cao. Quan điểm dân cư nông thôn hoặc đô thị miền núi chưa thực sự ưa chuộng nhà xây sẵn vì lo ngại chất lượng công trình, mẫu nhà không được theo ý muốn cá nhân, nhiều người muốn mua đất nền để tích luỹ chứ chưa có nhu cầu xây dựng.... Người đầu tư chưa thực sự muốn đầu tư phân khúc nhà có sẵn vì liên quan yếu tố thanh khoán, lượng tiền đầu tư cao, khi chưa giao dịch được thì công trình nhà sẽ xuống cấp.**

**3.5. 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 quy định tại Khoản 2, Điều 4, nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ:

“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”

- Qua khảo sát giá đất tại các hợp đồng chuyển nhượng, đơn vị tư vấn nhận thấy các thông tin giao dịch thực tế chỉ mang tính chất tham khảo do mức giao dịch chỉ mang tính đơn lẻ, không phổ biến, người được phỏng vấn có thể chưa cung cấp đúng thông tin thực tế. Giá chuyển nhượng các thửa đất đơn lẻ có thể bị ảnh hưởng bởi các yếu tố chủ quan giữa người mua và người bán. Việc khảo sát thu thập thông tin tại mỗi thời điểm hoặc mỗi cá nhân đi thu thập có thể sẽ nhận được các thông tin khác nhau cùng 1 thửa đất, người cung cấp thông tin không ký xác nhận hay chịu trách nhiệm về thông tin họ cung cấp. Mức giá giao dịch trên hợp đồng có thể được đưa ra thấp hơn mức giao dịch thực tế nhưng không có cơ sở để kiểm chứng chính xác, mức giá kê khai thực hiện nghĩa vụ thuế thường bằng hoặc cao hơn không đáng kể so với mức giá quy định trong bảng giá đất.

=> Do đó đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng các giao dịch giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính làm cơ sở so sánh.

Các tài sản đấu giá phát mại của ngân hàng không thuộc hình thức đấu giá tài sản công khai của Nhà nước theo luật đấu giá tài sản như đối với các thửa đất mà Nhà nước đầu tư hạ tầng kỹ thuật và đưa ra đấu giá theo quy định. Theo pháp luật dân sự, phương thức phát mãi tài sản là các phương thức xử lý tài sản bảo đảm tài sản thế chấp được các bên thỏa thuận khi bên vay không bảo đảm được nghĩa vụ thanh toán nợ của mình, do vậy việc công bố thông tin không thật sự rộng rãi, đối tượng khách hàng có thể tiếp cận không nhiều. Do đó số người tham gia đấu giá, mua bán thường rất ít, chủ yếu đủ đảm bảo số phiếu tối thiểu theo quy định, không tạo ra cơ sở giao dịch thị trường thực sự như đối với tài sản do Nhà nước tổ chức đấu giá rộng rãi công khai.

Các tài sản ngân hàng tổ chức đấu giá phát mại, chuyển nhượng tài sản đều bán theo hình thức có sao bán vậy theo hiện trạng tài sản, và chủ yếu là duy nhất 01 đến 02 tài sản được đưa ra đấu/bán trên một đợt. Vì vậy về hạ tầng không được đầu đồng bộ, kết nối như đối với các khu đấu giá mà Nhà nước đã đầu tư theo quy hoạch và mang ra đấu giá với số lượng lớn, tạo ra thị trường công khai minh bạch.

=> Từ các đánh giá trên, đơn vị tư vấn đề xuất không sử dụng kết quả trúng đấu giá thành công, giá chuyển nhượng từ các hồ sơ liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất là tài sản của Thi hành án, thế chấp Ngân hàng hợp đồng với tổ chức đấu giá, do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chi Lăng cung cấp.

Căn cứ quy định tại Khoản 3, Điều 4, nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 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) 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”.

- Để đảm bảo các thửa đất so sánh 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. Công ty cổ phần dịch vụ tư vấn và thẩm định giá Việt Nam tiến hành khảo sát thực tế kết quả các thửa đất đấu giá thành công trên **địa bàn huyện Chi Lăng**, đánh giá về các yếu tố tương đồng, phù hợp, cụ thể như sau:

Tháng 11/2023 UBND huyện Chi Lăng tổ chức đấu giá thành công 24/27 thửa đất tại khu dân cư thôn Nà Sèn, xã Mai Sao, huyện Chi Lăng. Qua khảo sát thực tế, khu dân cư thôn Nà Sèn thuộc làn 2 đường tỉnh 234B, cách UBND xã, trung tâm Mai Sao khoảng 1,4km. Nằm trong khu vực dân cư thưa thớt, gần ban chỉ quy quân sự huyện Chi Lăng, gần mỏ khai thác đá, phía sau lưng sát núi đá. Mức trúng đấu giá bình quân 2.189.088 đồng/m2. Cách tài sản thẩm định khoảng 4,5km. Đơn vị tư vấn nhận thấy, vị trí khu đất đấu giá kém lợi thế, mức giá trúng đấu giá thấp. Do đó đơn vị tư vấn không sử dụng các thửa đất đã trúng đấu giá tại khu dân cư thôn Nà Sèn, xã Mai Sao, huyện Chi Lăng làm thửa đất so sánh.

+ Thông qua kết quả các cuộc đấu giá trên địa bàn thành phố Lạng Sơn, năm 2022 chỉ tổ chức đấu giá thành công 03 thửa đất, năm 2023 và 2024 không có cuộc đấu giá QSD đất ở nào được tổ chức thành công.

***- Đơn vị tư vấn tiến hành mở rộng khảo sát đấu giá thành công đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với huyện lân cận trong địa bàn tỉnh là huyện Hữu Lũng; thành phố Lạng Sơn; huyện Cao Lộc, huyện Lộc Bình (trước khi xoá bỏ cơ quan hành chính cấp huyện, thành phố), thu thập được các thông tin khảo sát như sau:***

**\*Đối với địa bàn huyện Hữu Lũng:**

+ Khu đất trạm cơ điện cũ thôn Dốc Mới 1, xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn tại phiên đấu giá tháng 12/2022. Tổng số lô đất ở bán đấu giá: 06 lô, số lô đất đã trúng đấu giá là: 06 lô. Thuộc vị trí 3 - Quốc lộ 1 cũ - đoạn 2: Địa phận xã Sơn Hà giáp Thị trấn Hữu Lũng đến Ngã ba đường QL1 mới giao đường QL 1 cũ. Cách tài sản thẩm định khoảng 34,5km. Mức giá trúng đấu giá bình quân cả khu là ***5.187.417 đồng/m2***;

+ Năm 2023 UBND huyện Hữu Lũng tổ chức đấu giá tại Khu đấu giá trại chăn nuôi (cũ) thôn Bến Lường, xã Minh Sơn, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn tại phiên đấu giá tháng 12/2023. Tổng số lô đất ở đã trúng đấu giá là: 09 lô. Thuộc Vị trí 1, vị trí 2 - QL1A đoạn 9 - Cột mốc km 92 đến đầu cầu Lường. Cách dự án cần thẩm định khoảng 42,5km. Mức giá trúng đấu giá bình quân cả khu là ***2.433.681 đồng/m2;***

+ Năm 2024 UBND huyện Hữu Lũng không tổ chức đấu giá QSD đất ở.

Đối với Khu đất trạm cơ điện cũ thôn Dốc Mới 1, xã Sơn Hà do đã quá thời hạn tham chiếu 24 tháng kể từ thời điểm định giá, nên đơn vị tư vấn không sử dụng làm tài sản tham chiếu. Đối với Khu đấu giá trại chăn nuôi (cũ) thôn Bến Lường, xã Minh Sơn, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn tại phiên đấu giá tháng 12/2023. Qua khảo sát đơn vị tư vấn nhận thấy thời gian tổ chức đấu đấu giá cách tương đối xa thời điểm thẩm định (13 tháng); mức giá trúng đấu giá thấp, đơn vị tư vấn đề xuất không sử dụng làm tài sản so sánh mà chỉ mang tính chất tham khảo.

\***Đối với thành phố Lạng Sơn, Công ty VCVS thu thập được một số thông tin như sau:**

- Ngày 29/11/2022 UBND thành phố Lạng Sơn ban hành QĐ số 3179/QĐ-UBND Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lô đất số 3, khu tập thể trường Mầm non 8-3, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn (Thuộc tờ bản đồ địa chính phường Đông Kinh số 43 và tiếp giáp đường Thác Mạ 2, thuộc dự án Tiểu khu tái định cư khối 9, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn). Diện tích 162,2m2, giá khởi điểm 3.162.900.000 đồng, giá trúng đấu giá 3.165.000.000 đồng, đơn giá trúng 19.512.947 đồng/m2.

- Ngày 25/08/2022 UBND thành phố Lạng Sơn ban hành QĐ số 2136/QĐ-UBND Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất 404 tại khu TĐC Khối 9, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn (thửa đất số 191, tờ bản đồ địa chính số 5 thuộc đường Hoàng Diệu, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn). Diện tích 68,9m2, giá khởi điểm 1.212.640.000đồng, giá trúng đấu giá 1.235.000.000 đồng, đơn giá trúng 17.924.528đồng/m2.

- Ngày 25/08/2022 UBND thành phố Lạng Sơn ban hành QĐ số 2137/QĐ-UBND Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất 405 tại khu TĐC khối 9, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn (Thuộc tờ bản đồ địa chính phường Đông Kinh số 43 và tiếp giáp đường Thác Mạ 2, thuộc dự án Tiểu khu tái định cư khối 9, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn). Diện tích 91m2, giá khởi điểm 1.683.500.000 đồng, giá trúng đấu giá 1.690.000.000 đồng, đơn giá trúng 18.571.429 đồng/m2.

- Ngày 25/08/2022 UBND thành phố Lạng Sơn ban hành QĐ số 2137/QĐ-UBND Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất 405 tại khu TĐC khối 9, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn (Thuộc tờ bản đồ địa chính phường Đông Kinh số 43 và tiếp giáp đường Thác Mạ 2, thuộc dự án Tiểu khu tái định cư khối 9, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn). Diện tích 91m2, giá khởi điểm 1.683.500.000 đồng, giá trúng đấu giá 1.690.000.000 đồng, đơn giá trúng 18.571.429 đồng/m2.

=> Thông qua kết quả các cuộc đấu giá trên địa bàn thành phố Lạng Sơn, năm 2022 chỉ tổ chức đấu giá thành công 03 thửa đất, năm 2023 và 2024 không có cuộc đấu giá QSD đất ở nào được tổ chức thành công. Do đó việc tham chiếu cơ sở giá thị trường thông gia tình hình đấu giá gặp khó khăn và thiếu thông tin

**\*Đối với địa bàn huyện Cao Lộc**: duy nhất tháng 06/2023 UBND huyện Cao Lộc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá QSD đất tại khu đất Nhà trụ sở tiếp dân và cấp chứng minh nhân dân cũ tại khối 7, thị trấn Cao Lộc, huyện Cao Lộc, có diện tích 229,2m2, giá khởi điểm 22.002.000 đồng/m2, tuy nhiên không có khách hàng tham gia đấu giá, vì vậy không đủ điều kiện để tổ chức cuộc đấu giá.

**\*Đối với địa bàn huyện Lộc Bình:**

Qua khảo sát trên địa bàn huyện Lộc Bình năm 2023, 2024 UBND huyện Lộc Bình tổ chức đấu giá QSD đất ở thành công 3 phiên tại Khu tái định cư Huyện đội, khu Lao Động, thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình. Vị trí cách trục đường QL4B khoảng 65m; cách UBND huyện Lộc Bình khoảng 850m; cách trường THCS Lộc Bình khoảng 950m; cách khu liên cơ quan huyện khoảng 1,1km; cách chợ Lộc Bình khoảng 700m. Vị trí cách dự án cần định giá - Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ khoảng 55,1km. Các phiên đấu thuộc tháng 07/2023; tháng 04/2024; tháng 07/2024, cụ thể:

.) Phiên tháng 7/2023: Số lô trúng đấu giá 04 lô (lô số 235, 239, 234, 244) bình mức trúng đấu giá thành công là 9.852.105 đồng/m2.

.) Phiên tháng 04/2024: Số lô trúng đấu giá 01 lô (lô số 240) mức trúng đấu giá 9.134.948 đồng/m2;

.) Phiên tháng 07/2024: Số lô trúng đấu giá là 05 lô (lô số 229; 230; 234; 241; 242) mức trúng đấu giá bình quân là 9.087.948 đồng/m2.

**Xét thấy, về vị trí, kết nối giao thông, khoảng cách đến dự án thẩm định - Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ (khoảng 55,1km), xét về các yếu tố tương đồng, thời điểm đấu giá tương đối gần thời điểm định giá. Đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn kết quả trúng đấu giá thuộc Khu tái định cư Huyện đội, khu Lao Động, thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình tại phiên đấu năm 2024 làm tài sản tham chiếu, so sánh.**

**Căn cứ quy định tại Khoản 3, Điều 4, nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ: “c……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 nhận thấy huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (trước khi sáp nhập) có vị trí giáp ranh tỉnh Lạng Sơn qua cầu Lường. Xét về địa giới hành chính thì hai địa bàn cùng địa giới hành chính cấp huyện, có sự tương đồng về yếu tố giao thông như cùng tiếp giáp QL1A, đường cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn. Về vị trí cùng là huyện trung du miền núi phía bắc, có sự tương đồng nhất định về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, hạ tầng không gian tuy có nhiều yếu tố thuận lợi hơn. Huyện Lạng Giang đã tổ chức thành công nhiều phiên đấu giá QSD đất ở, phân bố trải rộng khắp các xã và thị trấn, hình thành thị trường bất động sản rõ rệt, cơ sở tham chiếu đa dạng phong phú. Do đó Công ty cổ phần dịch vụ tư vấn và thẩm định giá Việt Nam xin đề xuất lựa chọn các thửa đất ở đã trúng đấu giá thành công trên địa bàn huyện Lạng Giang làm thửa đất so sánh.

***- Năm 2022 UBND huyện Lạng Giang tổ chức các phiên đấu giá như sau:***

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên dự án, Địa chỉ khu đất** | **Khu đất** | **Diện tích** | **Số lô TĐG** | **Giá khởi điểm (của những** | **Tổng số tiền** | **Tỷ lệ chênh lệch so với giá** |
| **(xã, thị trấn)** | **lô đấu thành)** | **trúng đấu giá** | **KĐ (%)** |
| 1 | Quang Thịnh | Khu cổng UBND xã (đợt 1+đợt 2) | 7467,6 | 67 | 49.380.630.000 | 119.116.425.000 | 241% |
| Thanh lương | 175,10 | 1,00 | 1.234.455.000 | 1.379.100.000 | 112% |
| 2 | Đai Lâm | Thôn Hậu | 11.715,10 | 22,00 | 116.215.425.000 | 280.727.178.000 | 242% |
| 3 | Thị Trấn Vôi | Tân Luận | 13.647,10 | 89,00 | 114.184.640.000 | 214.473.847.499 | 188% |
| 4 | Mỹ Hà | KDC xã Mỹ Hà | 5.416,90 | 55,00 |  | 87.644.396.336 |  |
| 5 | Tân Thanh | Mải Hạ | 1.917,30 | 15,00 | 11.822.040.000 | 25.076.100.000 | 212% |
| 6 | Tân Hưng | Vĩnh Thịnh | 2.148,80 | 20,00 | 16.306.640.000 | 28.474.150.000 | 175% |
| 7 | Yên Mỹ | Khu Máng Cao, thôn An Long | 200,00 | 1,00 | 900.000.000 | 1.586.000.000 | 176% |
|  | Ao Luông | 720 | 8 | 5.400.000.000 | 6.703.640.000 | 124% |
| 8 | An Hà | Thôn Kép | 1.076,90 | 3,00 | 3.230.700.000 | 3.747.600.000 | 116% |
| 9 | Hương Lạc | Thôn 5 | 436,00 | 2,00 | 1.744.000.000 | 2.257.760.000 | 129% |
| 10 | Nghĩa Hòa | Thôn Bằng | 76,50 | 1,00 | 650.250.000 | 850.000.000 | 131% |
|  | Bãi Gai thôn Hạ | 4.229,00 | 18,00 | 13.884.800.000 | 20.082.555.000 | 145% |
| 11 | Tiên Lục | Thôn Vàng | 250,00 | 2,00 | 1.171.750.000 | 1.557.088.000 | 133% |
|  | Khu dân cư Chợ Năm | 1.167,50 | 5,00 | 5.997.700.000 | 6.565.888.000 | 109% |
| 12 | Tân Hưng | TT xã Tân Hưng | 9.065,5 | 69 | 92.615.068.000 | 173.297.586.500 | 187% |
| 13 | Tân Thanh | Mải Hạ | 3.370,0 | 33 | 29.597.740.000 | 31.217.633.000 | 105% |
| 14 | Yên Mỹ | Ao Luông | 1.000 | 9 | 7.704.000.000 | 8.113.573.000 | 105% |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BIỂU TỔNG HỢP Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Lạng Giang**  **đến hết tháng 10 năm 2023** | | | | | | | | | | | | | |
| **TT** | **Tài sản** | **Ngày tổ chức đấu giá** | **Tổng số cuộc đấu giá và Tổng số lô đất đưa ra đấu ra trên địa bàn huyện** | | | | **Kết quả thực hiện đấu giá** | | | | | | **Tỷ lệ tăng % trung bình** |
| **Tổng số lô đưa ra đấu giá** | **Tổng diện tích** | **Tổng tiền theo giá khởi điểm (đ)** | **Số lô đấu thành công** | | **Diện tích các lô đấu giá thành (m2)** | **Số lô bỏ cọc** | **Tổng tiền giá khởi điểm lô đấu thành (đ)** | **Tổng tiền trúng đấu giá thu được (đ)** |  | |
| **Quý I** | |  | **141** | **13,721.58** | **118,836,336,000** | **120** | | **11,641.17** | **13** | **102,320,400,000** | **143,581,469,000** |  | |
| 1 | Đấu giá QSD đất72 lô đất ở tại thôn Chùa, xã Xuân Hương | 20/3/2023 | 72 | 7,077.70 | 60,459,032,000 | 72 | | 7,077.70 | **13** | 60,459,032,000 | 93,069,878,000 | 154% | |
| 2 | Đấu giá QSD đất 69 lô đất ở tại 02 xã: Đào Mỹ và Xương Lâm | 26/3/2023 | 69 | 6,643.88 | 58,377,304,000 | 48 | | 4,563.47 | **-** | 41,861,368,000 | 50,511,591,000 | 121% | |
| **Quý II** | |  | **156** | **18,796.04** | **212,987,290,000** | **65** | | **7,666.00** | **1** | **94,711,110,000** | **112,479,952,900** |  | |
| 1 | Tân Hưng, An Hà và Xương lâm | 13/5/2023 | 82 | 10,032.90 | 121,610,640,000 | 54 | | 6,707.70 | **-** | 83,869,560,000 | 100,086,252,900 | 119% | |
| 2 | Hương Sơn và Kép | 27/5/2023 | 74 | 8,763.14 | 91,376,650,000 | 11 | | 958.30 | **1** | 10,841,550,000 | 12,393,700,000 | 114% | |
| **Quý III** | |  | **378** | **47,365** | **530,444,416,400** | **169** | | **18,659.29** | **-** | **196,614,020,400** | **230,442,740,000** |  | |
| 1 | Mỹ Thái | 5/8/2023 | 29 | 3,134.40 | 22,331,880,000 | 21 | | 2,208.00 |  | 15,739,824,000 | 16,913,822,000 | 107% | |
| 2 | Xuân Hương và Xương Lâm | 19/8/2023 | 50 | 4,615.71 | 43,260,598,800 | 41 | | 3,805.71 |  | 36,105,598,800 | 49,049,209,000 | 136% | |
| 3 | Tân Luận | 26/8/2023 | 71 | 9,336.21 | 96,183,180,000 | 12 | | 1,288.00 |  | 13,116,000,000 | 13,891,180,000 | 106% | |
| 4 | Tân Hưng | 9/9/2023 | 56 | 7,588.10 | 94,095,880,000 | 30 | | 3,999.60 |  | 49,768,880,000 | 53,356,838,000 | 107% | |
| 5 | Xuân Hương | 10/9/2023 | 39 | 3,879.68 | 37,192,197,600 | 39 | | 3,879.68 |  | 37,192,197,600 | 46,713,894,000 | 126% | |
| 6 | Tân Hưng | 14/9/2023 | 77 | 10,892.80 | 138,752,380,000 | 16 | | 2,162.30 |  | 27,772,920,000 | 30,156,600,000 | 109% | |
| 7 | Tân Hưng | 24/9/2023 | 56 | 7,917.60 | 98,628,300,000 | 10 | | 1,316.00 |  | 16,918,600,000 | 20,361,197,000 | 120% | |
| **Quý IV** | |  | **195** | **24798.43** | **255,184,056,000** | **35** | | **3994.68** | **0** | **41,134,640,000** | **42,704,255,000** |  | |
| 1 | Đào Mỹ | 9/10/2023 | 57 | 5,188.23 | 42,851,920,000 | 14 | | 1,247.18 |  | 10,185,840,000 | 10,300,150,000 | 101% | |
| 2 | Tân Hưng và Mỹ Thái | 22/10/2023 | 76 | 10,832.20 | 130,120,856,000 | 18 | | 2,355.50 |  | 27,268,800,000 | 28,688,105,000 | 105% | |
| 3 | Hương Lạc | 25/10/2023 | 62 | 8,778.00 | 82,211,280,000 | 3 | | 392.00 |  | 3,680,000,000 | 3,716,000,000 | 101% | |
| **Tổng** | | | **870** | **104,680.55** | **1,117,452,098,400** | **389** | | **41,961.14** | **14** | **434,780,170,400** | **529,208,416,900** |  | |

- Thông qua kết quả trúng đấu giá từ năm 2020 đến hết tháng 10 năm 2023 trên địa bàn huyện Lạng Giang, xét về tỷ lệ chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm có sự suy giảm lớn. Cụ thể:

+ Năm 2020 tỷ lệ chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm đạt 137%;

+ Năm 2021 tỷ lệ chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm đạt 169%;

+ Năm 2022 tỷ lệ chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm đạt 155%;

+ Năm 2023 (tính đến hết tháng 10/2023) tỷ lệ chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm đạt 113%;

**=> Bình quân tỷ lệ chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm tính đến hết tháng 10 năm 2023 giảm so với các năm cụ thể như sau:**

**+ So với năm 2020 giảm 21%;**

**+ So với năm 2021 giảm 53%;**

**+ So với năm 2022 giảm 39%;**

=> Thông qua kết quả các cuộc đấu giá trên địa bàn huyện Lạng Giang giai đoạn từ năm 2020 đến tháng 10 năm 2023 đã bộc lộ rất rõ sự trầm lắng của thị trường bất động sản tại địa phương. Số lô trúng đấu giá qua các phiên giảm đi rõ rệt, đặc biệt tỷ lệ chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm từ đầu năm 2023 đến hết quý III/2023 giảm nhiều so với các năm trước.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BIỂU TỔNG HỢP KẾT QUẢ TRÚNG ĐẤU GIÁ THÀNH CÔNG TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN LẠNG GIANG năm 2024** | | | | | | | | |
| **STT** | **Địa chỉ lô đất đấu giá** | **Phân lô** | **Lô đất số** | **Diện tích (m2)** | **Giá khởi điểm (đồng)** | **Số tiền (đồng)** | **Chênh lệch giữa giá trúng đấu thầu/ giá khởi điểm** |
|
| **CUỘC ĐẤU GIÁ 42 LÔ ĐẤT KHU CỔNG UBND XÃ QUANG THỊNH, HUYỆN LẠNG GIANG, ĐẤU 28/8/2024** | | | | **4169,2** | **43.645.840.000** | **48.078.800.000** |  |
|  |  | LK01 |  | 978,0 | 9.984.000.000 | 10.798.900.000 |  |
| 1 | 9 | 102,0 | 1.071.000.000 | 1.105.000.000 | 1,03% |
| 2 | 10 | 102,0 | 1.071.000.000 | 1.151.000.000 | 1,07% |
| 3 | 13 | 102,0 | 1.122.000.000 | 1.385.000.000 | 1,23% |
| 4 | 16 | 96,0 | 960.000.000 | 1.068.900.000 | 1,11% |
| 5 | 17 | 96,0 | 960.000.000 | 1.020.000.000 | 1,06% |
| 6 | 18 | 96,0 | 960.000.000 | 1.016.000.000 | 1,06% |
| 7 | 19 | 96,0 | 960.000.000 | 971.000.000 | 1,01% |
| 8 | 22 | 96,0 | 960.000.000 | 1.026.000.000 | 1,07% |
| 9 | 23 | 96,0 | 960.000.000 | 1.028.000.000 | 1,07% |
| 10 | 24 | 96,0 | 960.000.000 | 1.028.000.000 | 1,07% |
|  | LK02 |  | 204,0 | 2.142.000.000 | 2.142.000.000 |  |
| 11 | 12 | 102,0 | 1.071.000.000 | 1.071.000.000 | 1,00% |
| 12 | 13 | 102,0 | 1.071.000.000 | 1.071.000.000 | 1,00% |
|  | LK03 |  | 1029 | 10.833.600.000 | 11.112.900.000 |  |
| 13 | 1 | 111,0 | 1.398.600.000 | 1.416.900.000 | 1,01% |
| 14 | 2 | 102,0 | 1.071.000.000 | 1.138.000.000 | 1,06% |
| 15 | 3 | 102,0 | 1.071.000.000 | 1.109.000.000 | 1,04% |
| 16 | 4 | 102,0 | 1.071.000.000 | 1.109.000.000 | 1,04% |
| 17 | 8 | 102,0 | 1.071.000.000 | 1.090.000.000 | 1,02% |
| 18 | 11 | 102,0 | 1.071.000.000 | 1.071.000.000 | 1,00% |
| 19 | 32 | 102,0 | 1.020.000.000 | 1.020.000.000 | 1,00% |
| 20 | 33 | 102,0 | 1.020.000.000 | 1.020.000.000 | 1,00% |
| 21 | 37 | 102,0 | 1.020.000.000 | 1.080.000.000 | 1,06% |
| 22 | 38 | 102,0 | 1.020.000.000 | 1.059.000.000 | 1,04% |
|  | LK04 |  | 952,5 | 10.291.000.000 | 12.445.000.000 |  |
| 23 | 5 | 102,0 | 1.122.000.000 | 1.412.000.000 | 1,26% |
| 24 | 9 | 102,0 | 1.122.000.000 | 1.459.600.000 | 1,30% |
| 25 | 10 | 102,0 | 1.122.000.000 | 1.486.000.000 | 1,32% |
| 26 | 16 | 102,0 | 1.122.000.000 | 1.579.200.000 | 1,41% |
| 27 | 18 | 119,0 | 1.309.000.000 | 1.719.200.000 | 1,31% |
| 28 | 32 | 102,0 | 1.020.000.000 | 1.076.000.000 | 1,05% |
| 29 | 35 | 102,0 | 1.020.000.000 | 1.137.000.000 | 1,11% |
| 30 | 43 | 102,0 | 1.020.000.000 | 1.046.000.000 | 1,03% |
| 31 | 48 | 119,5 | 1.434.000.000 | 1.530.000.000 | 1,07% |
| 32 | LK05 | 7 | 105,7 | 1.395.240.000 | 1.678.000.000 | 1,20% |
|  | LK06 |  | 900 | 9.000.000.000 | 9.902.000.000 | 1,10% |
| 33 | 2 | 90,0 | 900.000.000 | 938.000.000 | 1,04% |
| 34 | 3 | 90,0 | 900.000.000 | 1.001.000.000 | 1,11% |
| 35 | 4 | 90,0 | 900.000.000 | 1.003.000.000 | 1,11% |
| 36 | 5 | 90,0 | 900.000.000 | 1.003.000.000 | 1,11% |
| 37 | 6 | 90,0 | 900.000.000 | 1.005.000.000 | 1,12% |
| 38 | 7 | 90,0 | 900.000.000 | 1.005.000.000 | 1,12% |
| 39 | 8 | 90,0 | 900.000.000 | 1.057.000.000 | 1,17% |
| 40 | 9 | 90,0 | 900.000.000 | 942.000.000 | 1,05% |
| 41 | 10 | 90,0 | 900.000.000 | 945.000.000 | 1,05% |
| 42 | 13 | 90,0 | 900.000.000 | 1.003.000.000 | 1,11% |
| **CUỘC ĐẤU GIÁ 48 LÔ ĐẤT KHU DÂN CƯ TRUNG TÂM XÃ TÂN HƯNG ĐẤU NGÀY 18/3/2024** | | | | **6510,7** | **81.868.200.000** | **88.356.187.000** |  |
| 1 | KHU DÂN CƯ TRUNG TÂM XÃ TÂN HƯNG | LK09 | LK9.20 | 126,00 | 1.512.000.000 | 1.659.000.000 | 1,10% |
| 2 | LK9.21 | 126,00 | 1.512.000.000 | 1.641.999.000 | 1,09% |
| 3 | LK9.22 | 126,00 | 1.512.000.000 | 1.650.000.000 | 1,09% |
| 4 | LK9.23 | 126,00 | 1.512.000.000 | 1.650.000.000 | 1,09% |
| 5 | LK9.24 | 126,00 | 1.512.000.000 | 1.633.000.000 | 1,08% |
| 6 | LK9.25 | 126,00 | 1.512.000.000 | 1.639.990.000 | 1,08% |
| 7 | LK10 | LK10.1 | 221,20 | 3.318.000.000 | 3.476.198.000 | 1,05% |
| 8 | LK10.2 | 140,00 | 1.750.000.000 | 1.880.000.000 | 1,07% |
| 9 | LK10.3 | 140,00 | 1.750.000.000 | 1.870.300.000 | 1,07% |
| 10 | LK10.4 | 140,00 | 1.750.000.000 | 1.870.300.000 | 1,07% |
| 11 | LK10.8 | 140,00 | 1.750.000.000 | 1.876.500.000 | 1,07% |
| 12 | LK10.9 | 140,00 | 1.750.000.000 | 1.852.000.000 | 1,06% |
| 13 | LK10.14 | 126,00 | 1.512.000.000 | 1.737.000.000 | 1,15% |
| 14 | LK10.22 | 126,00 | 1.512.000.000 | 1.695.000.000 | 1,12% |
| 15 | LK11 | LK11.13 | 262,00 | 3.930.000.000 | 4.300.000.000 | 1,09% |
| 16 | LK11.14 | 140,00 | 1.750.000.000 | 1.936.600.000 | 1,11% |
| 17 | LK11.15 | 140,00 | 1.750.000.000 | 1.922.600.000 | 1,10% |
| 18 | LK11.16 | 140,00 | 1.750.000.000 | 1.886.000.000 | 1,08% |
| 19 | LK11.17 | 140,00 | 1.750.000.000 | 1.886.000.000 | 1,08% |
| 20 | LK11.18 | 140,00 | 1.750.000.000 | 1.969.000.000 | 1,13% |
| 21 | LK11.19 | 140,00 | 1.750.000.000 | 1.979.000.000 | 1,13% |
| 22 | LK11.20 | 140,00 | 1.750.000.000 | 1.889.000.000 | 1,08% |
| 23 | LK11.21 | 140,00 | 1.750.000.000 | 1.890.000.000 | 1,08% |
| 24 | LK11.22 | 140,00 | 1.750.000.000 | 1.890.000.000 | 1,08% |
| 25 | LK11.23 | 140,00 | 1.750.000.000 | 1.923.000.000 | 1,10% |
| 26 | LK12 | LK12.1 | 192,75 | 2.775.600.000 | 2.786.000.000 | 1,00% |
| 27 | LK12.2 | 119,00 | 1.428.000.000 | 1.586.000.000 | 1,11% |
| 28 | LK12.3 | 119,00 | 1.428.000.000 | 1.512.000.000 | 1,06% |
| 29 | LK12.4 | 119,00 | 1.428.000.000 | 1.526.000.000 | 1,07% |
| 30 | LK12.5 | 119,00 | 1.428.000.000 | 1.569.900.000 | 1,10% |
| 31 | LK12.10 | 119,00 | 1.428.000.000 | 1.507.600.000 | 1,06% |
| 32 | LK12.11 | 119,00 | 1.428.000.000 | 1.618.000.000 | 1,13% |
| 33 | LK12.28 | 119,00 | 1.428.000.000 | 1.462.000.000 | 1,02% |
| 34 | LK12.29 | 119,00 | 1.428.000.000 | 1.470.000.000 | 1,03% |
| 35 | LK12.30 | 119,00 | 1.428.000.000 | 1.520.000.000 | 1,06% |
| 36 | LK12.31 | 119,00 | 1.428.000.000 | 1.530.000.000 | 1,07% |
| 37 | LK12.33 | 119,00 | 1.428.000.000 | 1.493.000.000 | 1,05% |
| 38 | LK12.35 | 119,00 | 1.428.000.000 | 1.509.000.000 | 1,06% |
| 39 | LK12.36 | 119,00 | 1.428.000.000 | 1.516.600.000 | 1,06% |
| 40 | LK12.37 | 119,00 | 1.428.000.000 | 1.519.600.000 | 1,06% |
| 41 | LK12.38 | 119,00 | 1.428.000.000 | 1.515.000.000 | 1,06% |
| 42 | LK12.39 | 119,00 | 1.428.000.000 | 1.526.000.000 | 1,07% |
| 43 | LK12.40 | 192,75 | 2.775.600.000 | 2.785.000.000 | 1,00% |
| 44 | LK13 | LK13.22 | 126,00 | 1.575.000.000 | 1.739.000.000 | 1,10% |
| 45 | LK13.23 | 126,00 | 1.575.000.000 | 1.752.000.000 | 1,11% |
| 46 | LK13.26 | 126,00 | 1.575.000.000 | 1.756.000.000 | 1,11% |
| 47 | LK13.27 | 126,00 | 1.575.000.000 | 1.776.000.000 | 1,13% |
| 48 | LK13.29 | 126,00 | 1.575.000.000 | 1.779.000.000 | 1,13% |
| **CUỘC ĐẤU GIÁ 48 LÔ ĐẤT XÃ XƯƠNG LÂM, MỸ THÁI VÀ THỊ TRẤN VÔI ĐẤU NGÀY 21/8/2024** | | | | **5.762,8** | **57.082.780.000** | **66.318.400.000** |  |
| A | KHU DÂN CƯ TRUNG TÂM XÃ XƯƠNG LÂM |  |  |  |  |  |  |
| 1 |  | LK08.7 | 90,0 | 990.000.000 | 1.409.000.000 | 1,42% |
| 2 |  | LK08.11 | 90,0 | 990.000.000 | 1.239.000.000 | 1,25% |
| 3 |  | LK08.15 | 90,0 | 855.000.000 | 1.104.500.000 | 1,29% |
| 4 |  | LK08.17 | 90,0 | 855.000.000 | 1.155.300.000 | 1,35% |
| 5 |  | LK08.18 | 90,0 | 855.000.000 | 1.226.000.000 | 1,43% |
| 6 |  | LK08.19 | 90,0 | 855.000.000 | 1.190.000.000 | 1,39% |
| 7 |  | LK08.20 | 90,0 | 855.000.000 | 1.355.000.000 | 1,58% |
| 8 |  | LK08.21 | 90,0 | 855.000.000 | 1.417.000.000 | 1,66% |
| B | KHU DÂN CƯ THÔN CẦU TRONG, XÃ MỸ THÁI |  |  |  |  |  |  |
| 1 |  |  | 4 | 108,0 | 745.200.000 | 830.000.000 | 1,11% |
| 2 |  |  | 5 | 108,0 | 745.200.000 | 836.000.000 | 1,12% |
| 3 |  |  | 8 | 104,0 | 861.120.000 | 926.500.000 | 1,08% |
| 4 |  |  | 27 | 104,6 | 721.740.000 | 726.000.000 | 1,01% |
| C | TỔ DÂN PHỐ TÂN LUẬN, THỊ TRẤN VÔI |  |  |  |  |  |  |
| 1 | BT-01 | 3 | 324,0 | 2.656.800.000 | 2.662.000.000 | 1,00% |
| 2 | LK-05 | 1 | 145,0 | 1.740.000.000 | 1.952.500.000 | 1,12% |
| 3 | 5 | 126,0 | 1.260.000.000 | 1.568.000.000 | 1,24% |
| 4 | 6 | 126,0 | 1.260.000.000 | 1.468.000.000 | 1,17% |
| 5 | 7 | 126,0 | 1.260.000.000 | 1.467.100.000 | 1,16% |
| 6 | 8 | 126,0 | 1.260.000.000 | 1.451.500.000 | 1,15% |
| 7 | 9 | 126,0 | 1.260.000.000 | 1.463.000.000 | 1,16% |
| 8 | 10 | 126,0 | 1.260.000.000 | 1.422.300.000 | 1,13% |
| 9 | 11 | 126,0 | 1.260.000.000 | 1.451.000.000 | 1,15% |
| 10 | 12 | 126,0 | 1.260.000.000 | 1.488.000.000 | 1,18% |
| 11 | 13 | 145,23 | 1.452.300.000 | 1.573.500.000 | 1,08% |
| 12 | 14 | 145,0 | 1.740.000.000 | 1.875.500.000 | 1,08% |
| 13 | 15 | 126,0 | 1.260.000.000 | 1.352.500.000 | 1,07% |
| 14 | 16 | 126,0 | 1.260.000.000 | 1.302.000.000 | 1,03% |
| 15 | 17 | 126,0 | 1.260.000.000 | 1.337.800.000 | 1,06% |
| 16 | 25 | 90,0 | 900.000.000 | 1.106.300.000 | 1,23% |
| 17 | 26 | 90,0 | 900.000.000 | 1.226.900.000 | 1,36% |
| 18 | 27 | 90,0 | 900.000.000 | 1.268.800.000 | 1,41% |
| 19 | 28 | 90,0 | 900.000.000 | 1.216.900.000 | 1,35% |
| 20 | 29 | 90,0 | 900.000.000 | 1.237.000.000 | 1,37% |
| 21 | 30 | 126,61 | 1.266.100.000 | 1.403.500.000 | 1,11% |
| 22 | LK-06 | 4 | 90,0 | 900.000.000 | 1.289.900.000 | 1,43% |
| 23 | 5 | 90,0 | 900.000.000 | 1.121.300.000 | 1,25% |
| 24 | 11 | 90,0 | 900.000.000 | 1.150.000.000 | 1,28% |
| 25 | 12 | 90,0 | 900.000.000 | 1.080.000.000 | 1,20% |
| 26 | 14 | 155,96 | 1.871.520.000 | 1.873.000.000 | 1,00% |
| 27 | 17 | 126,0 | 1.260.000.000 | 1.291.000.000 | 1,02% |
| 28 | 18 | 126,0 | 1.260.000.000 | 1.380.000.000 | 1,10% |
| 29 | 19 | 126,0 | 1.260.000.000 | 1.306.000.000 | 1,04% |
| 30 | 20 | 126,0 | 1.260.000.000 | 1.383.000.000 | 1,10% |
| 31 | 21 | 126,0 | 1.260.000.000 | 1.306.000.000 | 1,04% |
| 32 | 22 | 126,0 | 1.260.000.000 | 1.283.000.000 | 1,02% |
| 33 | LK-07 | 5 | 140,0 | 1.400.000.000 | 1.590.000.000 | 1,14% |
| 34 | 6 | 140,0 | 1.400.000.000 | 1.556.000.000 | 1,11% |
| 35 | 12 | 140,0 | 1.400.000.000 | 1.538.800.000 | 1,10% |
| 36 | LK-09 | 1 | 204,4 | 2.452.800.000 | 2.462.000.000 | 1,00% |
| **CUỘC ĐẤU GIÁ 55 LÔ ĐẤT Ở TẠI THỊ TRẤN KÉP, HUYỆN LẠNG GIANG ĐẤU NGÀY 5/3/2024** | | | | **5412,2** | **48.407.403.400** | **56.789.438.000** |  |
| A | Khu dân cư phía Tây Nam, thị trấn Kép |  |  | 225,50 | 6.723.998.000 | 532.898.000 |  |
| 1 |  | LK-37 | 22 | 99 | 871.200.000 | 1.100.000.000 | 1,26% |
| 2 |  | LK-38 | 12 | 161,00 | 1.980.300.000 | 2.110.000.000 | 1,07% |
| 3 |  | 20 | 126,50 | 1.113.200.000 | 1.179.000.000 | 1,06% |
| 4 |  | 23 | 126,50 | 1.113.200.000 | 1.158.800.000 | 1,04% |
| 5 |  | 25 | 126,50 | 1.113.200.000 | 1.176.198.000 | 1,06% |
| B | Khu dân cư phía Tây Bắc, thị trấn Kép |  |  | 4772,7 | 42.216.303.400 | 50.065.440.000 |  |
|  |  |  |  | 2102,82 | 19.820.081.400 | 24.065.364.000 |  |
| 1 |  | LK-19 | 10 | 89,75 | 987.250.000 | 1.368.880.000 | 1,39% |
| 2 |  | 15 | 102,30 | 1.125.300.000 | 1.402.880.000 | 1,25% |
| 3 |  | 16 | 104,74 | 1.152.140.000 | 1.426.980.000 | 1,24% |
| 4 |  | 17 | 107,16 | 1.178.760.000 | 1.428.980.000 | 1,21% |
| 5 |  | 18 | 124,96 | 1.374.560.000 | 1.559.600.000 | 1,13% |
| 6 |  | 19 | 143,74 | 1.897.368.000 | 1.980.500.000 | 1,04% |
| 7 |  | 21 | 63,98 | 531.034.000 | 769.000.000 | 1,45% |
| 8 |  | 22 | 64,64 | 536.512.000 | 756.000.000 | 1,41% |
| 9 |  | 23 | 65,31 | 542.073.000 | 726.600.000 | 1,34% |
| 10 |  | 24 | 66,00 | 547.800.000 | 719.000.000 | 1,31% |
| 11 |  | 31 | 68,93 | 572.119.000 | 691.000.000 | 1,21% |
| 12 |  | 32 | 70,27 | 583.241.000 | 698.000.000 | 1,20% |
| 13 |  | 33 | 71,64 | 594.612.000 | 686.000.000 | 1,15% |
| 14 |  | 34 | 73,02 | 606.066.000 | 732.000.000 | 1,21% |
| 15 |  | 35 | 74,41 | 617.603.000 | 765.956.000 | 1,24% |
| 16 |  | 36 | 76,55 | 635.365.000 | 818.000.000 | 1,29% |
| 17 |  | 37 | 76,99 | 639.017.000 | 829.000.000 | 1,30% |
| 18 |  | 38 | 79,78 | 662.174.000 | 873.000.000 | 1,32% |
| 19 |  | 39 | 81,26 | 674.458.000 | 801.988.000 | 1,19% |
| 20 |  | 40 | 82,76 | 686.908.000 | 818.000.000 | 1,19% |
| 21 |  | 41 | 84,27 | 699.441.000 | 801.000.000 | 1,15% |
| 22 |  | 42 | 85,80 | 712.140.000 | 893.000.000 | 1,25% |
| 23 |  | 43 | 103,42 | 858.386.000 | 938.000.000 | 1,09% |
| 24 |  | 44 | 141,14 | 1.405.754.400 | 1.582.000.000 | 1,13% |
|  |  | LK-20 |  | 5412,2 | 48.407.403.400 | 56.789.438.000 |  |
| 25 |  | 02 | 100,16 | 831.328.000 | 1.068.980.000 | 1,29% |
| 26 |  | 03 | 100,16 | 831.328.000 | 1.031.880.000 | 1,24% |
| 27 |  | 04 | 100,16 | 831.328.000 | 1.012.980.000 | 1,22% |
| 28 |  | 05 | 100,16 | 831.328.000 | 1.006.980.000 | 1,21% |
| 29 |  | 06 | 100,16 | 831.328.000 | 999.980.000 | 1,20% |
| 30 |  | 07 | 100,16 | 831.328.000 | 982.980.000 | 1,18% |
| 31 |  | 09 | 111,94 | 929.102.000 | 1.111.988.000 | 1,20% |
| 32 |  | 10 | 100,16 | 831.328.000 | 981.988.000 | 1,18% |
| 33 |  | 11 | 100,16 | 831.328.000 | 981.980.000 | 1,18% |
| 34 |  | 12 | 100,16 | 831.328.000 | 976.500.000 | 1,17% |
| 35 |  | 13 | 100,16 | 831.328.000 | 971.500.000 | 1,17% |
| 36 |  | 14 | 100,16 | 831.328.000 | 966.980.000 | 1,16% |
| 37 |  | 15 | 100,16 | 831.328.000 | 955.000.000 | 1,15% |
| 38 |  | 16 | 100,16 | 831.328.000 | 935.500.000 | 1,13% |
| 39 |  | 17 | 100,16 | 831.328.000 | 939.000.000 | 1,13% |
| 40 |  | 18 | 100,16 | 831.328.000 | 934.000.000 | 1,12% |
| 41 |  | 19 | 111,96 | 929.268.000 | 1.063.980.000 | 1,14% |
| 42 |  | 20 | 100,16 | 831.328.000 | 1.006.980.000 | 1,21% |
| 43 |  | 21 | 100,16 | 831.328.000 | 928.000.000 | 1,12% |
| 44 |  | 22 | 100,16 | 831.328.000 | 930.000.000 | 1,12% |
| 45 |  | 23 | 100,16 | 831.328.000 | 940.000.000 | 1,13% |
| 46 |  | 24 | 100,16 | 831.328.000 | 928.000.000 | 1,12% |
| 47 |  | 25 | 100,16 | 831.328.000 | 927.000.000 | 1,12% |
| 48 |  | 26 | 100,16 | 831.328.000 | 938.000.000 | 1,13% |
| 49 |  | 27 | 100,16 | 831.328.000 | 950.000.000 | 1,14% |
| 50 |  | 28 | 142,30 | 1.417.308.000 | 1.529.900.000 | 1,08% |
|  | **CUỘC ĐẤU GIÁ 70 LÔ ĐẤT Ở TẠI KHU DÂN CƯ THÔN RUỒNG CÁI, XÃ ĐÀO MỸ, HUYỆN LẠNG GIANG ĐẤU NGÀY 24/4/2024** | | | **5.913,77** | **48.236.544.000** | **71.025.394.000** |  |
| 2 |  | LK-08 | 1 | 126,71 | 1.013.680.000 | 1.320.000.000 | 1,30% |
| 3 |  | 2 | 88,21 | 705.680.000 | 990.000.000 | 1,40% |
| 4 |  | 3 | 90,00 | 720.000.000 | 1.066.000.000 | 1,48% |
| 5 |  | 4 | 90,00 | 720.000.000 | 1.015.000.000 | 1,41% |
| 6 |  | 5 | 90,00 | 720.000.000 | 1.030.000.000 | 1,43% |
| 7 |  | 6 | 90,00 | 720.000.000 | 1.050.000.000 | 1,46% |
| 8 |  | 7 | 122,45 | 1.175.520.000 | 1.578.900.000 | 1,34% |
| 9 |  | LK-09 | 1 | 132,37 | 1.270.752.000 | 1.789.000.000 | 1,41% |
| 10 |  | 2 | 80,00 | 640.000.000 | 1.089.199.000 | 1,70% |
| 11 |  | 3 | 80,00 | 640.000.000 | 986.600.000 | 1,54% |
| 12 |  | 4 | 80,00 | 640.000.000 | 973.300.000 | 1,52% |
| 13 |  | 5 | 80,00 | 640.000.000 | 973.600.000 | 1,52% |
| 14 |  | 6 | 80,00 | 640.000.000 | 989.889.000 | 1,55% |
| 15 |  | 7 | 80,00 | 640.000.000 | 969.889.000 | 1,52% |
| 16 |  | 8 | 80,00 | 640.000.000 | 939.983.000 | 1,47% |
| 17 |  | 9 | 80,00 | 640.000.000 | 1.010.000.000 | 1,58% |
| 18 |  | 10 | 80,00 | 640.000.000 | 973.000.000 | 1,52% |
| 19 |  | 11 | 80,00 | 640.000.000 | 929.000.000 | 1,45% |
| 20 |  | 12 | 80,00 | 640.000.000 | 929.000.000 | 1,45% |
| 21 |  | 13 | 80,00 | 640.000.000 | 929.000.000 | 1,45% |
| 22 |  | 14 | 80,00 | 640.000.000 | 943.000.000 | 1,47% |
| 23 |  | 15 | 80,00 | 640.000.000 | 952.200.000 | 1,49% |
| 24 |  | 16 | 80,00 | 640.000.000 | 939.000.000 | 1,47% |
| 25 |  | 17 | 80,00 | 640.000.000 | 974.500.000 | 1,52% |
| 26 |  | 18 | 80,00 | 640.000.000 | 930.000.000 | 1,45% |
| 27 |  | 19 | 96,00 | 768.000.000 | 1.101.000.000 | 1,43% |
| 28 |  | 20 | 80,00 | 640.000.000 | 1.046.000.000 | 1,63% |
| 29 |  | 21 | 80,00 | 640.000.000 | 931.000.000 | 1,45% |
| 30 |  | 22 | 80,00 | 640.000.000 | 926.000.000 | 1,45% |
| 31 |  | 23 | 80,00 | 640.000.000 | 930.000.000 | 1,45% |
| 32 |  | 24 | 80,00 | 640.000.000 | 920.000.000 | 1,44% |
| 33 |  | 25 | 80,00 | 640.000.000 | 915.000.000 | 1,43% |
| 34 |  | 26 | 80,00 | 640.000.000 | 870.300.000 | 1,36% |
| 35 |  | 27 | 80,00 | 640.000.000 | 805.000.000 | 1,26% |
| 36 |  | 28 | 80,00 | 640.000.000 | 880.000.000 | 1,38% |
| 37 |  | 29 | 80,00 | 640.000.000 | 907.200.000 | 1,42% |
| 38 |  | 30 | 80,00 | 640.000.000 | 929.968.000 | 1,45% |
| 39 |  | 31 | 80,00 | 640.000.000 | 939.968.000 | 1,47% |
| 40 |  | 32 | 110,67 | 1.062.432.000 | 1.375.500.000 | 1,29% |
| 41 |  | 33 | 95,25 | 914.400.000 | 1.225.000.000 | 1,34% |
| 42 |  | 34 | 87,86 | 702.880.000 | 927.300.000 | 1,32% |
| 43 |  | 35 | 80,00 | 640.000.000 | 926.800.000 | 1,45% |
| 44 |  | 36 | 80,00 | 640.000.000 | 925.900.000 | 1,45% |
| 45 |  | 37 | 80,00 | 640.000.000 | 917.500.000 | 1,43% |
| 46 |  | 38 | 80,00 | 640.000.000 | 928.500.000 | 1,45% |
| 47 |  | 39 | 80,00 | 640.000.000 | 924.000.000 | 1,44% |
| 48 |  | 40 | 80,00 | 640.000.000 | 940.800.000 | 1,47% |
| 49 |  | 41 | 80,00 | 640.000.000 | 930.800.000 | 1,45% |
| 50 |  | 42 | 80,00 | 640.000.000 | 926.300.000 | 1,45% |
| 51 |  | 43 | 80,00 | 640.000.000 | 939.000.000 | 1,47% |
| 52 |  | 44 | 80,00 | 640.000.000 | 1.040.000.000 | 1,63% |
| 53 |  | 45 | 96,00 | 768.000.000 | 1.100.000.000 | 1,43% |
| 54 |  | 46 | 80,00 | 640.000.000 | 945.800.000 | 1,48% |
| 55 |  | 47 | 80,00 | 640.000.000 | 936.300.000 | 1,46% |
| 56 |  | 48 | 80,00 | 640.000.000 | 965.000.000 | 1,51% |
| 57 |  | 49 | 80,00 | 640.000.000 | 955.000.000 | 1,49% |
| 58 |  | 50 | 80,00 | 640.000.000 | 973.000.000 | 1,52% |
| 59 |  | 51 | 80,00 | 640.000.000 | 959.000.000 | 1,50% |
| 60 |  | 52 | 80,00 | 640.000.000 | 940.000.000 | 1,47% |
| 61 |  | 53 | 80,00 | 640.000.000 | 940.000.000 | 1,47% |
| 62 |  | 54 | 80,00 | 640.000.000 | 1.033.000.000 | 1,61% |
| 63 |  | 55 | 80,00 | 640.000.000 | 1.083.199.000 | 1,69% |
| 64 |  | 56 | 80,00 | 640.000.000 | 1.062.199.000 | 1,66% |
| 65 |  | 57 | 80,00 | 640.000.000 | 996.000.000 | 1,56% |
| 66 |  | 58 | 80,00 | 640.000.000 | 998.000.000 | 1,56% |
| 67 |  | 59 | 80,00 | 640.000.000 | 1.009.000.000 | 1,58% |
| 68 |  | 60 | 80,00 | 640.000.000 | 1.012.000.000 | 1,58% |
| 69 |  | 61 | 80,00 | 640.000.000 | 1.053.000.000 | 1,65% |
| 70 |  | 62 | 80,00 | 640.000.000 | 1.093.000.000 | 1,71% |
| 71 |  | 63 | 118,25 | 1.135.200.000 | 1.673.000.000 | 1,47% |
|  | **CUỘC ĐẤU GIÁ 72 LÔ ĐẤT Ở TẠI KHU DÂN CƯ TRUNG TÂM XÃ HƯƠNG LẠC, HUYỆN LẠNG GIANG ĐẤU NGÀY 26/3/2024** |  |  | **9.147,80** | **79.824.000.000** | **90.079.298.000** |  |
| 2 |  | LK-07 | 1 | 162,00 | 1.749.600.000 | 1.873.500.000 | 1,07% |
| 3 |  | 2 | 102,00 | 918.000.000 | 1.138.198.000 | 1,24% |
| 4 |  | 3 | 102,00 | 918.000.000 | 1.143.500.000 | 1,25% |
| 5 |  | 4 | 102,00 | 918.000.000 | 1.137.500.000 | 1,24% |
| 6 |  | 5 | 102,00 | 918.000.000 | 1.189.000.000 | 1,30% |
| 7 |  | 6 | 162,00 | 1.749.600.000 | 1.926.500.000 | 1,10% |
| 8 |  | 7 | 120,00 | 960.000.000 | 1.157.500.000 | 1,21% |
| 9 |  | 8 | 120,00 | 960.000.000 | 1.119.100.000 | 1,17% |
| 10 |  | 9 | 120,00 | 960.000.000 | 1.087.200.000 | 1,13% |
| 11 |  | 10 | 120,00 | 960.000.000 | 1.117.500.000 | 1,16% |
| 12 |  | 11 | 120,00 | 960.000.000 | 1.117.500.000 | 1,16% |
| 13 |  | 12 | 120,00 | 960.000.000 | 1.108.500.000 | 1,15% |
| 14 |  | 13 | 120,00 | 960.000.000 | 1.105.500.000 | 1,15% |
| 15 |  | 14 | 120,00 | 960.000.000 | 1.105.500.000 | 1,15% |
| 16 |  | 15 | 120,00 | 960.000.000 | 1.111.300.000 | 1,16% |
| 17 |  | 16 | 120,00 | 960.000.000 | 1.166.000.000 | 1,21% |
| 18 |  | 17 | 120,00 | 960.000.000 | 1.117.200.000 | 1,16% |
| 19 |  | 18 | 120,00 | 960.000.000 | 1.079.000.000 | 1,12% |
| 20 |  | 19 | 120,00 | 960.000.000 | 1.095.500.000 | 1,14% |
| 21 |  | 20 | 120,00 | 960.000.000 | 1.096.500.000 | 1,14% |
| 22 |  | 21 | 120,00 | 960.000.000 | 1.088.500.000 | 1,13% |
| 23 |  | 22 | 120,00 | 960.000.000 | 1.086.000.000 | 1,13% |
| 24 |  | 23 | 120,00 | 960.000.000 | 1.090.000.000 | 1,14% |
| 25 |  | 26 | 120,00 | 960.000.000 | 1.068.000.000 | 1,11% |
| 26 |  | 27 | 120,00 | 960.000.000 | 1.062.000.000 | 1,11% |
| 27 |  | 28 | 120,00 | 960.000.000 | 1.059.000.000 | 1,10% |
| 28 |  | 29 | 120,00 | 960.000.000 | 1.163.000.000 | 1,21% |
| 29 |  | 30 | 120,00 | 960.000.000 | 1.165.000.000 | 1,21% |
| 30 |  | 31 | 120,00 | 960.000.000 | 1.129.900.000 | 1,18% |
| 31 |  | 32 | 120,00 | 960.000.000 | 1.149.900.000 | 1,20% |
| 32 |  | 33 | 120,00 | 960.000.000 | 1.078.500.000 | 1,12% |
| 33 |  | 34 | 120,00 | 960.000.000 | 1.082.500.000 | 1,13% |
| 34 |  | 35 | 120,00 | 960.000.000 | 1.057.300.000 | 1,10% |
| 35 |  | 36 | 120,00 | 960.000.000 | 1.057.000.000 | 1,10% |
| 36 |  | 37 | 120,00 | 960.000.000 | 1.091.500.000 | 1,14% |
| 37 |  | 38 | 120,00 | 960.000.000 | 1.095.500.000 | 1,14% |
| 38 |  | 39 | 120,00 | 960.000.000 | 1.159.000.000 | 1,21% |
| 39 |  | 40 | 120,00 | 960.000.000 | 1.089.000.000 | 1,13% |
| 40 |  | 41 | 120,00 | 960.000.000 | 1.080.000.000 | 1,13% |
| 41 |  | 42 | 120,00 | 960.000.000 | 1.142.500.000 | 1,19% |
| 42 |  | LK-08 | 1 | 205,00 | 2.460.000.000 | 2.672.500.000 | 1,09% |
| 43 |  | 4 | 136,00 | 1.360.000.000 | 1.453.000.000 | 1,07% |
| 44 |  | 6 | 136,00 | 1.360.000.000 | 1.537.200.000 | 1,13% |
| 45 |  | 7 | 136,00 | 1.360.000.000 | 1.461.000.000 | 1,07% |
| 46 |  | 10 | 136,00 | 1.360.000.000 | 1.497.000.000 | 1,10% |
| 47 |  | 13 | 136,00 | 1.360.000.000 | 1.546.500.000 | 1,14% |
| 48 |  | 14 | 136,00 | 1.360.000.000 | 1.547.500.000 | 1,14% |
| 49 |  | 15 | 136,00 | 1.360.000.000 | 1.548.300.000 | 1,14% |
| 50 |  | 16 | 136,00 | 1.360.000.000 | 1.591.000.000 | 1,17% |
| 51 |  | 17 | 136,00 | 1.360.000.000 | 1.567.000.000 | 1,15% |
| 52 |  | 18 | 205,00 | 2.460.000.000 | 2.492.300.000 | 1,01% |
| 53 |  | 20 | 120,00 | 960.000.000 | 1.059.100.000 | 1,10% |
| 54 |  | 21 | 120,00 | 960.000.000 | 1.055.800.000 | 1,10% |
| 55 |  | 22 | 120,00 | 960.000.000 | 1.055.300.000 | 1,10% |
| 56 |  | 23 | 120,00 | 960.000.000 | 1.055.300.000 | 1,10% |
| 57 |  | 24 | 120,00 | 960.000.000 | 1.065.300.000 | 1,11% |
| 58 |  | 25 | 120,00 | 960.000.000 | 1.065.300.000 | 1,11% |
| 59 |  | 26 | 120,00 | 960.000.000 | 1.067.200.000 | 1,11% |
| 60 |  | 27 | 120,00 | 960.000.000 | 1.048.800.000 | 1,09% |
| 61 |  | 28 | 120,00 | 960.000.000 | 1.108.800.000 | 1,16% |
| 62 |  | 29 | 120,00 | 960.000.000 | 1.124.000.000 | 1,17% |
| 63 |  | 30 | 120,00 | 960.000.000 | 1.109.000.000 | 1,16% |
| 64 |  | 31 | 120,00 | 960.000.000 | 1.079.300.000 | 1,12% |
| 65 |  | 32 | 120,00 | 960.000.000 | 1.081.300.000 | 1,13% |
| 66 |  | 33 | 120,00 | 960.000.000 | 1.081.300.000 | 1,13% |
| 67 |  | 34 | 120,00 | 960.000.000 | 1.076.300.000 | 1,12% |
| 68 |  | 35 | 120,00 | 960.000.000 | 1.115.000.000 | 1,16% |
| 69 |  | 36 | 120,00 | 960.000.000 | 1.087.300.000 | 1,13% |
| 70 |  | 38 | 213,00 | 2.044.800.000 | 2.115.500.000 | 1,03% |
| 71 |  | LK-09 | 21 | 149,60 | 1.496.000.000 | 1.609.000.000 | 1,08% |
| 72 |  | 22 | 149,60 | 1.496.000.000 | 1.555.500.000 | 1,04% |
| 73 |  | 23 | 149,60 | 1.496.000.000 | 1.565.500.000 | 1,05% |
|  | **CUỘC ĐẤU GIÁ 123 LÔ ĐẤT Ở TẠI KHU ĐÔ THỊ SỐ 5, XÃ THÁI ĐÀO, HUYỆN LẠNG GIANG ĐẤU NGÀY 29/2/2024** |  |  | **11.852,0** | **117.606.510.000** | **182.094.550.000** |  |
| 2 |  | LK01 | 1 | 111,50 | 1.271.100.000 | 2.071.500.000 | 1,63% |
| 3 |  | 2 | 90,00 | 855.000.000 | 1.352.000.000 | 1,58% |
| 4 |  | 3 | 90,00 | 855.000.000 | 1.332.000.000 | 1,56% |
| 5 |  | 4 | 90,00 | 855.000.000 | 1.212.300.000 | 1,42% |
| 6 |  | 5 | 90,00 | 855.000.000 | 1.321.000.000 | 1,55% |
| 7 |  | 6 | 90,00 | 855.000.000 | 1.305.000.000 | 1,53% |
| 8 |  | 7 | 90,00 | 855.000.000 | 1.371.000.000 | 1,60% |
| 9 |  | 8 | 90,00 | 855.000.000 | 1.369.000.000 | 1,60% |
| 10 |  | 9 | 90,00 | 855.000.000 | 1.319.000.000 | 1,54% |
| 11 |  | 10 | 90,00 | 855.000.000 | 1.296.000.000 | 1,52% |
| 12 |  | 11 | 90,00 | 855.000.000 | 1.313.000.000 | 1,54% |
| 13 |  | 12 | 90,00 | 855.000.000 | 1.316.000.000 | 1,54% |
| 14 |  | 13 | 90,00 | 855.000.000 | 1.296.000.000 | 1,52% |
| 15 |  | 14 | 90,00 | 855.000.000 | 1.302.000.000 | 1,52% |
| 16 |  | 15 | 90,00 | 855.000.000 | 1.310.000.000 | 1,53% |
| 17 |  | 16 | 90,00 | 855.000.000 | 1.321.000.000 | 1,55% |
| 18 |  | 17 | 90,00 | 855.000.000 | 1.320.000.000 | 1,54% |
| 19 |  | 18 | 90,00 | 855.000.000 | 1.320.000.000 | 1,54% |
| 20 |  | 19 | 90,00 | 855.000.000 | 1.306.000.000 | 1,53% |
| 21 |  | 20 | 90,00 | 855.000.000 | 1.370.000.000 | 1,60% |
| 22 |  | 21 | 90,00 | 855.000.000 | 1.368.000.000 | 1,60% |
| 23 |  | 22 | 90,00 | 855.000.000 | 1.320.000.000 | 1,54% |
| 24 |  | 23 | 90,00 | 855.000.000 | 1.310.000.000 | 1,53% |
| 25 |  | 24 | 90,00 | 855.000.000 | 1.310.000.000 | 1,53% |
| 26 |  | 25 | 90,00 | 855.000.000 | 1.320.000.000 | 1,54% |
| 27 |  | 26 | 90,00 | 855.000.000 | 1.323.000.000 | 1,55% |
| 28 |  | 27 | 90,00 | 855.000.000 | 1.309.000.000 | 1,53% |
| 29 |  | 28 | 90,00 | 855.000.000 | 1.311.000.000 | 1,53% |
| 30 |  | 29 | 90,00 | 855.000.000 | 1.320.000.000 | 1,54% |
| 31 |  | 30 | 90,00 | 855.000.000 | 1.321.000.000 | 1,55% |
| 32 |  | 31 | 90,00 | 855.000.000 | 1.340.000.000 | 1,57% |
| 33 |  | 32 | 127,00 | 1.447.800.000 | 1.927.000.000 | 1,33% |
| 34 |  | 33 | 131,70 | 1.501.380.000 | 2.210.000.000 | 1,47% |
| 35 |  | 34 | 90,00 | 855.000.000 | 1.405.000.000 | 1,64% |
| 36 |  | 35 | 90,00 | 855.000.000 | 1.419.000.000 | 1,66% |
| 37 |  | 36 | 90,00 | 855.000.000 | 1.419.000.000 | 1,66% |
| 38 |  | 37 | 90,00 | 855.000.000 | 1.380.000.000 | 1,61% |
| 39 |  | 38 | 90,00 | 855.000.000 | 1.380.000.000 | 1,61% |
| 40 |  | 39 | 90,00 | 855.000.000 | 1.389.600.000 | 1,63% |
| 41 |  | 40 | 90,00 | 855.000.000 | 1.389.600.000 | 1,63% |
| 42 |  | 41 | 90,00 | 855.000.000 | 1.389.600.000 | 1,63% |
| 43 |  | 42 | 90,00 | 855.000.000 | 1.355.000.000 | 1,58% |
| 44 |  | 43 | 90,00 | 855.000.000 | 1.356.000.000 | 1,59% |
| 45 |  | 44 | 90,00 | 855.000.000 | 1.440.000.000 | 1,68% |
| 46 |  | 45 | 90,00 | 855.000.000 | 1.458.000.000 | 1,71% |
| 47 |  | 46 | 90,00 | 855.000.000 | 1.407.000.000 | 1,65% |
| 48 |  | 47 | 90,00 | 855.000.000 | 1.365.000.000 | 1,60% |
| 49 |  | 48 | 90,00 | 855.000.000 | 1.419.000.000 | 1,66% |
| 50 |  | 49 | 90,00 | 855.000.000 | 1.366.000.000 | 1,60% |
| 51 |  | 50 | 90,00 | 855.000.000 | 1.429.000.000 | 1,67% |
| 52 |  | 51 | 90,00 | 855.000.000 | 1.419.000.000 | 1,66% |
| 53 |  | 52 | 90,00 | 855.000.000 | 1.369.000.000 | 1,60% |
| 54 |  | 53 | 90,00 | 855.000.000 | 1.356.000.000 | 1,59% |
| 55 |  | 54 | 90,00 | 855.000.000 | 1.362.000.000 | 1,59% |
| 56 |  | 55 | 90,00 | 855.000.000 | 1.315.500.000 | 1,54% |
| 57 |  | 56 | 90,00 | 855.000.000 | 1.380.000.000 | 1,61% |
| 58 |  | 57 | 90,00 | 855.000.000 | 1.451.000.000 | 1,70% |
| 59 |  | 58 | 90,00 | 855.000.000 | 1.480.000.000 | 1,73% |
| 60 |  | 59 | 90,00 | 855.000.000 | 1.382.000.000 | 1,62% |
| 61 |  | 60 | 90,00 | 855.000.000 | 1.400.000.000 | 1,64% |
| 62 |  | 61 | 90,00 | 855.000.000 | 1.400.000.000 | 1,64% |
| 63 |  | 62 | 90,00 | 855.000.000 | 1.390.000.000 | 1,63% |
| 64 |  | 63 | 90,00 | 855.000.000 | 1.468.000.000 | 1,72% |
| 65 |  | 64 | 106,80 | 1.217.520.000 | 2.288.800.000 | 1,88% |
| 66 |  | LK02 | 1 | 137,60 | 1.733.760.000 | 2.555.000.000 | 1,47% |
| 67 |  | 2 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.662.000.000 | 1,46% |
| 68 |  | 3 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.668.000.000 | 1,46% |
| 69 |  | 4 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.632.000.000 | 1,43% |
| 70 |  | 5 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.690.000.000 | 1,48% |
| 71 |  | 6 | 116,10 | 1.219.050.000 | 1.926.000.000 | 1,58% |
| 72 |  | 7 | 116,10 | 1.219.050.000 | 1.890.000.000 | 1,55% |
| 73 |  | 8 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.651.000.000 | 1,45% |
| 74 |  | 9 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.700.000.000 | 1,49% |
| 75 |  | 10 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.700.000.000 | 1,49% |
| 76 |  | 11 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.605.000.000 | 1,41% |
| 77 |  | 12 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.700.000.000 | 1,49% |
| 78 |  | 13 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.700.000.000 | 1,49% |
| 79 |  | 14 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.700.000.000 | 1,49% |
| 80 |  | 15 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.660.000.000 | 1,46% |
| 81 |  | 16 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.660.000.000 | 1,46% |
| 82 |  | 17 | 116,10 | 1.219.050.000 | 1.731.000.000 | 1,42% |
| 83 |  | 18 | 116,10 | 1.219.050.000 | 1.744.000.000 | 1,43% |
| 84 |  | 19 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.719.000.000 | 1,51% |
| 85 |  | 20 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.680.000.000 | 1,47% |
| 86 |  | 21 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.680.000.000 | 1,47% |
| 87 |  | 22 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.698.000.000 | 1,49% |
| 88 |  | 23 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.682.000.000 | 1,48% |
| 89 |  | 24 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.680.000.000 | 1,47% |
| 90 |  | 25 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.680.000.000 | 1,47% |
| 91 |  | 26 | 108,50 | 1.139.250.000 | 1.698.000.000 | 1,49% |
| 92 |  | 27 | 156,00 | 1.965.600.000 | 2.579.850.000 | 1,31% |
| 93 |  | 28 | 118,00 | 1.345.200.000 | 1.900.000.000 | 1,41% |
| 94 |  | 29 | 90,00 | 855.000.000 | 1.350.000.000 | 1,58% |
| 95 |  | 30 | 90,00 | 855.000.000 | 1.251.000.000 | 1,46% |
| 96 |  | 31 | 90,00 | 855.000.000 | 1.241.000.000 | 1,45% |
| 97 |  | 32 | 90,00 | 855.000.000 | 1.340.000.000 | 1,57% |
| 98 |  | 33 | 90,00 | 855.000.000 | 1.340.000.000 | 1,57% |
| 99 |  | 34 | 90,00 | 855.000.000 | 1.248.000.000 | 1,46% |
| 100 |  | 35 | 90,00 | 855.000.000 | 1.318.000.000 | 1,54% |
| 101 |  | 36 | 90,00 | 855.000.000 | 1.250.000.000 | 1,46% |
| 102 |  | 37 | 90,00 | 855.000.000 | 1.339.000.000 | 1,57% |
| 103 |  | 38 | 90,00 | 855.000.000 | 1.370.000.000 | 1,60% |
| 104 |  | 39 | 90,00 | 855.000.000 | 1.365.000.000 | 1,60% |
| 105 |  | 40 | 90,00 | 855.000.000 | 1.419.000.000 | 1,66% |
| 106 |  | 41 | 90,00 | 855.000.000 | 1.323.000.000 | 1,55% |
| 107 |  | 42 | 90,00 | 855.000.000 | 1.349.000.000 | 1,58% |
| 108 |  | 43 | 90,00 | 855.000.000 | 1.344.000.000 | 1,57% |
| 109 |  | 44 | 90,00 | 855.000.000 | 1.352.000.000 | 1,58% |
| 110 |  | 45 | 90,00 | 855.000.000 | 1.338.000.000 | 1,56% |
| 111 |  | 46 | 90,00 | 855.000.000 | 1.322.000.000 | 1,55% |
| 112 |  | 47 | 90,00 | 855.000.000 | 1.339.000.000 | 1,57% |
| 113 |  | 48 | 90,00 | 855.000.000 | 1.353.000.000 | 1,58% |
| 114 |  | 49 | 90,00 | 855.000.000 | 1.354.000.000 | 1,58% |
| 115 |  | 50 | 90,00 | 855.000.000 | 1.264.900.000 | 1,48% |
| 116 |  | 51 | 90,00 | 855.000.000 | 1.276.000.000 | 1,49% |
| 117 |  | 52 | 90,00 | 855.000.000 | 1.401.900.000 | 1,64% |
| 118 |  | 53 | 90,00 | 855.000.000 | 1.429.000.000 | 1,67% |
| 119 |  | 54 | 90,00 | 855.000.000 | 1.340.000.000 | 1,57% |
| 120 |  | 55 | 90,00 | 855.000.000 | 1.359.000.000 | 1,59% |
| 121 |  | 56 | 90,00 | 855.000.000 | 1.351.000.000 | 1,58% |
| 122 |  | 57 | 90,00 | 855.000.000 | 1.341.000.000 | 1,57% |
| 123 |  | 58 | 90,00 | 855.000.000 | 1.418.000.000 | 1,66% |
| 124 |  | 59 | 120,50 | 1.373.700.000 | 2.398.000.000 | 1,75% |

**BIỂU TỔNG HỢP KẾT QUẢ TRÚNG ĐẤU GIÁ THÀNH CÔNG TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN LẠNG GIANG NĂM 2025 (TÍNH ĐẾN THÁNG 6/2025**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Địa chỉ lô đất đấu giá** | **Phân lô** | **Lô đất số** | **Diện tích (m2)** | **Giá khởi điểm (đồng)** | **Số tiền (đồng)** | **Chênh lệch giữa giá trúng đấu thầu/ giá khởi điểm** |
|
| **I** | **CUỘC ĐẤU GIÁ 42 LÔ ĐẤT KHU CỔNG UBND XÃ QUANG THỊNH, HUYỆN LẠNG GIANG, ĐẤU 29/5/2025** | | | **11614,7** | **85.430.520.000** | **126.522.326.000** |
|  |  | LK01 | 1 | 151,4 | 1.380.768.000 | 1.952.000.000 | 1,41% |
|  |  | 2 | 102,0 | 775.200.000 | 1.251.000.000 | 1,61% |
|  |  | 3 | 102,0 | 775.200.000 | 1.241.000.000 | 1,60% |
|  |  | 4 | 102,0 | 775.200.000 | 1.246.000.000 | 1,61% |
|  |  | 5 | 102,0 | 775.200.000 | 1.065.000.000 | 1,37% |
|  |  | 6 | 102,0 | 775.200.000 | 950.000.000 | 1,23% |
|  |  | 7 | 102,0 | 775.200.000 | 963.300.000 | 1,24% |
|  |  | 8 | 102,0 | 775.200.000 | 1.272.000.000 | 1,64% |
|  |  | 20 | 96,0 | 652.800.000 | 1.090.000.000 | 1,67% |
|  |  | 21 | 96,0 | 652.800.000 | 1.098.000.000 | 1,68% |
|  |  | LK02 | 1 | 178,8 | 1.630.656.000 | 1.642.300.000 | 1,01% |
|  |  | 2 | 102,0 | 775.200.000 | 1.139.000.000 | 1,47% |
|  |  | 3 | 102,0 | 775.200.000 | 1.168.989.000 | 1,51% |
|  |  | 4 | 102,0 | 775.200.000 | 1.181.000.000 | 1,52% |
|  |  | 5 | 102,0 | 775.200.000 | 1.186.980.000 | 1,53% |
|  |  | 6 | 102,0 | 775.200.000 | 1.187.980.000 | 1,53% |
|  |  | 7 | 102,0 | 775.200.000 | 1.188.980.000 | 1,53% |
|  |  | 8 | 119,0 | 904.400.000 | 1.333.000.000 | 1,47% |
|  |  | 9 | 119,0 | 904.400.000 | 1.330.000.000 | 1,47% |
|  |  | 10 | 102,0 | 775.200.000 | 1.216.980.000 | 1,57% |
|  |  | 11 | 102,0 | 775.200.000 | 1.216.980.000 | 1,57% |
|  |  | 14 | 102,0 | 775.200.000 | 1.189.600.000 | 1,53% |
|  |  | 15 | 136,5 | 1.244.880.000 | 1.600.000.000 | 1,29% |
|  |  | 18 | 96,0 | 652.800.000 | 1.072.000.000 | 1,64% |
|  |  | 19 | 96,0 | 652.800.000 | 1.069.000.000 | 1,64% |
|  |  | 20 | 96,0 | 652.800.000 | 1.098.000.000 | 1,68% |
|  |  | 21 | 96,0 | 652.800.000 | 1.079.400.000 | 1,65% |
|  |  | 22 | 112,0 | 761.600.000 | 1.268.000.000 | 1,66% |
|  |  | 23 | 112,0 | 761.600.000 | 1.250.000.000 | 1,64% |
|  |  | 24 | 96,0 | 652.800.000 | 1.058.000.000 | 1,62% |
|  |  | 25 | 96,0 | 652.800.000 | 1.062.000.000 | 1,63% |
|  |  | 26 | 96,0 | 652.800.000 | 1.066.000.000 | 1,63% |
|  |  | 27 | 96,0 | 652.800.000 | 1.083.000.000 | 1,66% |
|  |  | 28 | 96,0 | 652.800.000 | 1.082.000.000 | 1,66% |
|  |  | 29 | 96,0 | 652.800.000 | 1.081.000.000 | 1,66% |
|  |  | 30 | 96,0 | 652.800.000 | 1.099.000.000 | 1,68% |
|  |  | 31 | 130,1 | 1.061.616.000 | 1.133.000.000 | 1,07% |
|  |  | LK03 | 5 | 102,0 | 775.200.000 | 1.105.000.000 | 1,43% |
|  |  | 6 | 102,0 | 775.200.000 | 1.015.000.000 | 1,31% |
|  |  | 7 | 102,0 | 775.200.000 | 1.179.400.000 | 1,52% |
|  |  | 9 | 102,0 | 775.200.000 | 1.289.000.000 | 1,66% |
|  |  | 10 | 102,0 | 775.200.000 | 1.291.999.000 | 1,67% |
|  |  | 12 | 102,0 | 775.200.000 | 1.151.000.000 | 1,48% |
|  |  | 13 | 102,0 | 775.200.000 | 1.142.000.000 | 1,47% |
|  |  | 14 | 119,0 | 904.400.000 | 1.625.000.000 | 1,80% |
|  |  | 15 | 102,0 | 775.200.000 | 1.289.000.000 | 1,66% |
|  |  | 16 | 102,0 | 775.200.000 | 1.177.990.000 | 1,52% |
|  |  | 17 | 102,0 | 775.200.000 | 1.126.000.000 | 1,45% |
|  |  | 18 | 102,0 | 775.200.000 | 1.186.988.000 | 1,53% |
|  |  | 19 | 102,0 | 775.200.000 | 1.187.989.000 | 1,53% |
|  |  | 20 | 102,0 | 775.200.000 | 1.165.000.000 | 1,50% |
|  |  | 21 | 102,0 | 775.200.000 | 1.208.000.000 | 1,56% |
|  |  | 22 | 119,1 | 1.086.192.000 | 1.170.000.000 | 1,08% |
|  |  | 23 | 157,8 | 1.287.648.000 | 1.590.000.000 | 1,23% |
|  |  | 24 | 102,0 | 693.600.000 | 1.089.980.000 | 1,57% |
|  |  | 25 | 102,0 | 693.600.000 | 888.980.000 | 1,28% |
|  |  | 26 | 102,0 | 693.600.000 | 1.079.980.000 | 1,56% |
|  |  | 27 | 102,0 | 693.600.000 | 1.176.000.000 | 1,70% |
|  |  | 28 | 102,0 | 693.600.000 | 1.033.000.000 | 1,49% |
|  |  | 29 | 102,0 | 693.600.000 | 920.000.000 | 1,33% |
|  |  | 30 | 119,0 | 809.200.000 | 1.045.900.000 | 1,29% |
|  |  | 31 | 102,0 | 693.600.000 | 1.069.000.000 | 1,54% |
|  |  | 34 | 102,0 | 693.600.000 | 1.168.980.000 | 1,69% |
|  |  | 35 | 102,0 | 693.600.000 | 1.168.980.000 | 1,69% |
|  |  | 36 | 102,0 | 693.600.000 | 1.188.980.000 | 1,71% |
|  |  | 39 | 102,0 | 693.600.000 | 1.136.000.000 | 1,64% |
|  |  | 40 | 102,0 | 693.600.000 | 1.152.000.000 | 1,66% |
|  |  | 41 | 102,0 | 693.600.000 | 1.162.000.000 | 1,68% |
|  |  | 42 | 102,0 | 693.600.000 | 1.165.539.000 | 1,68% |
|  |  | 43 | 111,0 | 905.760.000 | 1.461.000.000 | 1,61% |
|  |  | LK10 | 3 | 90,0 | 612.000.000 | 1.025.000.000 | 1,67% |
|  |  | 4 | 90,0 | 612.000.000 | 1.030.000.000 | 1,68% |
|  |  | 5 | 90,0 | 612.000.000 | 1.035.000.000 | 1,69% |
|  |  | 6 | 90,0 | 612.000.000 | 1.059.000.000 | 1,73% |
|  |  | 7 | 90,0 | 612.000.000 | 1.040.000.000 | 1,70% |
|  |  | 8 | 90,0 | 612.000.000 | 1.035.000.000 | 1,69% |
|  |  | 9 | 90,0 | 612.000.000 | 1.000.000.000 | 1,63% |
|  |  | 10 | 90,0 | 612.000.000 | 899.000.000 | 1,47% |
|  |  | 11 | 90,0 | 612.000.000 | 786.000.000 | 1,28% |
|  |  | 12 | 90,0 | 612.000.000 | 962.980.000 | 1,57% |
|  |  | 13 | 90,0 | 612.000.000 | 926.980.000 | 1,51% |
|  |  | 14 | 90,0 | 612.000.000 | 838.989.000 | 1,37% |
|  |  | 15 | 90,0 | 612.000.000 | 895.000.000 | 1,46% |
|  |  | 16 | 90,0 | 612.000.000 | 935.000.000 | 1,53% |
|  |  | 17 | 138,5 | 1.130.160.000 | 1.143.500.000 | 1,01% |
|  |  | 19 | 90,0 | 684.000.000 | 946.000.000 | 1,38% |
|  |  | 20 | 90,0 | 684.000.000 | 919.000.000 | 1,34% |
|  |  | 21 | 90,0 | 684.000.000 | 988.980.000 | 1,45% |
|  |  | 22 | 90,0 | 684.000.000 | 966.989.000 | 1,41% |
|  |  | 23 | 90,0 | 684.000.000 | 988.980.000 | 1,45% |
|  |  | 24 | 90,0 | 684.000.000 | 1.118.980.000 | 1,64% |
|  |  | 25 | 90,0 | 684.000.000 | 968.000.000 | 1,42% |
|  |  | 26 | 90,0 | 684.000.000 | 908.000.000 | 1,33% |
|  |  | 27 | 90,0 | 684.000.000 | 888.000.000 | 1,30% |
|  |  | 28 | 90,0 | 684.000.000 | 926.000.000 | 1,35% |
|  |  | 29 | 90,0 | 684.000.000 | 930.000.000 | 1,36% |
|  |  | 30 | 90,0 | 684.000.000 | 930.000.000 | 1,36% |
|  |  | 31 | 90,0 | 684.000.000 | 1.006.000.000 | 1,47% |
|  |  | 32 | 90,0 | 684.000.000 | 920.000.000 | 1,35% |
|  |  | LK11 | 1 | 112,5 | 918.000.000 | 1.321.500.000 | 1,44% |
|  |  | 11 | 112,0 | 913.920.000 | 1.419.000.000 | 1,55% |
|  |  | 12 | 112,0 | 913.920.000 | 1.539.000.000 | 1,68% |
|  |  | 14 | 90,0 | 612.000.000 | 1.168.000.000 | 1,91% |
|  |  | 15 | 90,0 | 612.000.000 | 779.000.000 | 1,27% |
|  |  | 16 | 90,0 | 612.000.000 | 745.000.000 | 1,22% |
|  |  | 17 | 90,0 | 612.000.000 | 977.000.000 | 1,60% |
|  |  | 18 | 90,0 | 612.000.000 | 951.000.000 | 1,55% |
|  |  | 19 | 90,0 | 612.000.000 | 988.888.000 | 1,62% |
|  |  | 20 | 90,0 | 612.000.000 | 986.886.000 | 1,61% |
|  |  | 21 | 154,2 | 1.258.272.000 | 1.281.900.000 | 1,02% |
|  |  | LK09 | 17 | 198,4 | 1.452.288.000 | 1.739.800.000 | 1,20% |
|  |  | 19 | 216,4 | 1.320.040.000 | 1.592.800.000 | 1,21% |
| II | Thôn Kép 12, xã Hương Sơn |  |  | 2.894,94 | 18.848.320.000 | 23.509.800.000 |  |
|  |  |  | 17 | 105,00 | 682.500.000 | 959.300.000 | 1,41% |
|  |  |  | 18 | 105,00 | 682.500.000 | 1.019.900.000 | 1,49% |
|  |  |  | 19 | 108,40 | 704.600.000 | 1.039.990.000 | 1,48% |
|  |  |  | 20 | 119,50 | 776.750.000 | 1.043.700.000 | 1,34% |
|  |  |  | 21 | 93,20 | 726.960.000 | 1.368.000.000 | 1,88% |
|  |  |  | 22 | 98,90 | 642.850.000 | 1.120.980.000 | 1,74% |
|  |  |  | 23 | 133,90 | 870.350.000 | 973.000.000 | 1,12% |
|  |  |  | 24 | 132,70 | 862.550.000 | 989.300.000 | 1,15% |
|  |  |  | 25 | 120,00 | 780.000.000 | 967.000.000 | 1,24% |
|  |  |  | 26 | 120,00 | 780.000.000 | 986.000.000 | 1,26% |
|  |  |  | 27 | 120,00 | 780.000.000 | 963.500.000 | 1,24% |
|  |  |  | 28 | 163,40 | 1.274.520.000 | 1.310.000.000 | 1,03% |
|  |  |  | 29 | 199,10 | 1.194.600.000 | 1.206.000.000 | 1,01% |
|  |  |  | 30 | 159,20 | 955.200.000 | 965.310.000 | 1,01% |
|  |  |  | 31 | 131,50 | 789.000.000 | 871.000.000 | 1,10% |
|  |  |  | 32 | 110,60 | 663.600.000 | 988.300.000 | 1,49% |
|  |  |  | 33 | 114,60 | 687.600.000 | 723.000.000 | 1,05% |
|  |  |  | 34 | 168,80 | 1.012.800.000 | 1.023.840.000 | 1,01% |
|  |  |  | 35 | 124,20 | 745.200.000 | 768.000.000 | 1,03% |
|  |  |  | 36 | 155,10 | 1.209.780.000 | 1.345.680.000 | 1,11% |
|  |  |  | 37 | 124,10 | 806.650.000 | 1.137.000.000 | 1,41% |
|  |  |  | 38 | 96,14 | 624.910.000 | 906.000.000 | 1,45% |
|  |  |  | 39 | 91,60 | 595.400.000 | 835.000.000 | 1,40% |
| IV | Thôn Ao Luông, xã Hương Lạc |  |  | 4.326,8 | 31.784.832.000 | 41.794.735.000 |  |
|  |  | LK13 | 1 | 151,3 | 1.307.232.000 | 1.313.000.000 | 1,00% |
|  |  | 2 | 108,0 | 777.600.000 | 852.000.000 | 1,10% |
|  |  | 3 | 108,0 | 777.600.000 | 820.000.000 | 1,05% |
|  |  | 4 | 108,0 | 777.600.000 | 998.800.000 | 1,28% |
|  |  | 5 | 108,0 | 777.600.000 | 998.800.000 | 1,28% |
|  |  | 6 | 108,0 | 777.600.000 | 1.006.000.000 | 1,29% |
|  |  | 7 | 108,0 | 777.600.000 | 889.000.000 | 1,14% |
|  |  | 8 | 108,0 | 777.600.000 | 855.000.000 | 1,10% |
|  |  | 9 | 108,0 | 777.600.000 | 850.000.000 | 1,09% |
|  |  | 10 | 108,0 | 777.600.000 | 900.000.000 | 1,16% |
|  |  | 11 | 108,0 | 777.600.000 | 900.000.000 | 1,16% |
|  |  | 12 | 108,0 | 777.600.000 | 970.000.000 | 1,25% |
|  |  | 13 | 108,0 | 777.600.000 | 1.089.000.000 | 1,40% |
|  |  | 14 | 108,0 | 777.600.000 | 923.000.000 | 1,19% |
|  |  | 15 | 108,0 | 777.600.000 | 928.000.000 | 1,19% |
|  |  | 16 | 108,0 | 777.600.000 | 1.080.000.000 | 1,39% |
|  |  | 17 | 108,0 | 777.600.000 | 1.088.000.000 | 1,40% |
|  |  | 18 | 108,0 | 777.600.000 | 857.000.000 | 1,10% |
|  |  | 19 | 108,0 | 777.600.000 | 881.198.000 | 1,13% |
|  |  | 20 | 108,0 | 777.600.000 | 932.000.000 | 1,20% |
|  |  | 21 | 108,0 | 777.600.000 | 1.073.000.000 | 1,38% |
|  |  | 22 | 108,0 | 777.600.000 | 931.198.000 | 1,20% |
|  |  | 23 | 108,0 | 777.600.000 | 1.139.980.000 | 1,47% |
|  |  | 24 | 136,0 | 1.175.040.000 | 1.663.000.000 | 1,42% |
|  |  | 32 | 108,0 | 777.600.000 | 1.414.000.000 | 1,82% |
|  |  | 33 | 108,0 | 777.600.000 | 1.319.000.000 | 1,70% |
|  |  | 34 | 108,0 | 777.600.000 | 1.046.000.000 | 1,35% |
|  |  | 35 | 108,0 | 777.600.000 | 1.359.779.000 | 1,75% |
|  |  | 38 | 108,0 | 777.600.000 | 1.326.000.000 | 1,71% |
|  |  | 39 | 108,0 | 777.600.000 | 1.286.000.000 | 1,65% |
|  |  | 40 | 108,0 | 777.600.000 | 1.290.980.000 | 1,66% |
|  |  | 41 | 108,0 | 777.600.000 | 999.000.000 | 1,28% |
|  |  | 42 | 108,0 | 777.600.000 | 999.000.000 | 1,28% |
|  |  | 43 | 108,0 | 777.600.000 | 997.000.000 | 1,28% |
|  |  | 44 | 108,0 | 777.600.000 | 1.120.000.000 | 1,44% |
|  |  | 45 | 108,0 | 777.600.000 | 1.140.000.000 | 1,47% |
|  |  | 46 | 108,0 | 777.600.000 | 1.160.000.000 | 1,49% |
|  |  | 47 | 108,0 | 777.600.000 | 1.079.000.000 | 1,39% |
|  |  | 48 | 151,5 | 1.308.960.000 | 1.321.000.000 | 1,01% |
| V | Thôn Mải Hạ, xã Tân Thanh |  |  | 1.325,8 | 9.566.720.000 | 15.810.200.000 |  |
|  |  | LK04 | 5 | 100,0 | 810.000.000 | 1.679.400.000 | 2,07% |
|  |  | 27 | 100,0 | 700.000.000 | 1.186.000.000 | 1,69% |
|  |  | 28 | 100,0 | 700.000.000 | 1.063.000.000 | 1,52% |
|  |  | 29 | 100,0 | 700.000.000 | 1.189.000.000 | 1,70% |
|  |  | 34 | 100,0 | 700.000.000 | 1.060.000.000 | 1,51% |
|  |  | 35 | 100,0 | 700.000.000 | 1.186.000.000 | 1,69% |
|  |  | 36 | 100,0 | 700.000.000 | 1.256.000.000 | 1,79% |
|  |  | 39 | 100,0 | 700.000.000 | 1.045.000.000 | 1,49% |
|  |  | 40 | 100,0 | 700.000.000 | 1.163.900.000 | 1,66% |
|  |  | 41 | 100,0 | 700.000.000 | 1.133.900.000 | 1,62% |
|  |  | 42 | 100,0 | 700.000.000 | 1.138.000.000 | 1,63% |
|  |  | 43 | 100,0 | 700.000.000 | 1.179.000.000 | 1,68% |
|  |  | 44 | 125,8 | 1.056.720.000 | 1.531.000.000 | 1,45% |
| TỔNG | | |  | 20.162,24 | 145.630.392.000 | 207.637.061.000 |  |

\***Do có sự tương đồng về vị trí, giao thông (tiếp giáp đường huyện) cũng như khoảng cách địa lý (cách dự án cần thẩm định khoảng 45km); nằm trên địa bàn cấp huyện; có sự tương đồng về hạ tầng kỹ thuật, tiện ích cây xanh, gần trường học, gần QL1A; thời điểm đấu giá gần thời điểm thẩm định (6 tháng)…. Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam lựa chọn các tài sản trúng đấu giá thành công thuộc khu đấu giá Khu cổng UBND xã Quang Thịnh, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Kép, tỉnh Bắc Ninh). tại thời điểm tháng 08/2024; và tiến hành điều chỉnh các yếu tố để xác định giá đất thương mại thấp tầng tại thời điểm định giá. Khu đấu giá Khu cổng UBND xã Quang Thịnh, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Kép, tỉnh Bắc Ninh) có vị trí cách dự án cần thẩm định khoảng 45km, tiếp giáp đường huyện, kết nối ra đường QL1A, cách QL1A khoảng 700m, cách trường tiểu học Quang Thịnh (khu A) khoảng 460m; gần UBND xã Quang Thịnh (cũ trước khi sáp nhập); cách trường mầm non Quang Thịnh khoảng 450m; cách trường THCS Quang Thịnh khoảng 400m; cách ngã tư Kép khoảng 3,5km. Vị trí nằm tiếp giáp đường liên huyện, gần trường học, thuộc khu đấu giá được đầu tư hoàn chỉnh về hạ tầng, cảnh quan. Có lợi thế thương mại. Do đó Công ty VCVS nhận định các tài sản so sánh có yếu tố vị trí thuận lợi hơn so với tài sản cần thẩm định giá.**

**\*Đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát và lựa chọn các thửa đất đã đấu giá thành công và hoàn thành nghĩa vụ tài chính thuộc Khu dân cư trung tâm xã Hương Lạc, huyện Lạng Giang tại phiên đấu giá tháng 03/2024 làm cơ sở so sánh do có nhiều yếu tố tương đồng về vị trí (trục đường kết nối QL1A vào dự án; đầu tư HTKT hoàn chỉnh đầy đủ tiện ích). Cách dự án cần thẩm định khoảng 52km. Thuộc Vị trí 3 - QL1A đoạn qua xã Hương Sơn, nằm trên trục chính khu đấu giá, thuận lợi kết nối giao thông. Vị trí: Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 27m, cách trục đường QL1A khoảng 300m, cách UBND xã Hương Lạc khoảng 1,3km; cách chợ Hương Lạc khoảng 1,2km, cách trung tâm thị trấn Vôi khoảng 2,8km, cách trường THCS Hương Lạc khoảng 1,3k, cách trường tiểu học Hương Lạc khoảng 1,4km, cách trung tâm thị trấn Kép khoảng 3,5km, cách chợ Hương Lạc khoảng 1,3km, gần ban chỉ huy quân sự huyện Lạng Giang.**

\*Đối với các thửa đất so sánh, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam tiến hành khảo sát giá trúng đấu giá tại các khu đấu giá làm cơ sở so sánh, điều chỉnh về giá chuyển nhượng tại dự án để tính doanh thu dự án.

- 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 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.

***=> Công ty cổ phần Dịch vụ tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam tiến hành khảo sát thực trạng, đánh giá, lựa chọn các tài sản so sánh thuộc Khu tái định cư Huyện đội, khu Lao Động, thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình tại phiên đấu tháng 8/2024; khu đấu giá Khu cổng UBND xã Quang Thịnh, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Kép, tỉnh Bắc Ninh). tại thời điểm tháng 08/2024; Khu dân cư trung tâm xã Hương Lạc, huyện Lạng Giang tại phiên đấu giá tháng 03/2024, sau đó tiến hành điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và đưa ra mức giá bình quân các mặt cắt đường của dự án cần thẩm định. Qua khảo, mức giá trúng đấu giá thành công ổn định, có sự tăng nhẹ và phù hợp với diễn tiến thị trường. Do đó đơn vị tư vấn nhận thấy ba khu dân cư đấu giá trên có đầy đủ cơ sở phù hợp, tương đồng, phản ánh đúng thị trường, đảm bảo làm tài sản so sánh.***

Đối với giá trúng đấu giá: Là giá thị trường Nhà nước đưa sản phẩm là quyền sử dụng đất đối với đất đã đầu tư hạ tầng... đến người tiêu dùng. Tuy nhiên, giá này khi nhà nước tổ chức đấu giá thì không bao gồm VAT. Tuy nhiên, vẫn giá này khi doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đưa sản phẩm tượng tự ra thị trường thì bao gồm cả VAT. Theo đó, xét trên góc độ thị trường, Giá bất động sản khi được giao dịch, chuyển nhượng trên thị trường là giá thị trường đã bao gồm thuế GTGT.

**3.6. 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.

Dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ qua khảo sát các dự án trên địa bàn thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng), Thành phố Lạng Sơn và tỉnh Lạng Sơn, đơn vị tư vấn nhận thấy việc sử dụng phương pháp so sánh rất khó khăn do các dự án khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn đã hoàn thành dự án không nhiều, và các dự án có đặc thù khác biệt nhau về quy mô sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất, cơ cấu các loại đất thương phẩm, chỉ tiêu quy hoạch... Do vậy không đủ điều kiện thực hiện định giá dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn) theo phương pháp so sánh.

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.

Dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ được phê quy hoạch chi tiết đầu tư xây dựng Khu đô thị có hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại phù hợp theo quy hoạch chi tiết tại thị trấn Đồng Mỏ. Do đó không thuộc trường hợp áp dụng phương pháp thu nhập để định giá. Giải thích thế này không rõ.

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 đất khi Nhà nước giao đất cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI để thực hiện Dự án: Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn). 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 có đủ cơ sở để ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của dự án, do đó đề xuất lựa chọn **Phương pháp thặng dư** làm phương pháp định giá phù hợp nhất để làm căn cứ tính toán.

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.

Dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn) thuộc trường hợp khu dân cư không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, 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 thặng dư để xác định giá đất. Trong đó 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.***

**\*Căn cứ Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ:** ***Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư:***

1. Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và các thông tin cần thiết khác phục vụ định giá đất.

2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất

a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được áp dụng trong trường hợp không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng;

b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.

Thông tin về giá bán nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng, một phần công trình xây dựng, giá đất thu thập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này; thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;

c) Việc ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để xác định tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được thực hiện bằng phương pháp so sánh như đối với thửa đất, khu đất cần định giá đã được đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt;

d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng; đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất quyết định;

đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Chi phí thiết bị;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Trường hợp áp dụng suất vốn đầu tư thì thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng về suất vốn đầu tư xây dựng công trình.

Trường hợp xác định giá đất đối với dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư thì ngoài chi phí lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt còn bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng tại điểm này mà chưa được xác định trong dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư đã được phê duyệt.

Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng;

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương;

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ % nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản này và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều này;

d) Tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất quy định tại khoản này không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng trước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai;

đ) Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

4. Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện như sau:

a) Chi phí đầu tư xây dựng được ước tính theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Việc ước tính chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm này thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố;

c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

5. Việc ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm thực hiện dự án và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất thực hiện theo công thức sau:

Tổng doanh thu phát triển = 

Tổng chi phí phát triển = 

Trong đó:

- TRi là doanh thu năm thứ i của dự án;

- Ci là chi phí năm thứ i của dự án;

- r là tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá;

- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);

- m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm).

6. Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá | == | Tổng doanh thu phát triển | - | Tổng chi phí phát triển |

Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá | = | Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá |
| Diện tích thửa đất, khu đất cần định giá |

7. Trường hợp khu đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi là giao đất), có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (sau đây gọi là cho thuê đất) thì giá đất của thửa đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều này được xác định theo tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất.

Việc phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo công thức sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích giao đất | = | Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án | x | Diện tích giao đất |
| Tổng diện tích giao đất và cho thuê đất |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích cho thuê đất | = | Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án | x | Diện tích cho thuê đất |
| Tổng diện tích giao đất và cho thuê đất |

Trong đó: Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án được xác định trong chi phí đầu tư xây dựng quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

8. Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó;

b) Trường hợp không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính đối với diện tích cần định giá đất thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

9. 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, các ngân hàng thương mại nhà nước có trách nhiệm cung cấp thông tin bằng văn bản về lãi suất cho vay trung hạn quy định tại khoản 5 Điều này.

**\*Căn cứ Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ:** ***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 xây dựng mới tại thời điểm 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:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá đất của thửa đất so sánh | = | Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh | - | Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất |
| 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%.

**V. XÁC ĐỊNH KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ**

**\*Căn cứ khoản 8, Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ quy định:**

“8. Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó;

b) Trường hợp không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính đối với diện tích cần định giá đất thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”.

Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn) có quy mô theo quy hoạch được duyệt *(theo QĐ số 2483/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2020 của UBND huyện Chi Lăng Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới hai bên đường Quốc lộ 1 phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ*) là **19,82 ha,** diện tích đất có thu tiền sử dụng đất toàn bộ dự án là **58.203,40m2**. Trong đó diện tích giao đất đợt 1 *(QĐ số 86/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn)* là: 79.413,1 m2; diện tích đất giao có thu tiền sử dụng đất là ***34.702,20m2.***

Công ty Cổ phần dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam nhận thấy diện tích đất ở có thu tiền sử dụng đất hạng mục đất ở liền kề tại nhiều phân lô chỉ được giao một phần (không trọn lô) như: LK03; LK06; LK07; LK13; LK14; LK16; LK22, LK23; LK26; LK27; LK43; LK44; LK45; LK46; LK47; LK48; LK51; LK52; LK55; LK56; LK57; LK58; LK59; LK60 và một số vị trí khác. Việc xác định giá đất theo cơ sở thị trường tại mỗi thời điểm định giá, mà tại mỗi thời điểm thì thị trường BĐS trên địa bàn có sự biến động tăng giảm. Do đó việc ước tính doanh thu và chi phí của các đợt giao đất không được đầy đủ, đặc biệt đối với doanh thu ước tính giá bán từng lô đất do diện tích lô đất giao không trọn vẹn. Đối với đợt giao đất tiếp theo có thể do ảnh hưởng yếu tố thị trường tại thời điểm đó mà hình thành ra giá bán khác với giá bán đã ước tính đợt 1. Dẫn đến một lô đất sẽ có hai mức giá bán khác nhau đối với phần diện tích giao thuộc 2 đợt khác nhau. Xét về ước tính chi phí, sẽ là khó khăn trong việc phân khai chi phí đầu tư đối với các lô chưa được giao đất đầy đủ.

=> Do đó đơn vị tư vấn xin đề xuất xác định doanh thu phát triển ước tính và chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo theo quy hoạch được duyệt sau điều chỉnh quy hoạch *(QĐ số 2483/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2020 của UBND huyện Chi Lăng Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và QĐ điều chỉnh tên đồ án QH chi tiết tại QĐ số 4564/QĐ-UBND ngày 14/12/2020)*.

**1. Ước tính tổng doanh thu phát triển của dự án (DT)**

**1.1. Nguyên tắc xác định doanh thu:**

Tổng doanh thu phát triển của dự án được xác định trên cơ sở tổng doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà xây thô (đất ở liền kề, đất ở thấp tầng biệt thự) của toàn bộ dự án.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được xác định trên cơ sở khảo sát giá chuyển nhượng thực tế theo giá thị trường bất động sản; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa huyện Chi Lăng, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn; huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang tại thời điểm định giá.

**1.2. Nguyên tắc Phân loại tài sản định giá:**

Căn cứ bản vẽ QHCT 1/500 kết hợp điều tra khảo sát giá chuyển nhượng; giá trúng đấu giá của giá thị trường BĐS khu vực xung quanh tại thời điểm hiện tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đề xuất phân loại các ô đất của tài sản thẩm định giá được phân loại theo mặt cắt đường, vị trí và số mặt đường tiếp giáp hai mặt đường, tiếp giáp cây xanh hồ nước của các lô đất trong khu đô thị; *(căn cứ bản vẽ QHCT 1/500).*

***\* Đất ở biệt thự:***

- Đối với lô tiếp giáp đường Đại Huề (tuyến đối ngoại), có vị trí lợi thế thương mại cao, nên Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đề xuất mức giá cao cho các lô đất thuộc vị trí này;

***\* Đất ở liền kề:***

- Đối với lô tiếp giáp đường Đại Huề (tuyến đối ngoại), có vị trí lợi thế thương mại cao nhất, dân cư hiện trạng đang kinh doanh buôn bán, là một trong những trục kết nối từ đường QL1A vào khu vực trung tâm, nên Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đề xuất mức giá cao nhất cho các lô đất thuộc vị trí này;

- Tiếp đến là các lô tiếp giáp Mặt cắt 5-5 (đường gom QL1): rộng 10m lòng đường rộng 7m, vỉa hè 3m. (đường QL1A rộng 31m lòng đường rộng 17m, dải phân cách 2m, vỉa hè 2 bên rộng 6m+6m), có lợi thế thương mại tuy không cao, dân cư thưa thớt không nhiều thuận lợi về kinh doanh, nên Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đề xuất mức giá cao tiếp theo sau trục đường Đại Huề cho các lô đất thuộc vị trí này.

- Các lô còn lại tiếp giáp mặt cắt 1-1 (Trục chính: rộng 31m lòng đường rộng 17m, dải phân cách rộng 2m, vỉa hè 2 bên rộng 6m+6m) thuộc trục kết nối từ đường Đại Huề vào dự án, độ rộng đường lớn, nên Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đề xuất mức giá cao cho các lô đất thuộc vị trí này. Tuy nhiên đây là trục đường xây thô hoàn thiện mặt ngoài, xét yếu tố thanh khoản có phần kém hơn các ô đất nền cùng vị trí, do giá trị nhà cộng vào cùng giá trị đất do đó giá trị giao dịch sẽ cao. Quan điểm dân cư nông thôn hoặc đô thị miền núi chưa thực sự ưa chuộng nhà xây sẵn vì lo ngại chất lượng công trình, mẫu nhà không được theo ý muốn cá nhân, nhiều người muốn mua đất nền để tích luỹ chứ chưa có nhu cầu xây dựng.... Người đầu tư chưa thực sự muốn đầu tư phân khúc nhà có sẵn vì liên quan yếu tố thanh khoán, lượng tiền đầu tư cao, khi chưa giao dịch được thì công trình nhà sẽ xuống cấp.

- Các lô còn lại tiếp giáp mặt cắt 3-3 (làn 2 đường Đại Huề): rộng 13,5m lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 3m+3m do vị trí tương đối thuận lợi khi kết nối ra đường Đại Huề và vào trung tâm, nên Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đề xuất mức giá cao tiếp theo cho các lô đất thuộc vị trí này, tuy nhiên ít điều kiện thương mại, chủ yếu phù hợp để ở.

- Các lô còn lại tiếp giáp mặt cắt 2-2: rộng 16,5m lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 4,5m+4,5m, thuộc trục kết nối từ đường Đại Huề vào dự án, nên Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đề xuất mức giá cao tiếp theo cho các lô đất thuộc vị trí này, mặc dù vậy trục này có mặt cắt đường nhỏ. Tuy nhiên đây là trục đường xây thô hoàn thiện mặt ngoài, xét yếu tố thanh khoản có phần kém hơn các ô đất nền cùng vị trí, do giá trị nhà cộng vào cùng giá trị đất do đó giá trị giao dịch sẽ cao. Quan điểm dân cư nông thôn hoặc đô thị miền núi chưa thực sự ưa chuộng nhà xây sẵn vì lo ngại chất lượng công trình, mẫu nhà không được theo ý muốn cá nhân, nhiều người muốn mua đất nền để tích luỹ chứ chưa có nhu cầu xây dựng.... Người đầu tư chưa thực sự muốn đầu tư phân khúc nhà có sẵn vì liên quan yếu tố thanh khoán, lượng tiền đầu tư cao, khi chưa giao dịch được thì công trình nhà sẽ xuống cấp.

- Các lô còn lại tiếp giáp mặt cắt 3-3 (làn 2 đường gom QL1): rộng 13,5m lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 3m+3m, có lợi thế thương mại thấp hơn, nên Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đề xuất mức giá thấp hơn cho các lô đất thuộc vị trí này. Do vị trí tương đối thuận lợi khi kết nối ra đường QL1A nên Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đề xuất mức giá cao tiếp theo cho các lô đất thuộc vị trí này, tuy nhiên ít điều kiện thương mại, chủ yếu phù hợp để ở.

- Các lô còn lại tiếp giáp mặt cắt 4-4: rộng 10m lòng đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên rộng 2m+2m. Làn 2 đường gom QL1 do vị trí tương đối thuận lợi khi kết nối ra đường QL1A nên Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đề xuất mức giá cao tiếp theo cho các lô đất thuộc vị trí này, tuy nhiên ít điều kiện thương mại, chủ yếu phù hợp để ở.

- Các lô còn lại tiếp giáp mặt cắt 3-3 các đoạn còn lại: rộng 13,5m lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 3m+3m, do vị trí ít lợi thế, chủ yếu phù hợp để ở, nên được đánh giá có mức giá thấp nhất.

=> Từ nguyên tắc chung phân loại nêu trên, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam phân loại các ô đất theo từng nhóm giá, theo từng mặt cắt đường như sau:

***\* Đất ở biệt thự:***

*- Nhóm 1:*  Các lô tiếp giáp Mặt cắt đường Đại Huề (tuyến đối ngoại);

***\* Đất ở liên kề:***

*- Nhóm 1:*  Các lô tiếp giáp đường Đại Huề (tuyến đối ngoại);

*- Nhóm 2:* Các lô tiếp giápMặt cắt 5-5 (đường gom QL1): rộng 10m lòng đường rộng 7m, vỉa hè 3m. (đường QL1A rộng 31m lòng đường rộng 17m, dải phân cách 2m, vỉa hè 2 bên rộng 6m+6m).

*- Nhóm 3:* Các ô tiếp giáp Mặt cắt 1-1 (Trục chính : rộng 31m lòng đường rộng 17m, dải phân cách rộng 2m, vỉa hè 2 bên rộng 6m+6m).

*- Nhóm 4:* Các ô tiếp giáp Mặt cắt 3-3 (làn 2 đường Đại Huề): rộng 13,5m lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 3m+3m.

*- Nhóm 5:* Các ô tiếp giáp Mặt cắt 2-2: rộng 16,5m lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 4,5m+4,5m.

*- Nhóm 6:* Các ô tiếp giáp Mặt cắt 3-3 (làn 2 đường gom QL1): rộng 13,5m lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 3m+3m và Mặt cắt 4-4: rộng 10m lòng đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên rộng 2m+2m. Làn 2 đường gom QL1.

*- Nhóm 7:* Các ô tiếp giáp Mặt cắt 3-3 các đoạn còn lại: rộng 13,5m lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 3m+3m.

**1.3. Nguyên tắc đánh giá tài sản định giá so với các tài sản so sánh**

*1) Nguyên tắc lựa chọn tài sản so sánh:*

- Qua nghiên cứu, khảo sát thông tin đấu giá, thông tin chuyển nhượng đất trên địa bàn thị trấn Đồng Mỏ, các địa bàn lân cận... tham khảo đánh giá của đơn vị quản lý cấp huyện và cơ sở dữ liệu của đơn vị tư vấn, chúng tôi lựa chọn kết quả trúng đấu giá thành công tại ***Khu tái định cư Huyện đội, khu Lao Động, thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình tại phiên đấu tháng 8/2024; khu đấu giá Khu cổng UBND xã Quang Thịnh, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Kép, tỉnh Bắc Ninh). tại thời điểm tháng 08/2024; Khu dân cư trung tâm xã Hương Lạc, huyện Lạng Giang tại phiên đấu giá tháng 03/2024 làm các thửa đất so sánh.***

Chúng tôi nhận thấy các thửa đất so sánh là tài sản phù hợp và tương đồng nhất, có khoảng cách gần nhất so với tài sản định giá tại thời điểm định giá.

Khi tiến hành lựa chọn 03 tài sản so sánh phải đảm bảo nguyên tắc sau:

+ 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 nhất với TSTĐ;

+ Các giao dịch chuyển nhượng được khảo sát là những tuyến có lợi thế vị trí tương đồng nhất với các lô đất trong dự án.

+ Thông tin về các giao dịch chuyển nhượng gần nhất với thời điểm định giá đất.

+ Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

+ Lựa chọn các thửa đất so sánh có mức trúng đấu giá bình quân hoặc có mức trúng phổ biến nhất thuộc cùng vị trí tương tự (đối với trường hợp sử dụng kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở).

*2) Nguyên tắc điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định.*

- Căn cứ Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ: Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;

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

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

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

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

e) Hiện trạng môi trường, an ninh;

g) Thời hạn sử dụng đất;

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

- Căn cứ Điều 5 quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn: Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

1. Đối với đất phi nông nghiệp

a) Vị trí, địa điểm thửa đất, khu đất: mức điều chỉnh không quá 40%.

b) Điều kiện về giao thông:

- Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè): mức điều chỉnh không quá 20%.

- Kết cấu mặt đường: mức điều chỉnh không quá 15%.

- Tiếp giáp với 02 mặt đường trở lên: mức điều chỉnh không quá 20%.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: mức điều chỉnh không quá 10%.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất:

- Diện tích: mức điều chỉnh không quá 15%.

- Độ rộng mặt tiền: mức điều chỉnh không quá 15%.

- Chiều sâu: mức điều chỉnh không quá 15%.

- Hình thể: mức điều chỉnh không quá 15%.

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có): mức điều chỉnh không quá 20%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: mức điều chỉnh không quá 5%.

g) Thời hạn sử dụng đất: mức điều chỉnh không quá 5%.

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: căn cứ tình hình thực tế tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể các yếu tố trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định. Mức điều chỉnh không quá 15%.

***Việc điều chỉnh tỷ lệ yếu tố khác biệt để xác định giá của thửa đất cần định giá phải đảm bảo giá đất của thửa đất định giá chênh lệch so với từng mức giá đất ước tính của tài sản so sánh sau điều chỉnh không quá 15% (đảm bảo quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính Phủ).***

**1.4. Tổng doanh thu phát triển của dự án (DT)**

Qua khảo sát thực tế một số dự án cũng như các thửa ở đã và đang mua bán chuyển nhượng trên địa bàn thị trấn Đồng Mỏ và các huyện thuộc tỉnh Lạng Sơn; Công ty cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam nhận thấy các lô đất có vị trí tiếp giáp 01 mặt tiền và đối diện hoặc tiếp giáp cảnh quan cây xanh, hồ nước có lợi thế hơn lô đất không đối diện hoặc tiếp giáp cây xanh cảnh quan cùng vị trí; đối với các lô đất tiếp giáp 02 mặt tiền có lợi thế hơn các lô tiếp giáp 01 mặt tiền; và các lô tiếp giáp 02 mặt tiền đối diện hoặc tiếp giáp cây xanh cảnh quan là những lô đất được đánh giá lợi thế cao hơn, dễ giao dịch chuyển nhượng hơn trong thực tế. Khảo sát các dự án khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, đã được UBND hai tỉnh phê duyệt giá đất tính thu tiền sử dụng đất, các lô đất đối diện, tiếp giáp cây xanh hồ nước cảnh quan; các lô đất tiếp giáp 02; 03 mặt tiền được xác định có hệ số cao hơn các lô đất tiếp giáp 01 mặt tiền bình thường từ 1,1 lần đến 1,3 lần. Căn cứ quy định tại Điều 5 quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn: Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

=> Từ những đánh giá và nhận định trên, Công ty cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đề xuất mức giá chuyển nhượng của các lô đất tiếp giáp 01 mặt đường quy hoạch và đối diện cây xanh hồ nước cảnh quan có mức giá cao hơn các lô đất tiếp giáo 01 mặt tiền là 10%; các lô đất tiếp giáp 02 mặt đường quy hoạch nội bộ có mức giá cao hơn các lô đất tiếp giáo 01 mặt tiền là 20%; và đối với các ô vừa tiếp giáp 02 mặt đường và đối diện cây xanh hồ nước có mức giá cao hơn các lô đất tiếp giáp 01 mặt tiền khác là 30%.

Trên cơ sở các nguyên tắc xác định doanh thu; nguyên tắc phân loại tài sản nêu trên, Công ty cổ phần dịch vụ tư vấn và thẩm định giá Việt Nam đề xuất mức giá chuyển nhượng bất động sản của dự án cho phần diện tích giao đất tại ***thời điểm tháng 01/2025***, cụ thể như sau:

**\*Xác định doanh thu bán đất bao gồm nhà liền kề xây thô đối với 120 căn, tầng cao tối đa 5 tầng :**

Căn cứ điểm b) khoản 2 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP, việc xác định giá bán nhà được thực hiện trên cơ sở khảo sát thu thập thông tin về giá bán nhà ở, tuy nhiên, qua khảo sát thực tế trên địa bàn huyện Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn và các huyện lân cận thì loại hình giao dịch đối với phân khúc nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài không phổ biến, hoặc chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, trong giá chuyển nhượng không tách rõ giá trị giao dịch đối với công trình nhà gắn liền với đất, công trình nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài có chiều cao công trình, thời gian sử dụng còn lại của công trình, mẫu nhà không giống nhau…Vì vậy việc xác giá bán nhà xây thô dựa trên việc khảo sát thực tế rất khó khăn và thiếu cơ sở pháp lý. Tỉnh Lạng Sơn, không có quy định, hướng dẫn riêng cho việc ước tính doanh thu bán nhà, công trình gắn liền với đất.

Do đó đơn vị tư vấn căn cứ vào đơn giá xây dựng nhà xây thô, hoàn thiện mặt ngoài để xác định giá bán nhà ước tính, và tính thêm chi phí kinh doanh vào giá bán. Về chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh, đơn vị tư vấn đang hiểu đây là khoản mà nhà đầu tư được hưởng nhằm bù đắp chi phí lãi vay khi vay vốn thực hiện dự án theo quy định, và là chi phí bảo đảm rủi ro trong kinh doanh, cũng như phần lợi nhuận mà nhà đầu tư được hưởng khi thực hiện đầu tư xây dựng dự án. Dự án khu dân cư, khu đô thị càng kéo dài thì rủi ro trong kinh doanh cũng như chi phí lãi vay càng lớn, chi phí thực hiện dự án càng tăng cao, phát sinh chi phí, đồng nghĩa lợi nhuận sẽ giảm. Tỉnh Lạng Sơn là tỉnh miền núi, kinh tế mới đang trong quá trình phát triển, thu hút đầu tư, thị trường bất động sản còn đang trong quá trình hình thành và phát triển, chưa thực sự thu hút nhà đầu tư từ Hà Nội cũng như các địa phương khác đến để đầu tư mua bán thiết lập thị trường. Đối với phân khúc đất có gắn liền nhà xây thô chưa thực sự thu hút nhà đầu tư thứ cấp cũng như khách hàng buôn bán lẻ, người dân mua để ở. Xét yếu tố thanh khoản có phần kém hơn các ô đất nền cùng vị trí, do giá trị nhà cộng vào cùng giá trị đất do đó giá trị giao dịch sẽ cao. Quan điểm dân cư nông thôn hoặc đô thị miền núi chưa thực sự ưa chuộng nhà xây sẵn vì lo ngại chất lượng công trình, mẫu nhà không được theo ý muốn cá nhân, nhiều người muốn mua đất nền để tích luỹ chứ chưa có nhu cầu xây dựng.... Người đầu tư chưa thực sự muốn đầu tư phân khúc nhà có sẵn vì liên quan yếu tố thanh khoản, lượng tiền đầu tư cao, khi chưa giao dịch được thì công trình nhà sẽ xuống cấp theo thời gian…. Dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn) chủ đầu tư phải thực hiện xây thô hoàn thiện mặt tiền toàn bộ 120 căn gồm nhà liền kề đảm bảo theo quy định pháp luật hiện hành, do vậy tổng mức đầu tư rất lớn, chi phí lãi vay cao, rủi ro trong kinh doanh lớn, yếu tố thanh khoản bị ảnh hưởng, có thể sẽ chậm hơn phân khúc đất nền. Do đó khi xác định giá bán công trình nhà xây thô hoàn thiện mặt tiền đơn vị tư vấn đề xuất không xác định loại chi phí này vào giá bán nhà xây thô hoàn thiện mặt tiền.

Xác định giá bán công trình nhà xây thô hoàn thiện mặt tiền = chi phí xây thô + chi phí quảng cáo, bán hàng. Trong đó chi phí quảng cáo bán hàng = 1% doanh thu;

**BẢNG THÔNG SỐ CÁC LÔ XÂY THÔ KÈM THEO DỰ TOÁN ĐƯỢC THẨM TRA**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TÊN MẪU** | **SỐ TẦNG** | **DIỆN TÍCH (M²)** | | **SỐ MẪU** | **M2 XÂY DỰNG** |
| **ĐH1** | **4** | **Diện tích xây dựng** | **78,338** | 51 | 16.003,800 |
| Sàn Tầng 2 | 83,93 |
| Sàn Tầng 3 | 82,72 |
| Sàn Tầng 4 (áp mái) | 85,98 |
| Sàn mái | 61,17 |
| **Tổng diện tích sàn** | **313,8** |
| **LG1** | **4** | **Diện tích xây dựng** | **123,429** | 4 | 2.143,760 |
| Sàn Tầng 2 | 139,43 |
| Sàn Tầng 3 | 130,63 |
| Sàn Tầng 4 (áp mái) | 152,5 |
| Sàn mái | 113,38 |
| **Tổng diện tích sàn** | **535,94** |
| **LG1.1** | **4** | **Diện tích xây dựng** | **77,6** | 5 | 1.776,200 |
| Sàn Tầng 2 | 89,8 |
| Sàn Tầng 3 | 84,83 |
| Sàn Tầng 4 (áp mái) | 101,85 |
| Sàn mái | 78,76 |
| **Tổng diện tích sàn** | **355,24** |
| **ĐH2** | **4** | **Diện tích xây dựng** | **78,68** | 33 | 9.979,860 |
| Sàn Tầng 2 | 83,94 |
| Sàn Tầng 3 | 82,72 |
| Sàn Tầng 4 (áp mái) | 80,68 |
| Sàn mái | 55,08 |
| **Tổng diện tích sàn** | **302,42** |
| **ĐH3** | **4** | **Diện tích xây dựng** | **78,94** | 18 | 5.509,080 |
| Sàn Tầng 2 | 84,43 |
| Sàn Tầng 3 | 83,73 |
| Sàn Tầng 4 (áp mái) | 81,33 |
| Sàn mái | 56,57 |
| **Tổng diện tích sàn** | **306,06** |
| **LG2** | **4** | **Diện tích xây dựng** | **107,07** | 4 | 1.819,280 |
| Sàn Tầng 2 | 124,09 |
| Sàn Tầng 3 | 124,09 |
| Sàn Tầng 4 (áp mái) | 114,48 |
| Sàn mái | 92,16 |
| **Tổng diện tích sàn** | **454,82** |
| **LG2.2** | **4** | **Diện tích xây dựng** | **77,48** | 2 | 640,600 |
| Sàn Tầng 2 | 89,36 |
| Sàn Tầng 3 | 89,36 |
| Sàn Tầng 4 (áp mái) | 82,98 |
| Sàn mái | 58,6 |
| **Tổng diện tích sàn** | **320,3** |
| **LG2.1** | **4** | **Diện tích xây dựng** | **85,86** | 1 | 361,600 |
| Sàn Tầng 2 | 101,73 |
| Sàn Tầng 3 | 101,73 |
| Sàn Tầng 4 (áp mái) | 92,23 |
| Sàn mái | 65,91 |
| **Tổng diện tích sàn** | **361,6** |
| **LG3** | **5** | **Diện tích xây dựng** | **103,32** | 2 | 881,440 |
| Sàn Tầng 2 | 120,45 |
| Sàn Tầng 3 | 120,45 |
| Sàn Tầng 4 | 120,45 |
| Sàn Tầng 5 (áp mái) | 111,07 |
| Sàn mái | 88,75 |
| **Tổng diện tích sàn** | **440,72** |
|  |  |  |  |  | **39.115,620** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ký hiệu lô đất** | **Tên lô đất** | **Diện tích lô đất** | **Diện tích xây dựng** | **Mật độ xây dựng** | **Tầng cao** | **Tổng diện tích sàn** | **Hệ số SDD** | **Mẫu** |
| LK03 | KL-03:09 | 128,50 | **103,32** | 80,4 | 5,0 | 440,72 | **3,4** | LG3 |
| LK06 | KL-06:09 | 118,00 | **103,32** | 87,6 | 5,0 | 440,72 | **3,7** | LG3 |
| LK07 | KL-07:01 | 105,90 | 78,68 | 87,8 | 4,0 | 302,42 | 2,9 | ĐH2 |
| KL-07:02 | 90,00 | 78,68 | 87,8 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-07:03 | 90,00 | 78,68 | 87,8 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-07:04 | 90,00 | 78,68 | 87,8 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-07:05 | 90,00 | 78,68 | 87,8 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-07:06 | 90,00 | 78,68 | 87,8 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-07:07 | 90,00 | 78,68 | 87,8 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-07:08 | 90,00 | 78,68 | 87,8 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-07:09 | 105,90 | 78,68 | 87,8 | 4,0 | 302,42 | 2,9 | ĐH2 |
| **Tổng** | **KL-07** | **841,80** | **708,1** | **87,8** |  | **2.721,8** | **3,2** |  |
| LK08 | KL-08:08 | 122,50 | 107,07 | 87,4 | 4,0 | 454,8 | 3,7 | LG2 |
| LK12 | KL-12:01 | 92,97 | 78,68 | 84,6 | 4,0 | 302,42 | 3,3 | ĐH2 |
| KL-12:02 | 90,10 | 78,68 | 87,3 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-12:03 | 89,99 | 78,68 | 87,4 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-12:04 | 89,99 | 78,68 | 87,4 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-12:05 | 89,99 | 78,68 | 87,4 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-12:06 | 89,99 | 78,68 | 87,4 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-12:07 | 90,00 | 78,68 | 87,4 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-12:08 | 90,00 | 78,68 | 87,4 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-12:09 | 125,49 | 107,07 | 85,3 | 4,0 | 454,8 | 3,6 | LG2 |
| **Tổng** | **KL-12** | **848,52** | **736,5** | **86,9** |  | **2.874,2** | **3,5** |  |
| LK14 | KL-14:01 | 186,45 | 107,07 | 57,4 | 4,0 | 454,8 | 2,4 | LG2 |
| KL-14:02 | 130,72 | 78,68 | 60,2 | 4,0 | 302,42 | 2,3 | ĐH2 |
| KL-14:03 | 114,83 | 78,68 | 68,5 | 4,0 | 302,42 | 2,6 | ĐH2 |
| KL-14:04 | 111,23 | 78,68 | 70,7 | 4,0 | 302,42 | 2,7 | ĐH2 |
| KL-14:05 | 107,62 | 78,68 | 73,1 | 4,0 | 302,42 | 2,8 | ĐH2 |
| KL-14:06 | 104,02 | 78,68 | 75,6 | 4,0 | 302,42 | 2,9 | ĐH2 |
| KL-14:07 | 100,42 | 78,68 | 78,4 | 4,0 | 302,42 | 3,0 | ĐH2 |
| KL-14:08 | 96,92 | 78,68 | 81,2 | 4,0 | 302,42 | 3,1 | ĐH2 |
| KL-14:09 | 91,91 | 78,68 | 85,6 | 4,0 | 302,42 | 3,3 | ĐH2 |
| **Tổng** | **KL-14** | **1044,12** | **736,5** | **70,5** |  | **2.874,2** | **2,8** |  |
| **LK16** | **KL-16:09** | **179,73** | 107,07 | **59,57** | **4** | 454,8 | **2,5** | LG2 |
|  | KL-17:02 | 90,00 | 78,68 | 87,4 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-17:03 | 90,00 | 78,68 | 87,4 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-17:04 | 90,00 | 78,68 | 87,4 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-17:05 | 90,00 | 78,68 | 87,4 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-17:06 | 90,00 | 78,68 | 87,4 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-17:07 | 90,00 | 78,68 | 87,4 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-17:08 | 90,00 | 78,68 | 87,4 | 4,0 | 302,42 | 3,4 | ĐH2 |
| KL-17:09 | 113,35 | 78,68 | 69,4 | 4,0 | 302,42 | 2,7 | ĐH2 |
| **Tổng** | **KL-17** | **743,35** | **629,4** | **84,7** |  | **2.419,4** | **2,9** |  |
| LK18 | KL-18:01 | 93,25 | 77,48 | 83,1 | 4,0 | 320,3 | 3,4 | LG2.2 |
| KL-18:02 | 90,00 | 78,94 | 87,7 | 4,0 | 306,06 | 3,4 | ĐH3 |
| KL-18:03 | 90,00 | 78,94 | 87,7 | 4,0 | 306,06 | 3,4 | ĐH3 |
| KL-18:04 | 90,00 | 78,94 | 87,7 | 4,0 | 306,06 | 3,4 | ĐH3 |
| KL-18:05 | 90,00 | 78,94 | 87,7 | 4,0 | 306,06 | 3,4 | ĐH3 |
| KL-18:06 | 90,00 | 78,94 | 87,7 | 4,0 | 306,06 | 3,4 | ĐH3 |
| **Tổng** | **KL-18** | **543,25** | **472,2** | **86,9** |  | **1.850,6** | **3,4** |  |
| LK20 | KL-20:01 | 90,00 | 78,94 | 87,7 | 4,0 | 306,06 | 3,4 | ĐH3 |
| KL-20:02 | 90,00 | 78,94 | 87,7 | 4,0 | 306,06 | 3,4 | ĐH3 |
| KL-20:03 | 90,00 | 78,94 | 87,7 | 4,0 | 306,06 | 3,4 | ĐH3 |
| KL-20:04 | 90,00 | 78,94 | 87,7 | 4,0 | 306,06 | 3,4 | ĐH3 |
| KL-20:05 | 90,00 | 78,94 | 87,7 | 4,0 | 306,06 | 3,4 | ĐH3 |
| KL-20:06 | 90,00 | 78,94 | 87,7 | 4,0 | 306,06 | 3,4 | ĐH3 |
| KL-20:07 | 108,88 | 78,94 | 72,5 | 4,0 | 306,06 | 2,8 | ĐH3 |
| **Tổng** | **KL-20** | **648,88** | **552,6** | **85,2** |  | **2.142,4** | **3,3** |  |
| LK22 | KL-22:01 | 90,00 | 78,94 | 87,7 | 4,0 | 306,06 | 3,4 | ĐH3 |
| KL-22:02 | 90,00 | 78,94 | 87,7 | 4,0 | 306,06 | 3,4 | ĐH3 |
| KL-22:03 | 90,00 | 78,94 | 87,7 | 4,0 | 306,06 | 3,4 | ĐH3 |
| KL-22:04 | 90,00 | 78,94 | 87,7 | 4,0 | 306,06 | 3,4 | ĐH3 |
| KL-22:05 | 90,00 | 78,94 | 87,7 | 4,0 | 306,06 | 3,4 | ĐH3 |
| KL-22:06 | 90,00 | 78,94 | 87,7 | 4,0 | 306,06 | 3,4 | ĐH3 |
| KL-22:07 | 100,88 | **85,86** | 85,1 | 4,0 | 361,6 | 3,6 | LG2.1 |
| **Tổng** | **KL-22** | **640,88** | **559,5** | **87,3** |  | **2.198,0** | **3,4** |  |
| **LK59** | **KL-59:01** | **85,75** | **77,48** | **90,4** | **4,0** | **320,3** |  | LG2.2 |
| LK33 | KL-33:01 | 136,50 | 123,429 | 90,4 | 4,0 | 535,9 | 3,9 | LG1 |
| KL-33:02 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-33:03 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-33:04 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-33:05 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-33:06 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-33:07 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-33:08 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-33:09 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-33:10 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| **Tổng** | **KL-33** | **946,50** | **828,5** | **87,5** |  | **3.360,1** | **3,5** |  |
| LK35 | KL-35:01 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-35:02 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-35:03 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-35:04 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-35:05 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-35:06 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-35:07 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-35:08 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-35:09 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-35:10 | 136,50 | 123,429 | 90,4 | 4,0 | 535,9 | 3,9 | LG1 |
| **Tổng** | **KL-35** | **946,50** | **828,5** | **87,5** |  | **3.360,1** | **3,5** |  |
|  | KL-36:02 | 95,80 | 78,338 | 81,8 | 4,0 | 313,8 | 3,3 | ĐH1 |
| KL-36:03 | 94,26 | 78,338 | 83,1 | 4,0 | 313,8 | 3,3 | ĐH1 |
| KL-36:04 | 90,04 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-36:05 | 98,69 | 78,338 | 79,4 | 4,0 | 313,8 | 3,2 | ĐH1 |
| KL-36:06 | 89,75 | 77,6 | 86,5 | 4,0 | 355,2 | 4,0 | LG1.1 |
| **Tổng** | **KL-36** | **468,54** | **391,0** | **83,4** |  | **1.610,4** | **2,9** |  |
| LK37 | KL-37:01 | 84,24 | 77,6 | 92,1 | 4,0 | 355,2 | 4,2 | LG1.1 |
| KL-37:02 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-37:03 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-37:04 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-37:05 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-37:06 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-37:07 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-37:08 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-37:09 | 84,24 | 77,6 | 92,1 | 4,0 | 355,2 | 4,2 | LG1.1 |
| **Tổng** | **KL-37** | **798,48** | **703,6** | **88,1** |  | **2.907,1** | **3,6** |  |
|  | KL-39:01 | 136,50 | 123,429 | 90,4 | 4,0 | 535,9 | 3,9 | LG1 |
|  | KL-39:02 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
|  | KL-39:03 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| LK39 | KL-39:04 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
|  | KL-39:05 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
|  | KL-39:06 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
|  | KL-39:07 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
|  | KL-39:08 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
|  | KL-39:09 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
|  | KL-39:10 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| **Tổng** | **KL-39** | **946,50** | **828,5** | **87,5** |  | **3.360,1** | **3,5** |  |
| LK41 | KL-41:01 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-41:02 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-41:03 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-41:04 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-41:05 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-41:06 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-41:07 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-41:08 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-41:09 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-41:10 | 136,50 | 123,429 | 90,4 | 4,0 | 535,9 | 3,9 | LG1 |
| **Tổng** | **KL-41** | **946,50** | **828,5** | **87,5** |  | **3.360,1** | **3,5** |  |
| **LK62** | **KL-62:06** | **93,25** | 77,6 | **83,2** | **4,0** | 355,2 | **3,8** | LG1.1 |
| LK63 | KL-63:01 | 121,39 | 77,6 | 63,9 | 4,0 | 355,2 | 2,9 | LG1.1 |
| KL-63:02 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-63:03 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-63:04 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| KL-63:05 | 90,00 | 78,338 | 87,0 | 4,0 | 313,8 | 3,5 | ĐH1 |
| **Tổng** | **KL-63** | **481,39** | **391,0** | **81,2** |  | **1.610,4** | **2,8** |  |
| **TỔNG HỢP** |  | **11572,94** | **9.770,1** |  |  | **39.115,6** |  |  |

\*Căn cứ Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ quy định:

“3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Chi phí thiết bị;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

4. Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện như sau:

a) Chi phí đầu tư xây dựng được ước tính theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Việc ước tính chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm này thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố;

- Căn cứ công văn số 3160/SXD-HTKT&VLXD ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn V/v tham gia ý kiến về dự toán xây dựng công trình dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ để phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể, đã trả lời 3780/STNMT-KHTC ngày 19/12/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị cung cấp, cho ý kiến về dự toán xây dựng để phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể (hồ sơ gửi kèm theo gồm: hồ sơ dự toán (01 tập), Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ dự toán xây dựng công trình số 05/BCTTr ngày 07/12/2024 của Công ty TNHH MTV Tư vấn đầu tư xây dựng Sơn Nam; chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng ông Vũ Văn Quỳnh và ông Lã Duy Hiếu) như sau:

“1. Theo quy định tại của pháp luật về xây dựng cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện thẩm định đối với dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn khác theo quy định tại khoản 4 Điều 36 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ. Qua rà soát, vị trí, địa điểm thực hiện dự án đã được UBND huyện Chi Lăng phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới hai bên đường Quốc lộ 1 phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ tại Quyết định số 2483/QĐ-UBND ngày 26/6/2020, do vậy cơ quan chuyên môn về xây dựng không thực hiện thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở. Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (bao gồm cả dự toán xây dựng công trình) do Chủ đầu tư tổ chức thẩm định theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

**=> Dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ thuộc trường hợp không được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;**

- Căn cứ công văn số 3160/SXD-HTKT&VLXD ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn:

“2. Về hồ sơ dự toán xây dựng công trình dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ

- Hồ sơ dự toán xây dựng công trình dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ được Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Song Gia (lập dự toán xây dựng các hạng mục: san nền; cấp thoát nước; bãi đỗ xe; điện sinh hoạt và chiếu sáng); Công ty TNHH MTV Danh Gia Vũ (lập dự toán xây dựng các hạng mục: đường giao thông và nhà xây thô) và Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng số 05/BCTTr ngày 07/12/2024 của Công ty TNHH MTV Tư vấn đầu tư xây dựng Sơn Nam thể hiện thời điểm lập tháng 12 năm 2024.

- Hồ sơ dự toán xây dựng công trình dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ do đơn vị tư vấn lập và thẩm tra cơ bản đã áp dụng định mức xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố tại thời điểm tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, qua xem xét, xác minh thông tin liên quan đến dự án cho thấy: dự án đã được **khởi công từ tháng 9 năm 2023, do vậy đ**ề nghị soát, phân khai khối lượng thi công của dự án theo từng thời điểm thi công để xác định chi phí đầu tư của dự án cho phù hợp với tình hình triển khai thực hiện của dự án.

- Hồ sơ dự toán xây dựng công trình dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ gửi kèm theo Công văn số 3780/STNMT-KHTC ngày 19/12/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường đã được Công ty TNHH MTV Tư vấn đầu tư xây dựng Sơn Nam thẩm tra và ban hành kết quả thẩm tra tại Văn bản số 05/BCTTr ngày 07/12/2024, do đó Công ty TNHH MTV Tư vấn đầu tư xây dựng Sơn Nam chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra đối với dự toán xây dựng do đơn vị đã thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất”.

- Căn cứ Công văn số 678/SNNMT-KHTC ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn v/v đề nghị rà soát, hoàn thiện dự toán xây dựng phục vụ định giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ. Nội dung văn bản:

“Sau khi xem xét, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI rà soát dự toán và cung cấp các tài liệu theo nội dung văn bản số 755/SXDQLHT ngày 25/3/2025 của Sở Xây dựng, cụ thể: "Dự toán đã chỉnh sửa theo ý kiến tại công văn số 3610/SXD-HTKT&VLXD ngày 25/12/2024 của Sở Xây dựng, đã bóc tách khối lượng san nền của dự án từ tháng 12/2023 đến hết tháng 12/2024 đối với khối lượng đã thực hiện thi công; tuy nhiên thiếu các tài liệu làm căn cứ xác định, đề nghị Chủ đầu tư bổ sung các hồ sơ, tài liệu, biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành, các tài liệu chứng minh khối lượng đã thi công hoàn thành theo từng thời điểm, theo từng tháng từ tháng 12/2023 đến hết tháng 12/2024, bổ sung tài liệu xác định vị trí, địa điểm đổ đất thải làm cơ sở tính toán cự ly vận chuyển.

Đối với các hạng mục, công trình chưa thi công của dự án thời điểm từ tháng 01/2025 đề nghị áp dụng theo định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, đơn giá nhân công, đơn giá ca máy và thiết bị thi công, công bố giá vật liệu xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố tại thời điểm tháng 01/2025 đảm bảo dự toán được lập phù hợp với các quy định hiện hành của Nhà nước (hồ sơ thể hiện áp dụng đơn giá đơn giá xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn được công bố tại Quyết định số 353/QĐ-UBND ngày 21/01/2021 của UBND tỉnh là không phù hợp, do hiện nay đã có bộ đơn giá mới được UBND tỉnh công bố tại Quyết định số 1842/QĐ-UBND ngày 25/10/2024)".

- Công văn số 1182/ SXD-QLHT ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn V/v tham gia ý kiến về dự toán xây dựng để thực hiện xác định giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ để phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể, nội dung văn bản như sau:

“2. Kiểm tra nội dung chỉnh sửa khác phụ theo Văn bản 755/SXD-QLHT ngày 25/3/2025 của Sở Xây dựng

- Về nội dung *“Đề nghị Chủ đầu tư bổ sung các hồ sơ, tài liệu, biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành, các tài liệu chứng minh khối lượng đã thi công hoàn thành theo từng thời điểm, theo từng tháng từ tháng 12/2023 đến hết tháng 12/2024, bổ sung tài liệu xác định vị trí, địa điểm đổ đất thải làm cơ sở tính toán cự ly vận chuyển”*

Qua rà soát chủ đầu tư đã bổ sung các biên bản nhiệm thu khối lượng thời điểm từ tháng 12/2023 đến tháng 12/2024 làm cơ sở tính dự toán theo từng thời điểm từ tháng 12/2023 đến hết tháng 12/2024. Tuy nhiên chủ đầu tư vẫn chưa cung cấp tài liệu xác định vị trí, địa điểm đổ đất thải làm cơ sở tính toán cự ly vận chuyển đổ thải.

- Về nội dung “*Đối với các hạng mục, công trình chưa thi công của dự án thời điểm từ tháng 01/2025 đề nghị áp dụng theo định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, đơn giá nhân công, đơn giá ca máy và thiết bị thi công, công bố giá vật liệu xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố tại thời điểm tháng 01/2025 đảm bảo dự toán được lập phù hợp với các quy định hiện hành của Nhà nước (hồ sơ thể hiện áp dụng đơn giá đơn giá xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn được công bố tại Quyết định số 353/QĐ-UBND ngày 21/01/2021 của UBND tỉnh* ***là không phù hợp****, do hiện nay đã có bộ đơn giá mới được UBND tỉnh công bố tại Quyết định số 1842/QĐ- UBND ngày 25/10/2024)”*

Hiện nay hồ sơ dự toán gửi kèm theo Văn bản số 762/SNNMT-KHTC vẫn tính theo đơn giá được công bố tại Quyết định số 353/QĐ-UBND ngày 21/01/2021 của UBND tỉnh là thiếu căn cứ áp dụng, do hiện nay đã có bộ đơn giá mới được UBND tỉnh công bố tại Quyết định số 1842/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 thay thế đơn giá được công bố tại Quyết định số 353/QĐ-UBND.”; Và một số nội dung khác thể hiện tại mục 3 Công văn số 1182/ SXD-QLHT ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.

Sở Xây dựng sau khi nhận được Văn bản số 1877/SNNMT-KHTC ngày 12/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đề nghị xem xét, cho ý kiến đối với dự toán xây dựng phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng. Đã ban hành công văn số 1993/SXD-QLHT ngày 20/06/2025, nội dung như sau:

“Qua kiểm tra hồ sơ dự toán xây dựng công trình Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng còn một số nội dung chưa phù hợp theo quy định, cụ thể:

1.1. Hạng mục san nền: - Tính vận chuyển trung bình đất đào san nền để đắp là chưa phù hợp với hồ sơ thiết kế của dự án: các lô đất đắp cơ bản có khối lượng đào nằm xen kẹp các lô đất đào do vậy chỉ cần tính điều phối ngang, do đó việc tính vận chuyển là không phù hợp.

- Dự toán tính vận chuyển nội tuyến đất đào (đào đất vận chuyển gom thành bãi tập kết) cự ly vận chuyển trung bình 500m và tính xúc đất khai thác lên phương tiện vận chuyển ra khỏi phạm vi công trường. Như vậy khối lượng đào xúc đất tính thành hai lần là không phù hợp, do công tác đào san đất đã tính đào xúc lên phương tiện vận chuyển.

- Theo Hồ sơ thanh toán khối lượng hoàn thành (đợt 1) thể hiện khối lượng đào đá cấp VI (55.845,71m3 với giá trị 2.645.980.432 đồng) đã hoàn thành nghiệm thu. Tuy nhiên hồ sơ dự toán hiện đang tính khối lượng này vào dự toán khối lượng chưa thi công với giá trị 4.357.038.349 đồng là không đúng với thực tế đã hoàn thành.

- Hồ sơ gửi kèm không có hồ sơ thiết kế hạng mục san nền, do đó thiếu cơ sở xem xét sự phù hợp của khối lượng phân cấp đất đá trong hồ sơ dự toán.

1.2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà thô

- Thiết kế hệ thống cấp, cống thoát nước mưa, thoát nước, mương cáp cùng vị trí trên vỉa hè. Tuy nhiên chưa tính giảm trừ khối lượng đào hào, đào móng.

2 - Xác định phương chuyển vật liệu xây dựng (tải trọng xe 12T) vận chuyển vật liệu xây dựng chưa phù hợp với quy mô, cấp đường vận chuyển.

1.3. Giá nguyên liệu, nhiên liệu - Thiếu thông báo giá vật liệu của nhà sản xuất đối với vật liệu không có trong công bố giá của Sở Xây dựng như: cửa kính thuỷ lực 12mm, phụ kiện cửa đi, vách kính hệ FA, kính an toàn 6,38mm, cửa cuốn, động cơ, bộ lưu điện, hộp kỹ thuật, máy cắt Recloser, máy biến áp, tủ tự bù, cây bằng lăng, chuông vàng...

- Giá đá xây dựng không nhất quán giữa các hạng mục công trình hạng mục Nhà xây thô (đá (1x2) cm, giá 200.000 đồng; đá (4x6)cm, giá 190.000 đồng); các hạng mục công trình khác của dự án (đá (1x2) cm, giá 205.000 đồng, đá (4x6)cm, giá 195.000 đồng).

- Một số loại vật liệu chưa tính chênh lệch giá (lấy theo giá gốc) như: thép đệm, cột chống thép ống, thép giàn giáo... 2. Nội dung khác

- Tổng mức đầu dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (hạng mục hạ tầng kỹ thuật và Nhà xây thô) đã được Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI phê duyệt tại Quyết định số 26.01/QĐ-HTCL-BGI ngày 26/01/2022 không phù hợp với giá trị tổng vốn đầu tư tại Quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư của UBND tỉnh Lạng Sơn (theo Quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của UBND tỉnh, tổng vốn đầu tư: 674.950.000.000 đồng; theo Quyết định số 26.01/QĐ-HTCL-BGI ngày 26/01/2022, tổng mức đầu tư: 994.795.798.000 đồng).

- Thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công: theo Hợp đồng tư vấn thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công công trình Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ số 93/2023/HĐ-TVXD ngày 09/8/2023 giữa Công ty TNHH HCL (tổ chức kinh tế thực hiện dự án) và Công ty TNHH MTV tư vấn đầu tư xây dựng Nam Sơn, thời gian thực hiện hợp đồng từ ngày 09/8/2023 đến ngày 18/8/2023. Tuy nhiên ngày 02/6/2025 Công ty TNHH MTV tư vấn đầu tư xây dựng Nam Sơn ban hành Báo cáo số 06/BC-TT về kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công là không phù hợp với thời gian theo hợp đồng đã ký kết, chưa đảm bảo tính pháp lý của đơn vị thẩm tra thiết kế đối với hồ sơ thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công.

3. Sở Xây dựng đã tham gia ý kiến đối với dự toán xây dựng công trình Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng nhiều lần (tại các văn bản số: 3160/SXD-HTKT&VLXD ngày 25/12/2024; 755/SXD-QLHT ngày 25/3/2025; 1182/SXD-QLHT ngày 26/4/2025), tuy nhiên đến nay dự toán xây dựng công trình vẫn còn nhiều nội dung chưa phù hợp. Để đảm bảo tiến độ theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 1837/VP-KTTH ngày 27/3/2025 của Văn phòng UBND tỉnh đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét căn cứ ước tính tổng chi đầu tư xây dựng theo phương án khác (như suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố) để ước tính chi phí đầu tư xây dựng, làm cơ sở để ước tính tổng chi phí phát triển của dự án phù hợp với các quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 6, Nghị định số 71/2024/MĐ-CP của Chính phủ”.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn ban hành công văn số 2180/SNNMT-KHTC ngày 25/06/2025 V/v rà soát hồ sơ dự toán xây dựng phục vụ công tác định giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng:

“Để bảo đảm tuân thủ nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 “đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.” Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Liên danh nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng khẩn trương rà soát hồ sơ dự toán xây dựng theo nội dung tham gia ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1993/SXD-QLHT ngày 20/6/2025 gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường chậm nhất ngày 30/6/2025 để gửi Sở Xây dựng cho ý kiến, để bảo đảm tiến độ xây dựng giá đất cụ thể (có Văn bản số 1993/SXD-QLHT ngày 20/6/2025 gửi kèm công văn này).

Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến gửi Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ tầng Chi Lăng và Công ty cổ phần Tập đoàn BGI được biết, thực hiện./.”

- Sau khi nhận được hồ sơ do Liên danh nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ cung cấp lại sau rà soát đã ban hành Văn bản số 2250/SNNMT-KHTC ngày 30/6/2025 gửi Sở Xây dựng về việc đề nghị xem xét, cho ý kiến đối với dự toán xây dựng phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ. Sở xây dựng ban hành Công văn số 2201/SXD-QLHT ngày 05/07/2025. Sau khi rà soát, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Hồ sơ dự toán xây dựng công trình Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng còn một số nội dung chưa phù hợp, cụ thể:

1.1. Hạng mục hạ tầng kỹ thuật - Tính vận chuyển nội tuyến đất đào (đất để khai thác gom thành bãi) cự ly vận chuyển trung bình 500m là không phù hợp.

- Áp dụng mã công tác cày xới, lu lèn không có trong đơn giá xây dựng. - Áp dụng giá cây Chuông vàng (15 triều đồng/cây) chưa phù hợp với thực tế.

1.2. Hạng mục Nhà xây thô - Hạng mục nhà thô của dự án có khoảng 30 mẫu nhà với diện tích xây dựng khác nhau (từ 77,7 m2 đến 146,2 m2). Tuy nhiên dự toán xây không tính toán khối lượng của từng loại nhà để làm cơ sở xác định dự toán là chưa phù hợp với bước thiết kế bản vẽ thi công, chưa đảm bảo tính chính xác của khối lượng xây dựng, giá trị dự toán xây dựng (dự toán tính khối lượng trên cơ sở khối lượng của 01 mẫu nhà, tổng diện tích sàn xây dựng nhà thô đưa ra hệ số chung để tính khối lượng xây dựng của toàn bộ hạng mục nhà thô).

- Đề nghị xem xét rà soát bỏ cửa kính thủy lực do hạng mục nhà thô đã có cửa cuốn (giá trị khoảng 13,9 tỷ đồng) và bỏ hạng mục ốp đá mặt ngoài nhà (giá trị khoảng 1,9 tỷ đồng). 2. Hồ sơ dự toán xây dựng chỉnh sửa chưa được thẩm tra theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ (hồ sơ dự toán được lập tháng 6/2025, với giá trị tổng dự toán xây dựng công trình 600.915.195.000 đồng. Tuy nhiên được đóng dấu xác nhận theo Báo cáo thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công tại Văn bản số 06/BCTT ngày 02/6/2025, với giá trị tổng dự toán xây dựng công trình 636.969.364.000 đồng).

3. Hợp đồng giữa Nhà đầu tư và đơn vị kiểm toán độc lập chưa đầy đủ pháp lý về nội dung, phạm vi kiểm toán; thời hạn Hợp đồng.

4. Sở Xây dựng đã tham gia ý kiến đối với dự toán xây dựng công trình Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng nhiều lần, tuy nhiên đến nay dự toán xây dựng công trình (do Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp) chưa đủ cơ sở để xác định chi phí đầu tư xây dựng (do còn tồn tại các nội dung nêu trên); không đủ điều kiện để ước tổng chi phí phát triển của khu đất thực hiện dự án.

Để đảm bảo tiến độ theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 1837/VP KTTH ngày 27/3/2025 của Văn phòng UBND tỉnh đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét áp dụng suất vốn đầu tư theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về công bố suất đầu tư và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 làm căn cơ sở để ước tính tổng chi phí phát triển của dự án phù hợp với các quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ để triển khai thực hiện xác định giá đất cụ thể trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của tỉnh xem xét, quyết định”.

- Ngày 09/07/2025 Văn phòng UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành văn bản số 49/VP-KTTH V/v xem xét, giải quyết đề nghị của Liên danh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty cổ phần tập đoàn BGI:

“Xem xét Công văn số 08.07/CV-HTCL&BGI ngày 08/7/2025 của Liên danh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty cổ phần tập đoàn BGI ngày 08/7/2025 về việc xem xét công tác xác định giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ; đồng chí Đoàn Thanh Sơn, Phó Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Thuế tỉnh Lạng Sơn và các cơ quan liên quan chủ động xem xét, giải quyết đề nghị của Liên danh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty cổ phần tập đoàn BGI tại Công văn trên, bảo đảm tuân thủ theo đúng quy định pháp luật, phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án; hoàn thành, báo cáo UBND tỉnh kết quả thực hiện chậm nhất ngày 16/7/2025”.

- Thực hiện nhiệm vụ UBND tỉnh giao tại Văn bản số 4912/VP-KTTH ngày 09/7/2025 của Văn phòng UBND tỉnh về việc xem xét, giải quyết đề nghị của Liên danh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty cổ phần tập đoàn BGI. Sở Xây dựng ban hành văn bản số 2317/SXD-QLHT ngày 10/07/2025: “Để có cơ sở tham mưu, báo cáo UBND tỉnh, Sở Xây dựng đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉ đạo, đôn đốc Chủ đầu tư (Liên danh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty cổ phần tập đoàn BGI) gửi hồ sơ dự toán xây dựng công trình đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng đã được chỉnh sửa theo các nội dung tại Văn bản số 2201/SXD-QLHT ngày 05/7/2025 của Sở Xây dựng”.

**\*Tại báo cáo số 443/BC-SXD ngày 16/07/2025 của Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn Về việc xem xét, giải quyết đề nghị của Liên danh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty cổ phần tập đoàn BGI, trong đó có nội dung:**

*“Để giải quyết kiến nghị của Nhà đầu tư theo nhiệm vụ UBND tỉnh giao, ngày 10/7/2025 Sở Xây dựng đã có Văn bản số 2317/SXD-QLHT đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Nhà đầu tư cung cấp hồ sơ dự toán xây dựng công trình đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng trước ngày 13/7/2025 để làm cơ sở xem xét, báo cáo UBND tỉnh, theo đó ngày 14/7/2025, Sở Xây dựng nhận được hồ sơ dự án xây dựng công trình đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng gửi kèm theo Công văn số 2568/SNNMT-KHTC của Sở Nông nghiệp và Môi trường.*

*Qua rà soát, hồ sơ dự án xây dựng công trình đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng đã chỉnh sửa, các nội dung chưa phù hợp và cung cấp các tài liệu (về hợp đồng thẩm tra, báo cáo thẩm tra) giải trình nội dung tham gia ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2201/SXD QLHT ngày 05/7/2025. Như vậy, sau khi rà soát hồ sơ dự toán xây dựng công trình đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng đã cơ bản áp dụng định mức xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, Bảng giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố tại thời điểm giao đất1 (tháng 01/2025).*

*Từ nội dung trên, căn cứ hồ sơ dự toán công trình cung cấp ngày 14/7/2025, Nhà đầu tư đề nghị xem xét không áp dụng suất vốn đầu tư để ước tính tổng chi phí phát triển của dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng (áp dụng ước tính chi phí đầu tư xây dựng trên cơ sở dự toán xây dựng dự trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố) là có cơ sở, phù hợp với quy định tại điểm b, khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP”.*

*\** **Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn ban hành văn bản số Văn bản số 2420/SXD-QLHT ngày 17/7/2025 V/v tham gia ý kiến về dự toán xây dựng công trình đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, nội dung văn bản như sau:**

*Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 2568/SNNMT-KHTC ngày 14/7/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đề nghị xem xét, cho ý kiến đối với dự toán xây dựng phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ1. Sau khi kiểm tra, rà soát hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:*

*1. Về cơ sở áp dụng định mức và đơn giá*

*Hồ sơ dự toán đã cơ bản áp dụng định mức xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, Bảng giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố tại thời điểm giao đất2 (tháng 01/2025).*

*2. Hồ sơ dự toán xây dựng*

*Dự toán đã được Công ty TNHH MTV tư vấn đầu tư xây dựng Nam Sơn thẩm tra, ban hành kết quả thẩm tra tại Văn bản số 07/BCTT ngày 13/7/2025 được đóng dấu, ký xác nhận thẩm tra hồ sơ, do vậy Công ty TNHH MTV tư vấn đầu tư xây dựng Nam Sơn chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.*

*Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế, thẩm tra chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng (bao gồm: hồ sơ dự án, chất lượng hồ sơ thiết kế, sự phù hợp khối lượng của dự toán với hồ sơ thiết kế...) và các tài liệu gửi kèm theo Công văn số 2568/SNNMT KHTC ngày 14/7/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.*

*3. Về trách nhiệm thẩm định*

*Do dự án sử dụng vốn khác, không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 44 Nghị định 175/2024/NĐ-CP, việc thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (bao gồm dự toán) thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư theo Điều 43 Nghị* *định 175/2024/NĐ-CP4. Sở Xây dựng không thực hiện thẩm định.*

*Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (bao gồm cả dự toán xây dựng công trình) sẽ do Chủ đầu tư tổ chức thẩm định theo quy định tại khoản 1 Điều 43 Nghị định số Nghị định số 175/2024/NĐ-CP5 (cơ quan chuyên môn về xây dựng không thẩm định).”*

**\**Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn ban hành văn bản số 2675/SNNMT-KHTC ngày 18/07/2025 V/v cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể:***

“Trên cơ sở Văn bản số 2420/SXD-QLHT ngày 17/7/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về dự toán xây dựng công trình đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn). Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp thông tin, tài liệu cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam để thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể, như sau:

1. Văn bản số 2420/SXD-QLHT ngày 17/7/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về dự toán xây dựng công trình.

2. File hồ sơ dự toán xây dựng công trình do Chủ đầu tư dự án Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ tầng Chi Lăng và Công ty cổ phần Tập đoàn BGI cung cấp tại Văn bản số 13.7/CV-HTCL&BGI ngày 13/7/2025 (gửi kèm cả file số + file giấy dự toán).

Đề nghị của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam thực hiện phương án giá đất theo đúng trình tự, thủ tục gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường trước ngày 24/7/2025 để xem xét trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh theo quy định. Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam khẩn trương phối hợp thực hiện./.”

Công ty CP dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam nhận được văn bản số 2675/SNNMT-KHTC ngày 18/07/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn, kèm theo hồ sơ dự toán xây dựng công trình, và các văn bản khác liên quan.

- Căn cứ Dự toán đã được thẩm tra tại thời điểm tháng 07/2025, Công ty CP dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam xác định chi phí xây dựng công trình nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài 120 căn nhà liền kề tầng cao tối đa 5 tầng (không bao gồm VAT, và chi phí dự phòng là: 144.134.316.842 đồng:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Diễn giải** | **Tổng cộng (chưa bao gốm thuế VAT, và chi phí dự phòng)** |
| **1** | **Tổng chi phí xây dựng công trình nhà xây thô (120 căn)** | **144.134.316.842** |
| 1.1 | Chi phí xây dựng | 136.461.108.700 |
| 1.2 | Chi phí thiết bị | 0 |
| 1.3 | Chi phí quản lý dự án | 2.329.391.126 |
| 1.4 | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | 5.234.648.130 |
| 1.5 | Chi phí khác | 109.168.887 |

***\*Lưu ý: Căn cứ quy hoạch chi tiết được duyệt, đối với công trình nhà thấp tầng liền kề xây thô có tầng cao tối đa 5 tầng. Căn cứ hồ sơ kèm theo dự toán được thẩm tra, đồi với thông số xây thô có các lô LK-3: 09 và LK-6: có tầng cao công trình 5 tầng; các lô còn lại (gồm 118 lô) có tầng cao xây dựng công trình là 04 tầng.***

***Căn cứ Văn bản số 2420/SXD-QLHT ngày 17/7/2025 của Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn V/v tham gia ý kiến về dự toán xây dựng công trình đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, có nội dung:***

*“1. Về cơ sở áp dụng định mức và đơn giá*

*Hồ sơ dự toán đã cơ bản áp dụng định mức xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, Bảng giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố tại thời điểm giao đất2 (tháng 01/2025).*

*2. Hồ sơ dự toán xây dựng*

*Dự toán đã được Công ty TNHH MTV tư vấn đầu tư xây dựng Nam Sơn thẩm tra, ban hành kết quả thẩm tra tại Văn bản số 07/BCTT ngày 13/7/2025 được đóng dấu, ký xác nhận thẩm tra hồ sơ, do vậy Công ty TNHH MTV tư vấn đầu tư xây dựng Nam Sơn chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.*

*Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế, thẩm tra chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng (bao gồm: hồ sơ dự án, chất lượng hồ sơ thiết kế, sự phù hợp khối lượng của dự toán với hồ sơ thiết kế...) và các tài liệu gửi kèm theo Công văn số 2568/SNNMT KHTC ngày 14/7/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.”*

***=> Do đó Công ty CP dịch vụ tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam chỉ xác định tổng chi phí xây dựng công trình thấp tầng gồm 120 căn theo hồ sơ dự toán đã được thẩm tra độc lập và không chịu trách nhiệm đối với nội dung này.***

- Đơn giá chi phí xây thô đối với Nhà ở liền kề tính trên 1m2 như sau (chưa bao gồm thuế VAT):

LK = 144.134.316.842 đồng/39.115,6m2 = 3.684.828 đồng/m2

- Ngoài đơn giá xây dựng, giá bán nhà xây thô còn bao gồm chi phí quảng cáo bán hàng để đảm bảo doanh thu bù đắp được chi phí xây dựng nhà.

CPKD = 1%\*3.684.828 đồng = 36.848 đồng/m2

=> Đơn giá bán nhà liên kề xây thô: 3.684.828 đồng + 36.848 đồng/m2 = 3.721.676 đồng/m2.

- Doanh thu nhà ở thấp tầng xây thô: 3.721.676 đồng/m2 x 39.115,62 m2=  **145.575.660.011 đồng.**

***=> Đơn giá bán nhà tính trên m2 đất xây dựng nhà ở thấp tầng (làm tròn) là:***

=  **145.575.660.011** đồng/11.572,94 m2 = **12.579.000 đồng/m2**

** Đơn giá bán đất bao gồm nhà liền kề xây thô tầng cao tối đa 05 tầng theo từng mặt cắt đường là:**

**TỔNG HỢP ĐƠN GIÁ THEO MẶT CẮT ĐƯỜNG**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **MẶT CẮT ĐƯỜNG** | **ĐƠN GIÁ BÁN ĐẤT (đ/m2)** | | **ĐƠN GIÁ BÁN NHÀ XÂY THÔ (đ/m2)** | | **ĐƠN GIÁ BÁN ĐẤT VÀ ĐẤT CÓ NHÀ XÂY THÔ (đ/m2)** | | **GHI CHÚ** | |
| **A** | **ĐƠN GIÁ ĐẤT THEO MẶT CẮT ĐƯỜNG** | **Đất ở liền kề** | **Đất ở biệt thự** | **Nhà ở liền kề** | **Nhà ở biệt thự** | **Đất bao gồm nhà ở liền kề xây thô** | **Đất bao gồm nhà ở biệt thự xây thô** | **Đất ở liền kề** | **Đất ở biệt thự** |
| **1** | **Mặt cắt 5-5 (đường gom QL1A): rộng 10m lòng đường rộng 7m, vỉa hè 3m. (đường QL1A rộng 31m lòng đường rộng 17m, dải phân cách 2m, vỉa hè 2 bên rộng 6m+6m)** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Một mặt tiền | 18.600.000 |  |  |  |  |  | **Phụ lục 01** |  |
|  | Tiếp giáp Hai mặt tiền | 21.390.000 |  |  |  |  |  |  |  |
| **2** | **Tiếp giáp đường Đại Huề (tuyến đối ngoại)** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Một mặt tiền | 23.200.000 |  |  |  |  |  | **Phụ lục 02** |  |
|  | Tiếp giáp Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh - mặt nước | 24.360.000 | **14.000.000** |  |  |  |  |  | **Phụ lục 09** |
|  | Tiếp giáp Hai mặt tiền | 26.680.000 |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh - mặt nước | 27.840.000 | 16.100.000 |  | 12.579.000 |  | 28.679.000 |  |  |
| **3** | **Mặt cắt 1-1 (Trục chính): rộng 31m lòng đường rộng 17m, dải phân cách rộng 2m, vỉa hè 2 bên rộng 6m+6m** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Một mặt tiền | 11.800.000 |  | 12.579.000 |  | 24.379.000 |  | **Phụ lục 03** |  |
|  | Tiếp giáp Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh - mặt nước | 12.390.000 |  | 12.579.000 |  | 24.969.000 |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Hai mặt tiền | 13.570.000 |  | 12.579.000 |  | 26.149.000 |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh - mặt nước | 14.160.000 |  | 12.579.000 |  | 26.739.000 |  |  |  |
| **4** | **Mặt cắt 2-2: rộng 16,5m lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 4,5m+4,5m** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Một mặt tiền | 10.700.000 |  | 12.579.000 |  | 23.279.000 |  | **Phụ lục 04** |  |
|  | Tiếp giáp Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh - mặt nước | 11.235.000 |  | 12.579.000 |  | 23.814.000 |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Hai mặt tiền | 12.305.000 |  | 12.579.000 |  | 24.884.000 |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh - mặt nước | 12.840.000 |  | 12.579.000 |  | 25.419.000 |  |  |  |
| **5** | **Mặt cắt 3-3 (làn 2 đường gom QL1A): rộng 13,5m lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 3m+3m** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Một mặt tiền | 10.000.000 |  |  |  |  |  | **Phụ lục 05** |  |
|  | Tiếp giáp Hai mặt tiền | 11.500.000 |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh - mặt nước | 12.000.000 |  |  |  |  |  |  |  |
| **6** | **Mặt cắt 3-3 (làn 2 đường Đại Huề): rộng 13,5m lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 3m+3m** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Một mặt tiền | 10.800.000 |  |  |  |  |  | **Phụ lục 06** |  |
|  | Tiếp giáp Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh - mặt nước | 11.340.000 |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Hai mặt tiền | 12.420.000 |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh - mặt nước | 12.960.000 |  |  |  |  |  |  |  |
| **7** | **Mặt cắt 3-3 các đoạn còn lại: rộng 13,5m lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 3m+3m** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Một mặt tiền | 8.000.000 |  |  |  |  |  | **Phụ lục 07** |  |
|  | Tiếp giáp Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh - mặt nước/lô đất QH trường học | 8.400.000 |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Hai mặt tiền | 9.200.000 |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp cây xanh - mặt nước/lô đất QH trường học | 9.600.000 |  |  |  |  |  |  |  |
| **8** | **Mặt cắt 4-4: rộng 10m lòng đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên rộng 2m+2m. Làn 2 đường gom QL1A** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Tiếp giáp Một mặt tiền | 10.000.000 |  |  |  |  |  | **Phụ lục 08** |  |
|  | Tiếp giáp Hai mặt tiền | 11.500.000 |  |  |  |  |  |  |  |

**TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN DỰ ÁN TỪ ĐƠN GIÁ CÁC LÔ ĐẤT THEO MẶT CẮT ĐƯỜNG**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại đất** | **Diện tích ô đất (m2)** | **Số lô** | **Mặt cắt đường** | **Tiếp giáp** | **Đơn giá bán đất(đồng/m2)** | **Đơn giá bán nhà(đồng/m2)** | **Đơn giá bán đất+nhà xây thô (đồng/m2)** | **Thành tiền (đồng)** |
|  | **TỔNG DOANH THU** | **58.203,4** | **585,00** |  |  |  |  |  | **789.635.619.022** |
| **I** | **ĐẤT BIỆT THỰ** | **3.009,06** | **10,00** |  |  |  |  |  | **42.740.040.000** |
|  | **Tiếp giáp đường Đại Huề (tuyến đối ngoại)** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **BT01** | BT-01:01 | 326,89 | 1 | Tiếp giáp đường Đại Huề | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 14.000.000 |  | 14.000.000 | 4.576.460.000 |
| **BT01** | BT-01:02 | 298,89 | 1 | Tiếp giáp đường Đại Huề | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 14.000.000 |  | 14.000.000 | 4.184.460.000 |
| **BT02** | BT-02:01 | 290,55 | 1 | Tiếp giáp đường Đại Huề | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 14.000.000 |  | 14.000.000 | 4.067.700.000 |
| **BT02** | BT-02:02 | 300,73 | 1 | Tiếp giáp đường Đại Huề | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 14.000.000 |  | 14.000.000 | 4.210.220.000 |
| **BT02** | BT-02:03 | 300,00 | 1 | Tiếp giáp đường Đại Huề | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 14.000.000 |  | 14.000.000 | 4.200.000.000 |
| **BT02** | BT-02:04 | 300,00 | 1 | Tiếp giáp đường Đại Huề | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 14.000.000 |  | 14.000.000 | 4.200.000.000 |
| **BT02** | BT-02:05 | 300,00 | 1 | Tiếp giáp đường Đại Huề | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 14.000.000 |  | 14.000.000 | 4.200.000.000 |
| **BT02** | BT-02:06 | 300,00 | 1 | Tiếp giáp đường Đại Huề | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 14.000.000 |  | 14.000.000 | 4.200.000.000 |
| **BT02** | BT-02:07 | 300,00 | 1 | Tiếp giáp đường Đại Huề | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 14.000.000 |  | 14.000.000 | 4.200.000.000 |
| **BT02** | BT-02:08 | 292,00 | 1 | Tiếp giáp đường Đại Huề | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 16.100.000 |  | 16.100.000 | 4.701.200.000 |
| **II** | **ĐẤT Ở LIỀN KỀ** | **55.194,37** | **575,00** |  |  |  |  |  | **746.895.579.022** |
|  | **Mặt cắt 5-5 (đường gom QL1A): rộng 10m lòng đường rộng 7m, vỉa hè 3m. (đường QL1A rộng 31m lòng đường rộng 17m, dải phân cách 2m, vỉa hè 2 bên rộng 6m+6m)** | | | | | | | | |
| **LK50** | LK50:02 | 88,36 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.643.496.000 |
| **LK50** | LK50:03 | 88,34 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.643.124.000 |
| **LK50** | LK50:04 | 88,35 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.643.310.000 |
| **LK50** | LK50:05 | 88,36 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.643.496.000 |
| **LK50** | LK50:06 | 88,34 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.643.124.000 |
| **LK50** | LK50:07 | 88,35 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.643.310.000 |
| **LK50** | LK50:08 | 88,36 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.643.496.000 |
| **LK50** | LK50:09 | 95,09 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.768.674.000 |
| **LK52** | LK52:01 | 87,00 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.618.200.000 |
| **LK52** | LK52:02 | 89,68 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.668.048.000 |
| **LK52** | LK52:03 | 88,36 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.643.496.000 |
| **LK52** | LK52:04 | 90,32 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.679.952.000 |
| **LK52** | LK52:05 | 92,72 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.724.592.000 |
| **LK52** | LK52:06 | 92,72 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.724.592.000 |
| **LK52** | LK52:07 | 92,72 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.724.592.000 |
| **LK52** | LK52:08 | 87,04 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.618.944.000 |
| **LK52** | LK52:09 | 93,19 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.733.334.000 |
| **LK54** | LK54:02 | 94,55 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.758.630.000 |
| **LK54** | LK54:03 | 99,05 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.842.330.000 |
| **LK54** | LK54:04 | 103,21 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.919.706.000 |
| **LK54** | LK54:05 | 107,13 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.992.618.000 |
| **LK54** | LK54:06 | 111,27 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 2.069.622.000 |
| **LK54** | LK54:07 | 114,78 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 2.134.908.000 |
| **LK54** | LK54:08 | 117,48 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 2.185.128.000 |
| **LK56** | LK56:02 | 117,24 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 2.180.664.000 |
| **LK56** | LK56:03 | 114,53 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 2.130.258.000 |
| **LK56** | LK56:04 | 111,65 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 2.076.690.000 |
| **LK56** | LK56:05 | 108,76 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 2.022.936.000 |
| **LK56** | LK56:06 | 105,88 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.969.368.000 |
| **LK56** | LK56:07 | 103,00 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.915.800.000 |
| **LK56** | LK56:08 | 100,12 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.862.232.000 |
| **LK56** | LK56:09 | 97,24 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.808.664.000 |
| **LK56** | LK56:10 | 94,36 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.755.096.000 |
| **LK58** | LK58:01 | 106,06 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.972.716.000 |
| **LK58** | LK58:02 | 103,18 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.919.148.000 |
| **LK58** | LK58:03 | 100,42 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.867.812.000 |
| **LK58** | LK58:04 | 98,16 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.825.776.000 |
| **LK58** | LK58:05 | 95,97 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.785.042.000 |
| **LK58** | LK58:06 | 93,77 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.744.122.000 |
| **LK58** | LK58:07 | 91,58 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.703.388.000 |
| **LK58** | LK58:08 | 89,38 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.662.468.000 |
| **LK58** | LK58:09 | 87,19 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Một mặt tiền | 18.600.000 |  | 18.600.000 | 1.621.734.000 |
| **LK50** | LK50:01 | 152,56 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Hai mặt tiền | 21.390.000 |  | 21.390.000 | 3.263.258.400 |
| **LK52** | LK52:10 | 105,12 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Hai mặt tiền | 21.390.000 |  | 21.390.000 | 2.248.516.800 |
| **LK54** | LK54:01 | 83,95 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Hai mặt tiền | 21.390.000 |  | 21.390.000 | 1.795.690.500 |
| **LK54** | LK54:09 | 114,35 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Hai mặt tiền | 21.390.000 |  | 21.390.000 | 2.445.946.500 |
| **LK56** | LK56:01 | 184,03 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Hai mặt tiền | 21.390.000 |  | 21.390.000 | 3.936.401.700 |
| **LK58** | LK58:10 | 127,41 | 1 | Mặt cắt 5-5 | Hai mặt tiền | 21.390.000 |  | 21.390.000 | 2.725.299.900 |
|  | **Tiếp giáp đường Đại Huề (tuyến đối ngoại)** | | | | | | | | |
| **LK63** | LK63:07 | 90,00 | 1 | Tiếp giáp đường Đại Huề | Một mặt tiền | 23.200.000 |  | 23.200.000 | 2.088.000.000 |
| **LK63** | LK63:08 | 90,00 | 1 | Tiếp giáp đường Đại Huề | Một mặt tiền | 23.200.000 |  | 23.200.000 | 2.088.000.000 |
| **LK63** | LK63:09 | 90,00 | 1 | Tiếp giáp đường Đại Huề | Một mặt tiền | 23.200.000 |  | 23.200.000 | 2.088.000.000 |
| **LK63** | LK63:10 | 90,00 | 1 | Tiếp giáp đường Đại Huề | Một mặt tiền | 23.200.000 |  | 23.200.000 | 2.088.000.000 |
| **LK63** | LK63:11 | 153,57 | 1 | Tiếp giáp đường Đại Huề | Một mặt tiền | 23.200.000 |  | 23.200.000 | 3.562.824.000 |
| **LK63** | LK63:06 | 161,81 | 1 | Tiếp giáp đường Đại Huề; MC 2-2 | Hai mặt tiền | 26.680.000 |  | 26.680.000 | 4.317.090.800 |
|  | **Mặt cắt 1-1 (Trục chính): rộng 31m lòng đường rộng 17m, dải phân cách rộng 2m, vỉa hè 2 bên rộng 6m+6m** | | | | | | | | |
| **LK07** | LK07:01 | 105,90 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.581.736.100 |
| **LK07** | LK07:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK07** | LK07:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK07** | LK07:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK07** | LK07:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK07** | LK07:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK07** | LK07:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK07** | LK07:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK07** | LK07:09 | 105,90 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.581.736.100 |
| **LK12** | LK12:01 | 92,97 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.266.515.630 |
| **LK12** | LK12:02 | 90,10 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.196.547.900 |
| **LK12** | LK12:03 | 89,99 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.193.866.210 |
| **LK12** | LK12:04 | 89,99 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.193.866.210 |
| **LK12** | LK12:05 | 89,99 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.193.866.210 |
| **LK12** | LK12:06 | 89,99 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.193.866.210 |
| **LK12** | LK12:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK12** | LK12:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK14** | LK14:02 | 130,72 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.390.000 | 12.579.000 | 24.969.000 | 3.263.947.680 |
| **LK14** | LK14:03 | 114,83 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.390.000 | 12.579.000 | 24.969.000 | 2.867.190.270 |
| **LK14** | LK14:04 | 111,23 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.390.000 | 12.579.000 | 24.969.000 | 2.777.301.870 |
| **LK14** | LK14:05 | 107,62 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.390.000 | 12.579.000 | 24.969.000 | 2.687.163.780 |
| **LK14** | LK14:06 | 104,02 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.390.000 | 12.579.000 | 24.969.000 | 2.597.275.380 |
| **LK14** | LK14:07 | 100,42 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.390.000 | 12.579.000 | 24.969.000 | 2.507.386.980 |
| **LK14** | LK14:08 | 96,92 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.390.000 | 12.579.000 | 24.969.000 | 2.419.995.480 |
| **LK14** | LK14:09 | 91,91 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.390.000 | 12.579.000 | 24.969.000 | 2.294.900.790 |
| **LK17** | LK17:01 | 173,77 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.390.000 |  | 12.390.000 | 2.153.010.300 |
| **LK17** | LK17:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.390.000 | 12.579.000 | 24.969.000 | 2.247.210.000 |
| **LK17** | LK17:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.390.000 | 12.579.000 | 24.969.000 | 2.247.210.000 |
| **LK17** | LK17:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.390.000 | 12.579.000 | 24.969.000 | 2.247.210.000 |
| **LK17** | LK17:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.390.000 | 12.579.000 | 24.969.000 | 2.247.210.000 |
| **LK17** | LK17:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.390.000 | 12.579.000 | 24.969.000 | 2.247.210.000 |
| **LK17** | LK17:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.390.000 | 12.579.000 | 24.969.000 | 2.247.210.000 |
| **LK17** | LK17:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.390.000 | 12.579.000 | 24.969.000 | 2.247.210.000 |
| **LK17** | LK17:09 | 113,35 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.390.000 | 12.579.000 | 24.969.000 | 2.830.236.150 |
| **LK18** | LK18:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK18** | LK18:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK18** | LK18:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK18** | LK18:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK18** | LK18:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK20** | LK20:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK20** | LK20:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK20** | LK20:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK20** | LK20:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK20** | LK20:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK20** | LK20:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK20** | LK20:07 | 108,88 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.654.385.520 |
| **LK22** | LK22:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK22** | LK22:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK22** | LK22:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK22** | LK22:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK22** | LK22:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK22** | LK22:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Một mặt tiền | 11.800.000 | 12.579.000 | 24.379.000 | 2.194.110.000 |
| **LK03** | LK03:09 | 128,50 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 14.160.000 | 12.579.000 | 26.739.000 | 3.435.961.500 |
| **LK06** | LK06:09 | 118,00 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Hai mặt tiền | 13.570.000 | 12.579.000 | 26.149.000 | 3.085.582.000 |
| **LK08** | LK08:08 | 122,50 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Hai mặt tiền | 13.570.000 | 12.579.000 | 26.149.000 | 3.203.252.500 |
| **LK12** | LK12:09 | 125,49 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Hai mặt tiền | 13.570.000 | 12.579.000 | 26.149.000 | 3.281.438.010 |
| **LK14** | LK14:01 | 186,45 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 14.160.000 | 12.579.000 | 26.739.000 | 4.985.486.550 |
| **LK16** | LK16:09 | 179,73 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 14.160.000 | 12.579.000 | 26.739.000 | 4.805.800.470 |
| **LK18** | LK18:01 | 93,25 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 14.160.000 | 12.579.000 | 26.739.000 | 2.493.411.750 |
| **LK22** | LK22:07 | 100,88 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Hai mặt tiền | 13.570.000 | 12.579.000 | 26.149.000 | 2.637.911.120 |
| **LK59** | LK59:01 | 85,75 | 1 | Mặt cắt 1-1 | Hai mặt tiền | 13.570.000 | 12.579.000 | 26.149.000 | 2.242.276.750 |
|  | **Mặt cắt 2-2: rộng 16,5m lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 4,5m+4,5m** | | | | | | | | |
| **LK33** | LK33:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK33** | LK33:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK33** | LK33:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK33** | LK33:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK33** | LK33:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK33** | LK33:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK33** | LK33:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK33** | LK33:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK33** | LK33:10 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK35** | LK35:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK35** | LK35:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK35** | LK35:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK35** | LK35:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK35** | LK35:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK35** | LK35:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK35** | LK35:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK35** | LK35:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK35** | LK35:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK36** | LK36:01 | 93,12 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.235.000 |  | 11.235.000 | 1.046.203.200 |
| **LK36** | LK36:02 | 95,80 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.235.000 | 12.579.000 | 23.814.000 | 2.281.381.200 |
| **LK36** | LK36:03 | 94,26 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.235.000 | 12.579.000 | 23.814.000 | 2.244.707.640 |
| **LK36** | LK36:04 | 90,04 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.235.000 | 12.579.000 | 23.814.000 | 2.144.212.560 |
| **LK36** | LK36:05 | 98,69 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.235.000 | 12.579.000 | 23.814.000 | 2.350.203.660 |
| **LK37** | LK37:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.235.000 | 12.579.000 | 23.814.000 | 2.143.260.000 |
| **LK37** | LK37:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.235.000 | 12.579.000 | 23.814.000 | 2.143.260.000 |
| **LK37** | LK37:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.235.000 | 12.579.000 | 23.814.000 | 2.143.260.000 |
| **LK37** | LK37:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.235.000 | 12.579.000 | 23.814.000 | 2.143.260.000 |
| **LK37** | LK37:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.235.000 | 12.579.000 | 23.814.000 | 2.143.260.000 |
| **LK37** | LK37:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.235.000 | 12.579.000 | 23.814.000 | 2.143.260.000 |
| **LK37** | LK37:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.235.000 | 12.579.000 | 23.814.000 | 2.143.260.000 |
| **LK39** | LK39:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK39** | LK39:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK39** | LK39:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK39** | LK39:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK39** | LK39:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK39** | LK39:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK39** | LK39:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK39** | LK39:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK39** | LK39:10 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK41** | LK41:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK41** | LK41:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK41** | LK41:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK41** | LK41:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK41** | LK41:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK41** | LK41:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK41** | LK41:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK41** | LK41:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK41** | LK41:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK63** | LK63:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK63** | LK63:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK63** | LK63:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK63** | LK63:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Một mặt tiền | 10.700.000 | 12.579.000 | 23.279.000 | 2.095.110.000 |
| **LK33** | LK33:01 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.840.000 | 12.579.000 | 25.419.000 | 3.469.693.500 |
| **LK35** | LK35:10 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Hai mặt tiền | 12.305.000 | 12.579.000 | 24.884.000 | 3.396.666.000 |
| **LK36** | LK36:06 | 89,75 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.840.000 | 12.579.000 | 25.419.000 | 2.281.355.250 |
| **LK37** | LK37:01 | 84,24 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.840.000 | 12.579.000 | 25.419.000 | 2.141.296.560 |
| **LK37** | LK37:09 | 84,24 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.840.000 | 12.579.000 | 25.419.000 | 2.141.296.560 |
| **LK39** | LK39:01 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Hai mặt tiền | 12.305.000 | 12.579.000 | 24.884.000 | 3.396.666.000 |
| **LK41** | LK41:10 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Hai mặt tiền | 12.305.000 | 12.579.000 | 24.884.000 | 3.396.666.000 |
| **LK62** | LK62:06 | 93,25 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Hai mặt tiền | 12.305.000 | 12.579.000 | 24.884.000 | 2.320.507.652 |
| **LK63** | LK63:01 | 121,39 | 1 | Mặt cắt 2-2 | Hai mặt tiền | 12.305.000 | 12.579.000 | 24.884.000 | 3.020.668.760 |
|  | **Mặt cắt 3-3 (làn 2 đường gom QL1A): rộng 13,5m lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 3m+3m** | | | | | | | | |
| **LK44** | LK44:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK44** | LK44:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK44** | LK44:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK44** | LK44:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK44** | LK44:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK44** | LK44:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK44** | LK44:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK46** | LK46:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK46** | LK46:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK46** | LK46:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK46** | LK46:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK46** | LK46:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK46** | LK46:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK46** | LK46:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK46** | LK46:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK46** | LK46:10 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK48** | LK48:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK48** | LK48:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK48** | LK48:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK48** | LK48:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK48** | LK48:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK48** | LK48:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK48** | LK48:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK48** | LK48:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.000.000 |
| **LK48** | LK48:09 | 89,69 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 896.900.000 |
| **LK53** | LK53:02 | 103,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 1.035.000.000 |
| **LK53** | LK53:03 | 103,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 1.035.000.000 |
| **LK53** | LK53:04 | 103,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 1.035.000.000 |
| **LK53** | LK53:05 | 103,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 1.035.000.000 |
| **LK53** | LK53:06 | 103,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 1.035.000.000 |
| **LK53** | LK53:07 | 103,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 1.035.000.000 |
| **LK53** | LK53:08 | 103,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 1.035.000.000 |
| **LK55** | LK55:02 | 103,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 1.035.000.000 |
| **LK55** | LK55:03 | 103,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 1.035.000.000 |
| **LK55** | LK55:04 | 103,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 1.035.000.000 |
| **LK55** | LK55:05 | 103,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 1.035.000.000 |
| **LK55** | LK55:06 | 103,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 1.035.000.000 |
| **LK55** | LK55:07 | 103,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 1.035.000.000 |
| **LK55** | LK55:08 | 103,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 1.035.000.000 |
| **LK55** | LK55:09 | 103,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 1.035.000.000 |
| **LK55** | LK55:10 | 103,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 1.035.000.000 |
| **LK57** | LK57:01 | 87,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 870.000.000 |
| **LK57** | LK57:02 | 87,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 870.000.000 |
| **LK57** | LK57:03 | 87,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 870.000.000 |
| **LK57** | LK57:04 | 87,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 870.000.000 |
| **LK57** | LK57:05 | 87,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 870.000.000 |
| **LK57** | LK57:06 | 87,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 870.000.000 |
| **LK57** | LK57:07 | 87,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 870.000.000 |
| **LK57** | LK57:08 | 87,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 870.000.000 |
| **LK57** | LK57:09 | 87,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 870.000.000 |
| **LK44** | LK44:01 | 84,24 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 11.500.000 |  | 11.500.000 | 968.760.000 |
| **LK44** | LK44:09 | 84,24 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 11.500.000 |  | 11.500.000 | 968.760.000 |
| **LK46** | LK46:01 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 11.500.000 |  | 11.500.000 | 1.569.750.000 |
| **LK48** | LK48:10 | 136,79 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 11.500.000 |  | 11.500.000 | 1.573.085.000 |
| **LK53** | LK53:01 | 98,08 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 11.500.000 |  | 11.500.000 | 1.127.920.000 |
| **LK53** | LK53:09 | 98,08 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 11.500.000 |  | 11.500.000 | 1.127.920.000 |
| **LK55** | LK55:01 | 158,18 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 11.500.000 |  | 11.500.000 | 1.819.070.000 |
| **LK57** | LK57:10 | 131,68 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.000.000 |  | 12.000.000 | 1.580.160.000 |
|  | **Mặt cắt 3-3 (làn 2 đường Đại Huề): rộng 13,5m lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 3m+3m** | | | | | | | | |
| **LK01** | LK01:01 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK01** | LK01:02 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK01** | LK01:03 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK01** | LK01:04 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK01** | LK01:05 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK01** | LK01:06 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK01** | LK01:07 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK01** | LK01:08 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK01** | LK01:09 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK01** | LK01:10 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK01** | LK01:11 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK02** | LK02:01 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK02** | LK02:02 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK02** | LK02:03 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK02** | LK02:04 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK02** | LK02:05 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK02** | LK02:06 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK02** | LK02:07 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK02** | LK02:08 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK02** | LK02:09 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK02** | LK02:10 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK02** | LK02:11 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK03** | LK03:01 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK03** | LK03:02 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK03** | LK03:03 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK03** | LK03:04 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK03** | LK03:05 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK03** | LK03:06 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK03** | LK03:07 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK03** | LK03:08 | 97,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 11.340.000 |  | 11.340.000 | 1.105.650.000 |
| **LK04** | LK04:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK04** | LK04:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK04** | LK04:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK04** | LK04:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK04** | LK04:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK04** | LK04:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK04** | LK04:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK04** | LK04:08 | 126,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 1.360.800.000 |
| **LK05** | LK05:01 | 102,58 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 1.107.864.000 |
| **LK05** | LK05:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK05** | LK05:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK05** | LK05:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK05** | LK05:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK05** | LK05:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK05** | LK05:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK05** | LK05:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK05** | LK05:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK05** | LK05:10 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK06** | LK06:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK06** | LK06:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK06** | LK06:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK06** | LK06:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK06** | LK06:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK06** | LK06:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK06** | LK06:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK06** | LK06:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK59** | LK59:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK59** | LK59:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK59** | LK59:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK59** | LK59:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK59** | LK59:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK60** | LK60:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK60** | LK60:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK60** | LK60:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK60** | LK60:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK60** | LK60:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK60** | LK60:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK60** | LK60:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK60** | LK60:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK61** | LK61:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK61** | LK61:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK61** | LK61:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK61** | LK61:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK61** | LK61:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK61** | LK61:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK61** | LK61:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK62** | LK62:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK62** | LK62:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK62** | LK62:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK62** | LK62:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK62** | LK62:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 10.800.000 |  | 10.800.000 | 972.000.000 |
| **LK23** | LK23:07 | 100,88 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 12.420.000 |  | 12.420.000 | 1.252.966.860 |
| **LK26** | LK26:10 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 12.420.000 |  | 12.420.000 | 1.695.330.000 |
| **LK27** | LK27:10 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.960.000 |  | 12.960.000 | 1.769.040.000 |
| **LK30** | LK30:10 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.960.000 |  | 12.960.000 | 1.769.040.000 |
| **LK31** | LK31:10 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 12.420.000 |  | 12.420.000 | 1.695.330.000 |
| **LK34** | LK34:10 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 12.420.000 |  | 12.420.000 | 1.695.330.000 |
| **LK42** | LK42:10 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 12.420.000 |  | 12.420.000 | 1.695.330.000 |
| **LK47** | LK47:10 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 12.420.000 |  | 12.420.000 | 1.695.330.000 |
| **LK60** | LK60:09 | 99,58 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.960.000 |  | 12.960.000 | 1.290.556.800 |
| **LK61** | LK61:01 | 137,08 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 12.960.000 |  | 12.960.000 | 1.776.556.800 |
|  | **Mặt cắt 3-3 các đoạn còn lại: rộng 13,5m lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè 2 bên rộng 3m+3m** | | | | | | | | |
| **LK08** | LK08:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK08** | LK08:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK08** | LK08:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK08** | LK08:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK08** | LK08:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK08** | LK08:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK08** | LK08:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK09** | LK09:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK09** | LK09:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK09** | LK09:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK09** | LK09:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK09** | LK09:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK09** | LK09:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK09** | LK09:07 | 90,01 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.084.000 |
| **LK09** | LK09:08 | 136,61 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 1.147.524.000 |
| **LK09** | LK09:09 | 170,54 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 1.432.536.000 |
| **LK09** | LK09:10 | 133,59 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 1.122.156.000 |
| **LK10** | LK10:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK10** | LK10:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK10** | LK10:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK10** | LK10:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK10** | LK10:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK10** | LK10:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK10** | LK10:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK10** | LK10:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK10** | LK10:10 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK10** | LK10:11 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK11** | LK11:01 | 96,61 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 811.524.000 |
| **LK11** | LK11:02 | 89,99 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 755.916.000 |
| **LK11** | LK11:03 | 89,99 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 755.916.000 |
| **LK11** | LK11:04 | 89,99 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 755.916.000 |
| **LK11** | LK11:05 | 89,99 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 755.916.000 |
| **LK11** | LK11:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK11** | LK11:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK11** | LK11:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK13** | LK13:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện trường học | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK13** | LK13:03 | 90,01 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện trường học | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.084.000 |
| **LK13** | LK13:04 | 90,01 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện trường học | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.084.000 |
| **LK13** | LK13:05 | 90,01 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện trường học | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.084.000 |
| **LK13** | LK13:06 | 90,01 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện trường học | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.084.000 |
| **LK13** | LK13:07 | 90,01 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện trường học | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.084.000 |
| **LK13** | LK13:08 | 90,01 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện trường học | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.084.000 |
| **LK13** | LK13:09 | 83,37 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện trường học | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 700.308.000 |
| **LK15** | LK15:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện trường học | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK15** | LK15:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện trường học | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK15** | LK15:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện trường học | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK15** | LK15:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện trường học | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK15** | LK15:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện trường học | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK15** | LK15:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện trường học | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK15** | LK15:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện trường học | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK15** | LK15:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện trường học | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK16** | LK16:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK16** | LK16:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK16** | LK16:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK16** | LK16:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK16** | LK16:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK16** | LK16:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK16** | LK16:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK16** | LK16:08 | 131,83 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 1.054.640.000 |
| **LK19** | LK19:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK19** | LK19:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK19** | LK19:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK19** | LK19:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK19** | LK19:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK21** | LK21:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK21** | LK21:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK21** | LK21:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK21** | LK21:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK21** | LK21:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK21** | LK21:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK21** | LK21:07 | 108,88 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 871.040.000 |
| **LK23** | LK23:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK23** | LK23:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK23** | LK23:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK23** | LK23:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK23** | LK23:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK23** | LK23:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK24** | LK24:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK24** | LK24:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK24** | LK24:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK24** | LK24:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK24** | LK24:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK24** | LK24:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK24** | LK24:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK24** | LK24:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK24** | LK24:10 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK25** | LK25:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK25** | LK25:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK25** | LK25:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK25** | LK25:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK25** | LK25:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK25** | LK25:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK25** | LK25:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK25** | LK25:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK25** | LK25:10 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK26** | LK26:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK26** | LK26:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK26** | LK26:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK26** | LK26:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK26** | LK26:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK26** | LK26:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK26** | LK26:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK26** | LK26:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK26** | LK26:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK27** | LK27:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK27** | LK27:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK27** | LK27:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK27** | LK27:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK27** | LK27:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK27** | LK27:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK27** | LK27:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK27** | LK27:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK27** | LK27:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK28** | LK28:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK28** | LK28:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK28** | LK28:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK28** | LK28:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK28** | LK28:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK28** | LK28:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK28** | LK28:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK28** | LK28:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK28** | LK28:10 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK29** | LK29:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK29** | LK29:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK29** | LK29:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK29** | LK29:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK29** | LK29:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK29** | LK29:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK29** | LK29:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK29** | LK29:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK29** | LK29:10 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK30** | LK30:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK30** | LK30:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK30** | LK30:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK30** | LK30:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK30** | LK30:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK30** | LK30:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK30** | LK30:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK30** | LK30:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK30** | LK30:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 8.400.000 |  | 8.400.000 | 756.000.000 |
| **LK31** | LK31:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK31** | LK31:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK31** | LK31:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK31** | LK31:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK31** | LK31:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK31** | LK31:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK31** | LK31:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK31** | LK31:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK31** | LK31:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK32** | LK32:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK32** | LK32:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK32** | LK32:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK32** | LK32:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK32** | LK32:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK32** | LK32:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK32** | LK32:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK32** | LK32:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK32** | LK32:10 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK34** | LK34:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK34** | LK34:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK34** | LK34:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK34** | LK34:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK34** | LK34:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK34** | LK34:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK34** | LK34:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK34** | LK34:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK34** | LK34:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK38** | LK38:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK38** | LK38:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK38** | LK38:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK38** | LK38:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK38** | LK38:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK38** | LK38:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK38** | LK38:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK40** | LK40:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK40** | LK40:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK40** | LK40:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK40** | LK40:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK40** | LK40:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK40** | LK40:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK40** | LK40:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK40** | LK40:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK40** | LK40:10 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK42** | LK42:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK42** | LK42:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK42** | LK42:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK42** | LK42:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK42** | LK42:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK42** | LK42:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK42** | LK42:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK42** | LK42:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK42** | LK42:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK43** | LK43:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK43** | LK43:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK43** | LK43:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK43** | LK43:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK43** | LK43:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK43** | LK43:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK43** | LK43:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK45** | LK45:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK45** | LK45:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK45** | LK45:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK45** | LK45:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK45** | LK45:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK45** | LK45:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK45** | LK45:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK45** | LK45:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK45** | LK45:10 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK47** | LK47:01 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK47** | LK47:02 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK47** | LK47:03 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK47** | LK47:04 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK47** | LK47:05 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK47** | LK47:06 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK47** | LK47:07 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK47** | LK47:08 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK47** | LK47:09 | 90,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Một mặt tiền | 8.000.000 |  | 8.000.000 | 720.000.000 |
| **LK10** | LK10:01 | 100,00 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 9.200.000 |  | 9.200.000 | 920.000.000 |
| **LK11** | LK11:09 | 125,49 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 9.600.000 |  | 9.600.000 | 1.204.704.000 |
| **LK13** | LK13:01 | 142,89 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền, đối diện lô đất QH trường học | 9.600.000 |  | 9.600.000 | 1.371.744.000 |
| **LK15** | LK15:01 | 183,85 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền, đối diện lô đất QH trường học | 9.600.000 |  | 9.600.000 | 1.764.960.000 |
| **LK19** | LK19:01 | 93,25 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 9.600.000 |  | 9.600.000 | 895.200.000 |
| **LK24** | LK24:01 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 9.600.000 |  | 9.600.000 | 1.310.400.000 |
| **LK25** | LK25:01 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 9.600.000 |  | 9.600.000 | 1.310.400.000 |
| **LK28** | LK28:01 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 9.600.000 |  | 9.600.000 | 1.310.400.000 |
| **LK29** | LK29:01 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 9.600.000 |  | 9.600.000 | 1.310.400.000 |
| **LK32** | LK32:01 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền, đối diện/tiếp giáp CX-MN | 9.600.000 |  | 9.600.000 | 1.310.400.000 |
| **LK38** | LK38:01 | 84,24 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 9.200.000 |  | 9.200.000 | 775.008.000 |
| **LK38** | LK38:09 | 84,24 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 9.200.000 |  | 9.200.000 | 775.008.000 |
| **LK40** | LK40:01 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 9.200.000 |  | 9.200.000 | 1.255.800.000 |
| **LK43** | LK43:01 | 84,24 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 9.200.000 |  | 9.200.000 | 775.008.000 |
| **LK43** | LK43:09 | 84,24 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 9.200.000 |  | 9.200.000 | 775.008.000 |
| **LK45** | LK45:01 | 136,50 | 1 | Mặt cắt 3-3 | Hai mặt tiền | 9.200.000 |  | 9.200.000 | 1.255.800.000 |
|  | **Mặt cắt 4-4: rộng 10m lòng đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên rộng 2m+2m. Làn 2 đường gom QL1A** | | | | | | | | |
| **LK49** | LK49:02 | 88,51 | 1 | Mặt cắt 4-4 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 885.100.000 |
| **LK49** | LK49:03 | 88,50 | 1 | Mặt cắt 4-4 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 885.000.000 |
| **LK49** | LK49:04 | 88,50 | 1 | Mặt cắt 4-4 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 885.000.000 |
| **LK49** | LK49:05 | 90,04 | 1 | Mặt cắt 4-4 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.400.000 |
| **LK49** | LK49:06 | 87,00 | 1 | Mặt cắt 4-4 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 870.000.000 |
| **LK49** | LK49:07 | 88,50 | 1 | Mặt cắt 4-4 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 885.000.000 |
| **LK49** | LK49:08 | 88,50 | 1 | Mặt cắt 4-4 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 885.000.000 |
| **LK49** | LK49:09 | 89,53 | 1 | Mặt cắt 4-4 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 895.300.000 |
| **LK51** | LK51:01 | 87,00 | 1 | Mặt cắt 4-4 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 870.000.000 |
| **LK51** | LK51:02 | 90,04 | 1 | Mặt cắt 4-4 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 900.400.000 |
| **LK51** | LK51:03 | 87,00 | 1 | Mặt cắt 4-4 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 870.000.000 |
| **LK51** | LK51:04 | 93,45 | 1 | Mặt cắt 4-4 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 934.500.000 |
| **LK51** | LK51:05 | 94,31 | 1 | Mặt cắt 4-4 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 943.100.000 |
| **LK51** | LK51:06 | 94,31 | 1 | Mặt cắt 4-4 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 943.100.000 |
| **LK51** | LK51:07 | 94,31 | 1 | Mặt cắt 4-4 | Một mặt tiền | 10.000.000 |  | 10.000.000 | 943.100.000 |
| **LK49** | LK49:01 | 136,93 | 1 | Mặt cắt 4-4 | Hai mặt tiền | 11.500.000 |  | 11.500.000 | 1.574.695.000 |
| **LK51** | LK51:08 | 159,54 | 1 | Mặt cắt 4-4 | Hai mặt tiền | 11.500.000 |  | 11.500.000 | 1.834.710.000 |

**=> Tổng doanh thu chuyển nhượng đất ở bao gồm nhà xây thô của đất nhà ở biệt thự và đất nhà ở liền kề tại thời điểm định giá theo các vị trí, mặt cắt đường: 789.635.619.022 đồng;**

**1.5. Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng:**

- Căn cứ Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính Phủ quy định:

“đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối shợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”

- Tại Quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư:

“8. Tiến độ thực hiện dự án: 07 năm (trong đó dự kiến 01 năm chuẩn bị đầu tư, 04 năm triển khai xây dựng dự án, 02 năm tổ chức kinh doanh bán hàng).

- Công tác chuẩn bị đầu tư (Giải phóng mặt bằng, thực hiện các thủ tục về đất đai, xây dựng, môi trường): Quý III/2021 – Quý III/2022.

- Thi công hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất, nghiệm thu hoàn thành: Quý IV/2022 – Quý IV/2026.

- Tổ chức kinh doanh, bán hàng: Quý I/2027 – Quý IV/2028.

- Quyết toán, bàn giao cơ quan quản lý nhà nước: Quý IV/2028”.

=> Chưa quy định chi tiết đối với thời điểm bắt đầu bán hàng và tiến độ bán hàng.

- Căn cứ Khoản 5, Điều 4, Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc 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. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định đủ các chỉ tiêu về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng thì thực hiện như sau:

Thời gian xây dựng: được tính kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Thời gian bán hàng: được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

1. Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng khu đô thị, khu nhà ở, biệt thự, đất ở liền kề:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Quy mô dự án** | **Thời gian xây dựng** | **Tiến độ xây dựng** (% lần lượt theo từng năm) | | **Thời điểm bắt đầu bán hàng** | **Thời gian bán hàng** | **Tỷ lệ bán hàng** (% lần lượt theo từng năm) |
| **Dự án** | **Hạ tầng kỹ thuật** | **Nhà xây thô** |
| Dưới 10 ha | 3 năm | 50-50 | 35-35-30 | Từ năm | 2 năm | 50-50 |
| thứ hai |
| Từ 10 ha đến dưới 20 ha | 4 năm | 35-35-30 | 25-25-25-25 | Từ năm | 3 năm | 35-35-30 |
| thứ hai |
| Từ 20 ha đến dưới 30 ha | 5 năm | 25-25-25-25 | 20-20-20-20-20 | Từ năm | 4 năm | 25-25-25-25 |
| thứ hai |  |
| Từ 30 ha | 6 năm | 20-20-20-20-20 | 20-20-20-20-10-10 | Từ năm | 5 năm | 20-20-20-20-20 |
| trở lên |  | thứ hai |

=> Như vậy Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn) có quy mô 19,82 ha, thuộc trường hợp trường hợp dự án có xây dựng nhà xây thô, quy mô sử dụng đất từ 10 ha đến dưới 20ha.

**a. Thời gian bán hàng:** Dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ có quy mô **19,82 ha**, thời gian bán hàng trong 03 năm (n=3).

**b. Thời điểm bắt đầu bán hàng:**

Thời điểm bắt đầu bán hàng từ năm thứ hai.

**c. Tỷ lệ bán hàng:** Được phân bổ đều trong 3 năm bán hàng đạt tỷ lệ 35%/ năm 2; 35% / năm 3; 30%/ năm 4.

**d. Mức biến động của giá chuyển nhượng:**

- Căn cứ tiết d) mục 2, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ: “d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liên kế trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước. Công ty VCVS tiến hành điều chỉnh mức biến động giá chuyển nhượng căn cứ theo giá trị lũy kế chỉ số biến động bình quân của chỉ số giá tiêu dùng CPI tỉnh Lạng Sơn bình quân 3 năm liên tục – nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và VLXD.

**Chỉ số giá tiêu dùng các năm 2022, 2023, 2024 của cục thống kê tỉnh Lạng Sơn bình quân 3 năm**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **DANH MỤC** | **Năm 2022 so với năm 2021** | **Năm 2023 so với năm 2022** | **Năm 2024 so với năm 2023** | **Bình quân** |
| **1** | **Chỉ số giá tiêu dùng Lạng Sơn nhóm nhà ở và VLXD** | 101,98% | 101,50% | 103,51% | 102,33% |
|  | **TRUNG BÌNH** | 1,98% | 1,50% | 3,51% | 2,33% |

=> Mức biến động của giá chuyển nhượng hàng năm: ***102,33%năm***

Số năm bán hàng được xác định từ thời điểm giao đất, đối với những dự án mà thời điểm giao đất cách xa thời điểm khảo sát, lập chứng thư, đơn vị tư vấn khảo sát thị trường thời gian từ thời điểm giao đất đến thời điểm lập chứng thư mà thị trường BĐS không có sự biến động hoặc trầm lắng, giảm cả về giao dịch và giá bán thì cần đánh giá kỹ lưỡng yếu tố thị trường trong việc xác định tỷ lệ tăng giá bán từ năm thứ mấy bán hàng.

Dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn) được giao đất tại thời điểm tháng 01/2025, thời điểm bắt đầu tiến hành khảo sát thực hiện định giá là tháng 2/2025, thời điểm lập dự thảo chứng thư tháng 07/2025 (có tiến hành khảo sát lại). Qua đánh giá về tình hình kinh tế xã hội, động lực phát triển, có dấu hiệu biến động tăng nhẹ của thị trường bất động sản, do dự án nằm trên địa bàn huyện Chi Lăng, gần dự án Khu đô thị phía Đông thị trấn Đồng Mỏ; có ảnh hưởng bởi các thông tin liên quan tiềm năng từ 2 dự án và thông tin sáp nhập hành chính xã, thị trấn. Đơn vị tư vấn đề xuất xác định tỷ lệ tăng giá bán bắt đầu từ năm thứ 2.

Công ty VCVS căn cứ chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của cục thống kê tỉnh Lạng Sơn bình quân 3 năm từ năm 2022 đến 2024 với tỷ lệ 2,33%năm để điều chỉnh tăng giá chuyển nhượng. Theo quy định thì năm 1 chưa phát sinh doanh thu, tỷ lệ tăng giá 0%; năm thứ 2 bắt đầu phát sinh doanh thu, tỷ lệ tăng giá là 2,33%; năm thứ 3 tỷ lệ biến động tăng giá bán là 4,71%, năm thứ 4 tỷ lệ biến động là 107,15%.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Năm | Năm 1 | Năm 2 | Năm 3 | Năm 4 |
| Tỷ lệ tăng giá hàng năm | 0% | 102,33% | 104,71% | 107,15% |

**\*Bảng tổng hợp giá trị doanh thu phân bổ qua các năm của dự án:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Diễn giải** | **Thành tiền** | **Năm kinh doanh và tỷ lệ % giá trị chuyển nhượng đất dự án** | | | |
| **Năm 1** | **Năm 2** | **Năm 3** | **Năm 4** |
| ***Tiến độ bán*** | | ***100%*** | ***0%*** | ***35,00%*** | ***35,00%*** | ***30,00%*** |
| 1 | Doanh thu bán đất ở biệt thự (đất và nhà xây thô) | *44.711.099.833* | *0* | *15.307.559.026* | *15.664.225.152* | *13.739.315.655* |
| 2 | Doanh thu bán đất ở liền kề | *781.340.466.651* | *0* | *267.504.386.105* | *273.737.238.301* | *240.098.842.246* |
| **Tổng giá trị sau điều chỉnh biến động chuyển nhượng** | | **826.051.566.484** | **0** | **282.811.945.131** | **289.401.463.452** | **253.838.157.901** |

**\* Tỷ lệ chiết khấu (r).**

Căn cứ Khoản 5, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ: Tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá;

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn gửi công văn tới Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam, Chi nhánh Lạng Sơn (AgriBank); Ngân hàng Công thương Việt Nam, Chi nhánh Lạng Sơn (VietinBank); Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển, Chi nhánh Lạng Sơn (BIDV); Ngân hàng Ngoại thương Vietcombank chi nhánh Lạng Sơn (VietcomBank) về việc đề nghị cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm và lãi suất cho vay trung hạn để phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể.

Các ngân hàng đã có công văn phản hồi về lãi suất như sau:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn (BIDV Lạng Sơn) (Thông báo số 1203/TB-BIDV.LS ngày 01/10/2024 và số 106/TB-BIDV.LS ngày 14/01/2025)** | | | | | |
| **Năm** | **Lãi suất cho vay trung hạn bình quân tiền VNĐ (04 quý) để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh BĐS** | | | | **Bình quân 04 quý** |
| **Quý I** | **Quý II** | **Quý III** | **Quý IV** |  |
| **2023** | 11,50% | 11,40% | 11,20% | 10,90% |  |
| **2024** | 9,10% | 9,10% | 9,00% | 8,54% | **8,94%** |
| **Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn (Vietinbank Lạng Sơn ) (Văn bản số 188/NHCTLS-PTH ngày 30/10/2024 và số 04/NHCTLS-PTH ngày 17/01/2025)** | | | | | |
| **Năm** | **Lãi suất cho vay trung hạn bình quân tiền VNĐ (04 quý) để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh BĐS** | | | | **Bình quân 04 quý** |
| **Quý I** | **Quý II** | **Quý III** | **Quý IV** |  |
| **2022** |  |  |  | 14,00% |  |
| **2023** | 14,00% | 14,00% | 14,00% | 14,00% |  |
| **2024** | 14,00% | 14,00% | 14,00% | 14,00% | **14,00%** |
| **Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn (Agribank Lạng Sơn ) (Văn bản số 2712/NHNo.LS-TH ngày 04/12/2024)** | | | | | |
| **Năm** | **Lãi suất cho vay trung hạn bình quân tiền VNĐ (04 quý) để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh BĐS** | | | | **Bình quân 04 quý** |
| **Quý I** | **Quý II** | **Quý III** | **Quý IV** |  |
| **2022** |  |  |  | 12,50% |  |
| **2023** | 11,50% | 11,00% | 11,00% | 11,00% |  |
| **2024** | 11,00% | 11,00% | 7,50% | 7,50% | **9,25%** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn (Vietcombank Lạng Sơn ) (Văn bản số 545/LSO-KT ngày 01/10/2024 và văn bản số 84/LSO-KT ngày 12/02/2025)** | | | | | |
| **Năm** | **Lãi suất cho vay trung hạn bình quân tiền VNĐ (04 quý) để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh BĐS** | | | | **Bình quân 04 quý** |
| **Quý I** | **Quý II** | **Quý III** | **Quý IV** |  |
| **2022** |  |  |  | 12,00% |  |
| **2023** | 13,10% | 11,70% | 10,80% | 9,70% |  |
| **2024** | 9,50% | 9,50% | 9,50% | 8,00% | **9,13%** |

Căn cứ Quyết định số 86/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn Về việc giao đất cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI để thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ. Do đó đơn vị tư vấn xác định quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là quý IV năm 2024, vì thời điểm giao đất là tháng 01/2025. Thời gian tham chiếu tối đa là 04 quý kể từ quý gần nhất trước thời điểm định giá trở về trước, đảm bảo theo quy định tại Khoản 5, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ (từ 1 đến 3 năm).

* Bình quân lãi suất cho vay trung hạn (bình quân 4 quý của 4 ngân hàng) là:

(8,94% + 14,00% + 9,25% + 9,13%)/4 = **10,33%.**

Thực tế thì đối với lĩnh vực đầu tư bất động sản có mức lãi suất cho vay trung hạn, khác nhau tùy vào từng gói đầu tư bất động sản khách hàng được hưởng các mức lãi suất ưu đãi khác nhau.

***=> r = 10,33%/năm*** là tỷ lệ chiết khấu phù hợp được sử dụng đối với dự án “Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ” (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn) tại thời điểm định giá.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Năm** | **Doanh Thu bán đất và nhà ở thấp tầng (biệt thự và liền kề)** | **Hệ số chiết khấu theo lãi vay ngân hàng (r =10,33%/năm)** | **Doanh thu quy về hiện tại** |
| 1 | Năm 1 | 0 | 0,91 | 0 |
| 2 | Năm 2 | 282.811.945.131 | 0,82 | 232.343.321.876 |
| 3 | Năm 3 | 289.401.463.452 | 0,74 | 215.501.050.305 |
| 4 | Năm 4 | 253.838.157.901 | 0,67 | 171.325.417.334 |
| **Tổng cộng** | | **826.051.566.484** |  | **619.169.789.514** |

**Vậy tổng doanh thu dự án quy về thời điểm hiện tại (DTo):**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DTo =** |  | **= 619.169.789.514 đồng** |

**2. Ước tính tổng chi phí phát triển của dự án (CP)**

**2.1. Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị (CPHT).**

\*Căn cứ Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ quy định:

“3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Chi phí thiết bị;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định……………

4. Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện như sau:

a) Chi phí đầu tư xây dựng được ước tính theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Việc ước tính chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm này thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố;

- Căn cứ công văn số 3160/SXD-HTKT&VLXD ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn V/v tham gia ý kiến về dự toán xây dựng công trình dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ để phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể, đã trả lời 3780/STNMT-KHTC ngày 19/12/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị cung cấp, cho ý kiến về dự toán xây dựng để phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể (hồ sơ gửi kèm theo gồm: hồ sơ dự toán (01 tập), Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ dự toán xây dựng công trình số 05/BCTTr ngày 07/12/2024 của Công ty TNHH MTV Tư vấn đầu tư xây dựng Sơn Nam; chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng ông Vũ Văn Quỳnh và ông Lã Duy Hiếu) như sau:

“1. Theo quy định tại của pháp luật về xây dựng cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện thẩm định đối với dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn khác theo quy định tại khoản 4 Điều 36 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ. Qua rà soát, vị trí, địa điểm thực hiện dự án đã được UBND huyện Chi Lăng phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới hai bên đường Quốc lộ 1 phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ tại Quyết định số 2483/QĐ-UBND ngày 26/6/2020, do vậy cơ quan chuyên môn về xây dựng không thực hiện thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở. Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (bao gồm cả dự toán xây dựng công trình) do Chủ đầu tư tổ chức thẩm định theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

**=> Dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ thuộc trường hợp không được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;**

- Căn cứ công văn số 3160/SXD-HTKT&VLXD ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn:

“2. Về hồ sơ dự toán xây dựng công trình dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ

- Hồ sơ dự toán xây dựng công trình dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ được Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Song Gia (lập dự toán xây dựng các hạng mục: san nền; cấp thoát nước; bãi đỗ xe; điện sinh hoạt và chiếu sáng); Công ty TNHH MTV Danh Gia Vũ (lập dự toán xây dựng các hạng mục: đường giao thông và nhà xây thô) và Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng số 05/BCTTr ngày 07/12/2024 của Công ty TNHH MTV Tư vấn đầu tư xây dựng Sơn Nam thể hiện thời điểm lập tháng 12 năm 2024.

- Hồ sơ dự toán xây dựng công trình dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ do đơn vị tư vấn lập và thẩm tra cơ bản đã áp dụng định mức xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố tại thời điểm tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, qua xem xét, xác minh thông tin liên quan đến dự án cho thấy: dự án đã được **khởi công từ tháng 9 năm 2023, do vậy đ**ề nghị soát, phân khai khối lượng thi công của dự án theo từng thời điểm thi công để xác định chi phí đầu tư của dự án cho phù hợp với tình hình triển khai thực hiện của dự án.

- Hồ sơ dự toán xây dựng công trình dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ gửi kèm theo Công văn số 3780/STNMT-KHTC ngày 19/12/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường đã được Công ty TNHH MTV Tư vấn đầu tư xây dựng Sơn Nam thẩm tra và ban hành kết quả thẩm tra tại Văn bản số 05/BCTTr ngày 07/12/2024, do đó Công ty TNHH MTV Tư vấn đầu tư xây dựng Sơn Nam chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra đối với dự toán xây dựng do đơn vị đã thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất”.

- Căn cứ Công văn số 678/SNNMT-KHTC ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn v/v đề nghị rà soát, hoàn thiện dự toán xây dựng phục vụ định giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ. Nội dung văn bản:

“Sau khi xem xét, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI rà soát dự toán và cung cấp các tài liệu theo nội dung văn bản số 755/SXDQLHT ngày 25/3/2025 của Sở Xây dựng, cụ thể: "Dự toán đã chỉnh sửa theo ý kiến tại công văn số 3610/SXD-HTKT&VLXD ngày 25/12/2024 của Sở Xây dựng, đã bóc tách khối lượng san nền của dự án từ tháng 12/2023 đến hết tháng 12/2024 đối với khối lượng đã thực hiện thi công; tuy nhiên thiếu các tài liệu làm căn cứ xác định, đề nghị Chủ đầu tư bổ sung các hồ sơ, tài liệu, biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành, các tài liệu chứng minh khối lượng đã thi công hoàn thành theo từng thời điểm, theo từng tháng từ tháng 12/2023 đến hết tháng 12/2024, bổ sung tài liệu xác định vị trí, địa điểm đổ đất thải làm cơ sở tính toán cự ly vận chuyển.

Đối với các hạng mục, công trình chưa thi công của dự án thời điểm từ tháng 01/2025 đề nghị áp dụng theo định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, đơn giá nhân công, đơn giá ca máy và thiết bị thi công, công bố giá vật liệu xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố tại thời điểm tháng 01/2025 đảm bảo dự toán được lập phù hợp với các quy định hiện hành của Nhà nước (hồ sơ thể hiện áp dụng đơn giá đơn giá xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn được công bố tại Quyết định số 353/QĐ-UBND ngày 21/01/2021 của UBND tỉnh là không phù hợp, do hiện nay đã có bộ đơn giá mới được UBND tỉnh công bố tại Quyết định số 1842/QĐ-UBND ngày 25/10/2024)".

- Công văn số 1182/ SXD-QLHT ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn V/v tham gia ý kiến về dự toán xây dựng để thực hiện xác định giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ để phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể, nội dung văn bản như sau:

“2. Kiểm tra nội dung chỉnh sửa khác phụ theo Văn bản 755/SXD-QLHT ngày 25/3/2025 của Sở Xây dựng

- Về nội dung *“Đề nghị Chủ đầu tư bổ sung các hồ sơ, tài liệu, biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành, các tài liệu chứng minh khối lượng đã thi công hoàn thành theo từng thời điểm, theo từng tháng từ tháng 12/2023 đến hết tháng 12/2024, bổ sung tài liệu xác định vị trí, địa điểm đổ đất thải làm cơ sở tính toán cự ly vận chuyển”*

Qua rà soát chủ đầu tư đã bổ sung các biên bản nhiệm thu khối lượng thời điểm từ tháng 12/2023 đến tháng 12/2024 làm cơ sở tính dự toán theo từng thời điểm từ tháng 12/2023 đến hết tháng 12/2024. Tuy nhiên chủ đầu tư vẫn chưa cung cấp tài liệu xác định vị trí, địa điểm đổ đất thải làm cơ sở tính toán cự ly vận chuyển đổ thải.

- Về nội dung “*Đối với các hạng mục, công trình chưa thi công của dự án thời điểm từ tháng 01/2025 đề nghị áp dụng theo định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, đơn giá nhân công, đơn giá ca máy và thiết bị thi công, công bố giá vật liệu xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố tại thời điểm tháng 01/2025 đảm bảo dự toán được lập phù hợp với các quy định hiện hành của Nhà nước (hồ sơ thể hiện áp dụng đơn giá đơn giá xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn được công bố tại Quyết định số 353/QĐ-UBND ngày 21/01/2021 của UBND tỉnh* ***là không phù hợp****, do hiện nay đã có bộ đơn giá mới được UBND tỉnh công bố tại Quyết định số 1842/QĐ- UBND ngày 25/10/2024)”*

Hiện nay hồ sơ dự toán gửi kèm theo Văn bản số 762/SNNMT-KHTC vẫn tính theo đơn giá được công bố tại Quyết định số 353/QĐ-UBND ngày 21/01/2021 của UBND tỉnh là thiếu căn cứ áp dụng, do hiện nay đã có bộ đơn giá mới được UBND tỉnh công bố tại Quyết định số 1842/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 thay thế đơn giá được công bố tại Quyết định số 353/QĐ-UBND.”; Và một số nội dung khác thể hiện tại mục 3 Công văn số 1182/ SXD-QLHT ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.

Sở Xây dựng sau khi nhận được Văn bản số 1877/SNNMT-KHTC ngày 12/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đề nghị xem xét, cho ý kiến đối với dự toán xây dựng phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng. Đã ban hành công văn số 1993/SXD-QLHT ngày 20/06/2025, nội dung như sau:

“Qua kiểm tra hồ sơ dự toán xây dựng công trình Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng còn một số nội dung chưa phù hợp theo quy định, cụ thể:

1.1. Hạng mục san nền: - Tính vận chuyển trung bình đất đào san nền để đắp là chưa phù hợp với hồ sơ thiết kế của dự án: các lô đất đắp cơ bản có khối lượng đào nằm xen kẹp các lô đất đào do vậy chỉ cần tính điều phối ngang, do đó việc tính vận chuyển là không phù hợp.

- Dự toán tính vận chuyển nội tuyến đất đào (đào đất vận chuyển gom thành bãi tập kết) cự ly vận chuyển trung bình 500m và tính xúc đất khai thác lên phương tiện vận chuyển ra khỏi phạm vi công trường. Như vậy khối lượng đào xúc đất tính thành hai lần là không phù hợp, do công tác đào san đất đã tính đào xúc lên phương tiện vận chuyển.

- Theo Hồ sơ thanh toán khối lượng hoàn thành (đợt 1) thể hiện khối lượng đào đá cấp VI (55.845,71m3 với giá trị 2.645.980.432 đồng) đã hoàn thành nghiệm thu. Tuy nhiên hồ sơ dự toán hiện đang tính khối lượng này vào dự toán khối lượng chưa thi công với giá trị 4.357.038.349 đồng là không đúng với thực tế đã hoàn thành.

- Hồ sơ gửi kèm không có hồ sơ thiết kế hạng mục san nền, do đó thiếu cơ sở xem xét sự phù hợp của khối lượng phân cấp đất đá trong hồ sơ dự toán.

1.2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà thô

- Thiết kế hệ thống cấp, cống thoát nước mưa, thoát nước, mương cáp cùng vị trí trên vỉa hè. Tuy nhiên chưa tính giảm trừ khối lượng đào hào, đào móng.

2 - Xác định phương chuyển vật liệu xây dựng (tải trọng xe 12T) vận chuyển vật liệu xây dựng chưa phù hợp với quy mô, cấp đường vận chuyển.

1.3. Giá nguyên liệu, nhiên liệu - Thiếu thông báo giá vật liệu của nhà sản xuất đối với vật liệu không có trong công bố giá của Sở Xây dựng như: cửa kính thuỷ lực 12mm, phụ kiện cửa đi, vách kính hệ FA, kính an toàn 6,38mm, cửa cuốn, động cơ, bộ lưu điện, hộp kỹ thuật, máy cắt Recloser, máy biến áp, tủ tự bù, cây bằng lăng, chuông vàng...

- Giá đá xây dựng không nhất quán giữa các hạng mục công trình hạng mục Nhà xây thô (đá (1x2) cm, giá 200.000 đồng; đá (4x6)cm, giá 190.000 đồng); các hạng mục công trình khác của dự án (đá (1x2) cm, giá 205.000 đồng, đá (4x6)cm, giá 195.000 đồng).

- Một số loại vật liệu chưa tính chênh lệch giá (lấy theo giá gốc) như: thép đệm, cột chống thép ống, thép giàn giáo... 2. Nội dung khác

- Tổng mức đầu dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (hạng mục hạ tầng kỹ thuật và Nhà xây thô) đã được Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI phê duyệt tại Quyết định số 26.01/QĐ-HTCL-BGI ngày 26/01/2022 không phù hợp với giá trị tổng vốn đầu tư tại Quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư của UBND tỉnh Lạng Sơn (theo Quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của UBND tỉnh, tổng vốn đầu tư: 674.950.000.000 đồng; theo Quyết định số 26.01/QĐ-HTCL-BGI ngày 26/01/2022, tổng mức đầu tư: 994.795.798.000 đồng).

- Thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công: theo Hợp đồng tư vấn thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công công trình Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ số 93/2023/HĐ-TVXD ngày 09/8/2023 giữa Công ty TNHH HCL (tổ chức kinh tế thực hiện dự án) và Công ty TNHH MTV tư vấn đầu tư xây dựng Nam Sơn, thời gian thực hiện hợp đồng từ ngày 09/8/2023 đến ngày 18/8/2023. Tuy nhiên ngày 02/6/2025 Công ty TNHH MTV tư vấn đầu tư xây dựng Nam Sơn ban hành Báo cáo số 06/BC-TT về kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công là không phù hợp với thời gian theo hợp đồng đã ký kết, chưa đảm bảo tính pháp lý của đơn vị thẩm tra thiết kế đối với hồ sơ thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công.

3. Sở Xây dựng đã tham gia ý kiến đối với dự toán xây dựng công trình Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng nhiều lần (tại các văn bản số: 3160/SXD-HTKT&VLXD ngày 25/12/2024; 755/SXD-QLHT ngày 25/3/2025; 1182/SXD-QLHT ngày 26/4/2025), tuy nhiên đến nay dự toán xây dựng công trình vẫn còn nhiều nội dung chưa phù hợp. Để đảm bảo tiến độ theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 1837/VP-KTTH ngày 27/3/2025 của Văn phòng UBND tỉnh đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét căn cứ ước tính tổng chi đầu tư xây dựng theo phương án khác (như suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố) để ước tính chi phí đầu tư xây dựng, làm cơ sở để ước tính tổng chi phí phát triển của dự án phù hợp với các quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 6, Nghị định số 71/2024/MĐ-CP của Chính phủ”.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn ban hành công văn số 2180/SNNMT-KHTC ngày 25/06/2025 V/v rà soát hồ sơ dự toán xây dựng phục vụ công tác định giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng:

“Để bảo đảm tuân thủ nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 “đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.” Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Liên danh nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng khẩn trương rà soát hồ sơ dự toán xây dựng theo nội dung tham gia ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1993/SXD-QLHT ngày 20/6/2025 gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường chậm nhất ngày 30/6/2025 để gửi Sở Xây dựng cho ý kiến, để bảo đảm tiến độ xây dựng giá đất cụ thể (có Văn bản số 1993/SXD-QLHT ngày 20/6/2025 gửi kèm công văn này).

Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến gửi Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ tầng Chi Lăng và Công ty cổ phần Tập đoàn BGI được biết, thực hiện./.”

- Sau khi nhận được hồ sơ do Liên danh nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ cung cấp lại sau rà soát đã ban hành Văn bản số 2250/SNNMT-KHTC ngày 30/6/2025 gửi Sở Xây dựng về việc đề nghị xem xét, cho ý kiến đối với dự toán xây dựng phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ. Sở xây dựng ban hành Công văn số 2201/SXD-QLHT ngày 05/07/2025. Sau khi rà soát, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Hồ sơ dự toán xây dựng công trình Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng còn một số nội dung chưa phù hợp, cụ thể:

1.1. Hạng mục hạ tầng kỹ thuật - Tính vận chuyển nội tuyến đất đào (đất để khai thác gom thành bãi) cự ly vận chuyển trung bình 500m là không phù hợp.

- Áp dụng mã công tác cày xới, lu lèn không có trong đơn giá xây dựng. - Áp dụng giá cây Chuông vàng (15 triều đồng/cây) chưa phù hợp với thực tế.

1.2. Hạng mục Nhà xây thô - Hạng mục nhà thô của dự án có khoảng 30 mẫu nhà với diện tích xây dựng khác nhau (từ 77,7 m2 đến 146,2 m2). Tuy nhiên dự toán xây không tính toán khối lượng của từng loại nhà để làm cơ sở xác định dự toán là chưa phù hợp với bước thiết kế bản vẽ thi công, chưa đảm bảo tính chính xác của khối lượng xây dựng, giá trị dự toán xây dựng (dự toán tính khối lượng trên cơ sở khối lượng của 01 mẫu nhà, tổng diện tích sàn xây dựng nhà thô đưa ra hệ số chung để tính khối lượng xây dựng của toàn bộ hạng mục nhà thô).

- Đề nghị xem xét rà soát bỏ cửa kính thủy lực do hạng mục nhà thô đã có cửa cuốn (giá trị khoảng 13,9 tỷ đồng) và bỏ hạng mục ốp đá mặt ngoài nhà (giá trị khoảng 1,9 tỷ đồng). 2. Hồ sơ dự toán xây dựng chỉnh sửa chưa được thẩm tra theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ (hồ sơ dự toán được lập tháng 6/2025, với giá trị tổng dự toán xây dựng công trình 600.915.195.000 đồng. Tuy nhiên được đóng dấu xác nhận theo Báo cáo thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công tại Văn bản số 06/BCTT ngày 02/6/2025, với giá trị tổng dự toán xây dựng công trình 636.969.364.000 đồng).

3. Hợp đồng giữa Nhà đầu tư và đơn vị kiểm toán độc lập chưa đầy đủ pháp lý về nội dung, phạm vi kiểm toán; thời hạn Hợp đồng.

4. Sở Xây dựng đã tham gia ý kiến đối với dự toán xây dựng công trình Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng nhiều lần, tuy nhiên đến nay dự toán xây dựng công trình (do Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp) chưa đủ cơ sở để xác định chi phí đầu tư xây dựng (do còn tồn tại các nội dung nêu trên); không đủ điều kiện để ước tổng chi phí phát triển của khu đất thực hiện dự án.

Để đảm bảo tiến độ theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 1837/VP KTTH ngày 27/3/2025 của Văn phòng UBND tỉnh đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét áp dụng suất vốn đầu tư theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về công bố suất đầu tư và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 làm căn cơ sở để ước tính tổng chi phí phát triển của dự án phù hợp với các quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ để triển khai thực hiện xác định giá đất cụ thể trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của tỉnh xem xét, quyết định”.

- Ngày 09/07/2025 Văn phòng UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành văn bản số 49/VP-KTTH V/v xem xét, giải quyết đề nghị của Liên danh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty cổ phần tập đoàn BGI:

“Xem xét Công văn số 08.07/CV-HTCL&BGI ngày 08/7/2025 của Liên danh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty cổ phần tập đoàn BGI ngày 08/7/2025 về việc xem xét công tác xác định giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ; đồng chí Đoàn Thanh Sơn, Phó Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Thuế tỉnh Lạng Sơn và các cơ quan liên quan chủ động xem xét, giải quyết đề nghị của Liên danh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty cổ phần tập đoàn BGI tại Công văn trên, bảo đảm tuân thủ theo đúng quy định pháp luật, phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án; hoàn thành, báo cáo UBND tỉnh kết quả thực hiện chậm nhất ngày 16/7/2025”.

- Thực hiện nhiệm vụ UBND tỉnh giao tại Văn bản số 4912/VP-KTTH ngày 09/7/2025 của Văn phòng UBND tỉnh về việc xem xét, giải quyết đề nghị của Liên danh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty cổ phần tập đoàn BGI. Sở Xây dựng ban hành văn bản số 2317/SXD-QLHT ngày 10/07/2025: “Để có cơ sở tham mưu, báo cáo UBND tỉnh, Sở Xây dựng đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉ đạo, đôn đốc Chủ đầu tư (Liên danh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty cổ phần tập đoàn BGI) gửi hồ sơ dự toán xây dựng công trình đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng đã được chỉnh sửa theo các nội dung tại Văn bản số 2201/SXD-QLHT ngày 05/7/2025 của Sở Xây dựng”.

**\*Tại báo cáo số 443/BC-SXD ngày 16/07/2025 của Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn Về việc xem xét, giải quyết đề nghị của Liên danh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty cổ phần tập đoàn BGI, trong đó có nội dung:**

*“Để giải quyết kiến nghị của Nhà đầu tư theo nhiệm vụ UBND tỉnh giao, ngày 10/7/2025 Sở Xây dựng đã có Văn bản số 2317/SXD-QLHT đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Nhà đầu tư cung cấp hồ sơ dự toán xây dựng công trình đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng trước ngày 13/7/2025 để làm cơ sở xem xét, báo cáo UBND tỉnh, theo đó ngày 14/7/2025, Sở Xây dựng nhận được hồ sơ dự án xây dựng công trình đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng gửi kèm theo Công văn số 2568/SNNMT-KHTC của Sở Nông nghiệp và Môi trường.*

*Qua rà soát, hồ sơ dự án xây dựng công trình đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng đã chỉnh sửa, các nội dung chưa phù hợp và cung cấp các tài liệu (về hợp đồng thẩm tra, báo cáo thẩm tra) giải trình nội dung tham gia ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2201/SXD QLHT ngày 05/7/2025. Như vậy, sau khi rà soát hồ sơ dự toán xây dựng công trình đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng đã cơ bản áp dụng định mức xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, Bảng giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố tại thời điểm giao đất1 (tháng 01/2025).*

*Từ nội dung trên, căn cứ hồ sơ dự toán công trình cung cấp ngày 14/7/2025, Nhà đầu tư đề nghị xem xét không áp dụng suất vốn đầu tư để ước tính tổng chi phí phát triển của dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng (áp dụng ước tính chi phí đầu tư xây dựng trên cơ sở dự toán xây dựng dự trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố) là có cơ sở, phù hợp với quy định tại điểm b, khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP”.*

*\****Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn ban hành văn bản số Văn bản số 2420/SXD-QLHT ngày 17/7/2025 V/v tham gia ý kiến về dự toán xây dựng công trình đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, nội dung văn bản như sau:**

*Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 2568/SNNMT-KHTC ngày 14/7/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đề nghị xem xét, cho ý kiến đối với dự toán xây dựng phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ1. Sau khi kiểm tra, rà soát hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:*

*1. Về cơ sở áp dụng định mức và đơn giá*

*Hồ sơ dự toán đã cơ bản áp dụng định mức xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, Bảng giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố tại thời điểm giao đất2 (tháng 01/2025).*

*2. Hồ sơ dự toán xây dựng*

*Dự toán đã được Công ty TNHH MTV tư vấn đầu tư xây dựng Nam Sơn thẩm tra, ban hành kết quả thẩm tra tại Văn bản số 07/BCTT ngày 13/7/2025 được đóng dấu, ký xác nhận thẩm tra hồ sơ, do vậy Công ty TNHH MTV tư vấn đầu tư xây dựng Nam Sơn chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.*

*Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế, thẩm tra chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng (bao gồm: hồ sơ dự án, chất lượng hồ sơ thiết kế, sự phù hợp khối lượng của dự toán với hồ sơ thiết kế...) và các tài liệu gửi kèm theo Công văn số 2568/SNNMT KHTC ngày 14/7/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.*

*3. Về trách nhiệm thẩm định*

*Do dự án sử dụng vốn khác, không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 44 Nghị định 175/2024/NĐ-CP, việc thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (bao gồm dự toán) thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư theo Điều 43 Nghị* *định 175/2024/NĐ-CP4. Sở Xây dựng không thực hiện thẩm định.*

*Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (bao gồm cả dự toán xây dựng công trình) sẽ do Chủ đầu tư tổ chức thẩm định theo quy định tại khoản 1 Điều 43 Nghị định số Nghị định số 175/2024/NĐ-CP5 (cơ quan chuyên môn về xây dựng không thẩm định).”*

**\**Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn ban hành văn bản số 2675/SNNMT-KHTC ngày 18/07/2025 V/v cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể:***

“Trên cơ sở Văn bản số 2420/SXD-QLHT ngày 17/7/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về dự toán xây dựng công trình đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn). Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp thông tin, tài liệu cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam để thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể, như sau:

1. Văn bản số 2420/SXD-QLHT ngày 17/7/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về dự toán xây dựng công trình.

2. File hồ sơ dự toán xây dựng công trình do Chủ đầu tư dự án Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ tầng Chi Lăng và Công ty cổ phần Tập đoàn BGI cung cấp tại Văn bản số 13.7/CV-HTCL&BGI ngày 13/7/2025 (gửi kèm cả file số + file giấy dự toán).

Đề nghị của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam thực hiện phương án giá đất theo đúng trình tự, thủ tục gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường trước ngày 24/7/2025 để xem xét trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh theo quy định. Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam khẩn trương phối hợp thực hiện./.”

Công ty CP dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam nhận được văn bản số 2675/SNNMT-KHTC ngày 18/07/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn, kèm theo hồ sơ dự toán xây dựng công trình, và các văn bản khác liên quan.

**- Dự toán đã được thẩm tra tại thời điểm tháng 07/2025, chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án như sau:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH** | | | | | | | | | | |
| **DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ PHÍA ĐÔNG NAM THỊ TRẤN ĐỒNG MỎ** | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  | 1 | |  | | *Đơn vị tính: đồng* | |
| **STT** | **NỘI DUNG CHI PHÍ** | **ĐMTL** | **CÁCH TÍNH** | **CHI PHÍ TRƯỚC THUẾ** | | **THUẾ GTGT** | | **CHI PHÍ SAU THUẾ** | |
| **1** | **Chi phí xây dựng (GXD)** |  |  | **330.115.001.382** | | **26.409.200.111** | | **356.524.201.493** | |
| *1,1* | Công trình Giao thông: Đường giao thông |  | Có bảng tính | 47.988.318.423 | | 3.839.065.474 | | 51.827.383.897 | |
| *1,2* | Công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền |  | Có bảng tính | 79.504.567.214 | | 6.360.365.377 | | 85.864.932.591 | |
| *1,3* | Công trình hạ tầng kỹ thuật: Cấp thoát nước, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe |  | Có bảng tính | 34.742.634.360 | | 2.779.410.749 | | 37.522.045.109 | |
| *1,4* | Công trình công nghiệp: Cấp điện |  | Có bảng tính | 31.418.372.685 | | 2.513.469.815 | | 33.931.842.499 | |
| *1,5* | Công trình dân dụng: Nhà xây thô |  | Có bảng tính | 136.461.108.700 | | 10.916.888.696 | | 147.377.997.396 | |
| **2** | **Chi phí thiết bị** |  |  | **14.017.892.139** | | **1.250.845.691** | | **15.268.737.830** | |
| *2,1* | Hệ thống điện |  | Có bảng tính | 7.547.176.139 | | 603.774.091 | | 8.150.950.230 | |
| *2,2* | Trạm xử lý nước thải |  | Có bảng tính | 6.470.716.000 | | 647.071.600 | | 7.117.787.600 | |
| **3** | **Chi phí quản lý dự án (GQLDA)** |  |  | **5.453.034.728** | | **436.242.778** | | **5.889.277.507** | |
| *3,1* | Công trình Giao thông: Đường giao thông | 1,498% | ĐMTL\*GXD | 718.865.010 | | 57.509.201 | | 776.374.211 | |
| *3,2* | Công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền, Cấp thoát nước, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe | 1,423% | ĐMTL\*GXD +TB | 1.717.815.967 | | 137.425.277 | | 1.855.241.244 | |
| *3,3* | Công trình công nghiệp: Cấp điện | 1,763% | ĐMTL\*GXD +TB | 686.962.626 | | 54.957.010 | | 741.919.636 | |
| *3,4* | Công trình dân dụng: Nhà xây thô | 1,707% | ĐMTL\*GXD | 2.329.391.126 | | 186.351.290 | | 2.515.742.416 | |
| **4** | **Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (GTV)** |  | (4.1)+…+(4.12) | **17.331.801.827** | | **1.325.854.422** | | **18.657.656.249** | |
| **4,1** | **Chi phí khảo sát phục vụ giai đoạn lập dự án** |  |  | **663.100.659** | | **66.310.066** | | **729.410.725** | |
| *+* | Chi phí Khảo sát địa hình, địa chất |  | Có bảng tính | 559.744.818 | | 55.974.482 | | 615.719.300 | |
| *+* | Chi phí khảo sát đường điện |  | Có bảng tính | 103.355.841 | | 10.335.584 | | 113.691.425 | |
| **4,2** | **Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (GTV) bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi** |  |  | **959.400.578** | | **90.048.864** | | **1.049.449.442** | |
| + | Công trình Giao thông: Đường giao thông | 0,238% | ĐMTL\*GXD | 114.212.198 | | 9.136.976 | | 123.349.174 | |
| + | Công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền | 0,247% | ĐMTL\*40%\*GXD | 78.550.512 | | 6.284.041 | | 84.834.553 | |
| + | Công trình hạ tầng kỹ thuật: Cấp thoát nước, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe | 0,247% | ĐMTL\*GXD +TB | 101.796.975 | | 8.143.758 | | 109.940.733 | |
| + | Công trình công nghiệp: Cấp điện | 0,491% | ĐMTL\*GXD +TB | 191.320.845 | | 19.132.084 | | 210.452.929 | |
| + | Công trình dân dụng: Nhà xây thô | 0,347% | ĐMTL\*GXD | 473.520.047 | | 47.352.005 | | 520.872.052 | |
| ***4,4*** | **Chi phí giảm sát đánh giá đầu tư** |  | **20%\* QLDA** | **1.090.606.946** | |  | | **1.090.606.946** | |
| ***4,5*** | **Chi phí khảo sát, thiết kế bước bản vẽ thi công** |  |  | **4.690.128.182** | | **469.012.818** | | **5.159.141.000** | |
| + | Hạng mục khảo sát bản vẽ thi công |  | Có bảng tính | 120.757.068 | | 9.660.565 | | 130.417.633 | |
| + | Hạng mục thiết kế bản vẽ thi công |  |  | 4.656.225.642 | | 372.498.051 | | 5.028.723.694 | |
|  | Công trình Giao thông: Đường giao thông | 0,898% | ĐMTL\*GXD | 430.935.099 | | 34.474.808 | | 465.409.907 | |
|  | Công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền | 1,279% | ĐMTL\*40%\*GXD | 406.745.366 | | 32.539.629 | | 439.284.995 | |
|  | Công trình hạ tầng kỹ thuật: Cấp thoát nước, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe | 1,279% | ĐMTL\*GXD | 527.118.751 | | 42.169.500 | | 569.288.251 | |
|  | Công trình công nghiệp: Cấp điện | 1,737% | ĐMTL\*GXD +TB | 676.831.583 | | 54.146.527 | | 730.978.110 | |
|  | Công trình dân dụng: Nhà xây thô | 1,916% | ĐMTL\*GXD | 2.614.594.843 | | 209.167.587 | | 2.823.762.430 | |
| **4,6** | **Chi phí giám sát khảo sát bước BVTC** | **4,072%** | **ĐMTL\*GCPKS** | **4.917.228** | | **393.378** | | **5.310.606** | |
| **4,7** | **Chi phí thẩm tra bước TK BVTC** |  |  |  | |  | |  | |
|  | Chi phí thẩm tra kỹ thuật | 0,069% | ĐMTL\*GXD | 227.779.351 | | 18.222.348 | | 246.001.699 | |
|  | Chi phí thẩm tra dự toán | 0,065% | ĐMTL\*GXD | 214.574.751 | | 17.165.980 | | 231.740.731 | |
| **4,8** | **Chi phí thẩm định TK-KT, thiết kế bản vẽ thi công** |  | **ĐMTL\*GXD** |  | |  | |  | |
|  | Công trình Giao thông: Đường giao thông | 0,039% | Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 | 18.715.444 | | 1.497.236 | | 20.212.680 | |
|  | Công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền, Cấp thoát nước, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe | 0,045% | 51.411.241 | | 4.112.899 | | 55.524.140 | |
|  | Công trình công nghiệp: Cấp điện | 0,068% | 21.364.493 | | 1.709.159 | | 23.073.653 | |
|  | Công trình dân dụng: Nhà xây thô | 0,058% | 79.147.443 | | 6.331.795 | | 85.479.238 | |
| **4,9** | **Chi phí thẩm định dự toán xây dựng công trình** |  | **ĐMTL\*GXD** |  | |  | |  | |
|  | Công trình Giao thông: Đường giao thông | 0,037% | Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 | 17.755.678 | | 1.420.454 | | 19.176.132 | |
|  | Công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền, Cấp thoát nước, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe | 0,043% | 49.126.297 | | 3.930.104 | | 53.056.400 | |
|  | Công trình công nghiệp: Cấp điện | 0,065% | 20.421.942 | | 1.633.755 | | 22.055.698 | |
|  | Công trình dân dụng: Nhà xây thô | 0,055% | 75.053.610 | | 6.004.289 | | 81.057.899 | |
| **4,1** | **Chi phí lập hồ sơ mời thầu** |  |  |  | |  | |  | |
| + | Gói thầu tư vấn thiết kế BVTC | 0,518% | ĐMTL\*45%\*GCPTK | 10.932.689 | | 874.615 | | 11.807.304 | |
| + | Gói thầu thi công xây lắp |  |  |  | |  | |  | |
|  | Công trình Giao thông: Đường giao thông | 0,051% | ĐMTL\*45%\*GXD | 11.013.319 | | 881.066 | | 11.894.385 | |
|  | Công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền, Cấp thoát nước, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe | 0,062% | ĐMTL\*45%\*GXD | 31.874.969 | | 2.549.998 | | 34.424.967 | |
|  | Công trình công nghiệp: Cấp điện | 0,083% | ĐMTL\*45%\*GXD | 11.734.762 | | 938.781 | | 12.673.543 | |
|  | Công trình dân dụng: Nhà xây thô | 0,069% | ĐMTL\*45%\*GXD | 42.371.174 | | 3.389.694 | | 45.760.868 | |
| + | Gói thầu giám sát thi công | 0,522% | ĐMTL\*45%\*GCPGS | 9.733.668 | | 778.693 | | 10.512.362 | |
| **4,11** | **Chi phí đánh giá hồ sơ dự thầu** |  |  |  | |  | |  | |
| + | Gói thầu tư vấn thiết kế BVTC | 0,518% | ĐMTL\*55%\*GCPTK | 13.362.175 | | 1.068.974 | | 14.431.149 | |
| + | Gói thầu thi công xây lắp |  |  |  | |  | |  | |
|  | Công trình Giao thông: Đường giao thông | 0,051% | ĐMTL\*55%\*GXD | 13.460.723 | | 1.076.858 | | 14.537.581 | |
|  | Công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền, Cấp thoát nước, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe | 0,062% | ĐMTL\*55%\*GXD | 38.958.296 | | 3.116.664 | | 42.074.959 | |
|  | Công trình công nghiệp: Cấp điện | 0,083% | ĐMTL\*55%\*GXD | 14.342.487 | | 1.147.399 | | 15.489.886 | |
|  | Công trình dân dụng: Nhà xây thô | 0,069% | ĐMTL\*55%\*GXD | 51.786.991 | | 4.142.959 | | 55.929.950 | |
| + | Gói thầu giám sát thi công | 0,522% | ĐMTL\*55%\*GCPGS | 11.896.706 | | 951.736 | | 12.848.442 | |
| **4,12** | **Chi phí giám sát thi công xây dựng** |  | **ĐMTL\*GXD** | **4.143.749.856** | | **331.499.988** | | **4.475.249.844** | |
|  | Công trình Giao thông: Đường giao thông | 1,155% | TT12/2021/TT-BTC, ngày 31/8/2021 | 554.265.078 | | 44.341.206 | | 598.606.284 | |
|  | Công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền, Cấp thoát nước, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe | 1,042% | 1.190.455.840 | | 95.236.467 | | 1.285.692.308 | |
|  | Công trình công nghiệp: Cấp điện | 1,473% | 462.792.630 | | 37.023.410 | | 499.816.040 | |
|  | Công trình dân dụng: Nhà xây thô | 1,391% | 1.898.174.022 | | 151.853.922 | | 2.050.027.944 | |
| **4,13** | **Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị** |  | **ĐMTL\*GXD** |  | |  | |  | |
|  | Hệ thống điện | 0,356% | TT12/2021/TT-BTC, ngày 31/8/2021 | 26.867.947 | | 2.149.436 | | 29.017.383 | |
|  | Trạm xử lý nước thải | 0,173% | 11.194.339 | | 895.547 | | 12.089.886 | |
| **5** | **Chi phí khác (GK)** |  | (5.1)+…+(5.10) | **9.243.157.705** | | **739.452.616** | | **9.982.610.321** | |
| 5,1 | Chi phí bảo hiểm công trình | Thông tư số 50/2022/TT-BTC 11/8/2022 | | 463.347.231 | 37.067.778 | | 500.415.009 | |
|  | Công trình Giao thông: Đường giao thông | 0,250% | ĐMTL\*GXD | 119.970.796 | | 9.597.664 | | 129.568.460 | |
|  | Công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền, Cấp thoát nước, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe | 0,150% | ĐMTL\*GXD | 171.370.802 | | 13.709.664 | | 185.080.467 | |
|  | Công trình công nghiệp: Cấp điện | 0,200% | ĐMTL\*GXD | 62.836.745 | | 5.026.940 | | 67.863.685 | |
|  | Công trình dân dụng: Nhà xây thô | 0,080% | ĐMTL\*GXD | 109.168.887 | | 8.733.511 | | 117.902.398 | |
| 5,2 | Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán vốn đầu tư | 0,136% | ĐMTL\*0,5\*(TMĐT-DP) | 334.858.460 | | 26.788.677 | | 361.647.137 | |
| 5,3 | Chi phí kiểm toán | 0,196% | ĐMTL\*(TMĐT-DP) | 967.426.564 | | 77.394.125 | | 1.044.820.690 | |
| 5,4 | Chi phí cắm cọc giải phóng mặt bằng |  | Tạm tính | 324.074.074 | | 25.925.926 | | 350.000.000 | |
| 5,5 | Chi phí lập hồ sơ mời thầu |  |  |  | |  | |  | |
|  | Gói thầu khảo sát, thiết kế BVTC | 0,100% | NĐ số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 | 4.690.128 | | 375.210 | | 5.065.338 | |
|  | Gói thầu thi công xây lắp | MTĐ | 55.555.556 | | 4.444.444 | | 60.000.000 | |
|  | Gói thầu giám sát thi công | 0,100% | 4.143.750 | | 331.500 | | 4.475.250 | |
| 5,6 | Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu |  |  |  | |  | |  | |
|  | Gói thầu khảo sát, thiết kế BVTC | 0,100% | NĐ số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 | 4.690.128 | | 375.210 | | 5.065.338 | |
|  | Gói thầu thi công xây lắp | MTĐ | 55.555.556 | | 4.444.444 | | 60.000.000 | |
|  | Gói thầu giám sát thi công | 0,100% | 4.143.750 | | 331.500 | | 4.475.250 | |
| *5,7* | Chi phí đóng điện bàn giao |  | Tạm tính | 23.148.148 | | 1.851.852 | | 25.000.000 | |
| 5,8 | Chi phí bảo vệ môi trường |  | Có bảng tính | 6.538.177.129 | | 523.054.170 | | 7.061.231.299 | |
| **6** | **Chi phí dự phòng (GDP)** |  |  | **27.841.487.953** | |  | | **27.841.487.953** | |
| *6,1* | *Chi phí dự phòng áp dụng cho phần xây lắp* |  | 5% | *20.316.124.170* | |  | | *20.316.124.170* | |
| *6,2* | *Chi phí dự phòng thuế GTGT* |  | 2% | *7.525.363.783* | |  | | *7.525.363.783* | |
| **7** | **Chi phí giải phóng mặt bằng, bồi thường và TĐC** |  | *Tạm tính* | *54.545.454.545* | | *5.454.545.455* | | *60.000.000.000* | |
|  | **Tổng cộng:** |  | (1)+…..+(7) | **458.547.830.280** | | **35.616.141.072** | | **494.163.971.352** | |
|  | **LÀM TRÒN (GXDCT):** |  |  | **458.547.830.000** | | **35.616.141.000** | | **494.163.971.000** | |

=> Do đó Công ty cổ phần dịch vụ tư vấn và thẩm định giá Việt Nam xác định tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ căn cứ trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố tại thời điểm lập dự toán thi công xây dựng (tháng 12/2024) theo dự toán dự án: Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Diễn giải** | **Tổng cộng (chưa bao gốm thuế VAT và chi phí dự phòng)** |
| **1** | **Tổng chi phí xây dựng HTKT** | **232.026.570.939** |
| 1.1 | Chi phí xây dựng | 193.653.892.682 |
| 1.2 | Chi phí thiết bị | 14.017.892.139 |
| 1.3 | Chi phí quản lý dự án | 3.123.643.603 |
| 1.4 | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | 12.097.153.698 |
| 1.5 | Chi phí khác | 9.133.988.818 |

**Tổng chi phí xây dựng HTKT toàn bộ dự án: 232.026.570.939 đồng**

**\*Chi phí đầu tư xây dựng HTKT của khu vực đất ở thấp tầng (liền kề và biệt thự):**

**Việc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI đợt 1 theo Quyết định số 86/QĐ-UBND ngày 09/01/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn Giao đất cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI tại dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn). Căn cứ định giá căn cứ vào Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá là đất ở tại đô thị bao gồm các lô đất ở liền kề (LK) và đất ở biệt thự (BT).**

**Đối với các hạng mục thuê đất trường học, trung tâm thể dục thể thao, và khu đất thương mại dịch vụ thuộc 03 lô đất Công ty để đầu tư kinh doanh phải thực hiện thuê đất với Nhà nước sẽ hoàn thiện hồ sơ trình thuê đất sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại theo quy định.**

***Đơn vị tư vấn phối hợp với sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn rà soát xác định đối với hạng mục loại đất quy hoạch xây dựng trường học, căn cứ điều 120 Luật Đất đai 2024, loại đất quy hoạch xây dựng trường học; đất trung tâm thể dục thể thao thuộc trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Căn cứ Điều 159 Luật Đất đai 2024 Bảng giá đất được áp dụng cho trường hợp tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; Lô đất thương mại dịch vụ thuộc trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Do đó*** ***phân bổ chi phí xây dựng HTKT lô đất quy hoạch xây dựng trường học và đất trung tâm thể dục thể thao vào tổng chi phí phát triển ước tính khi thực hiện định giá đất.***

=> Do đó đơn vị tư vấn xin đề xuất xác định doanh thu phát triển ước tính và chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án đối với phần diện tích đất ở tại đô thị (gồm liền kề và biệt thự) theo quy hoạch được duyệt. Phân bổ chi phí xây dựng HTKT lô đất quy hoạch xây dựng trường học và đất trung tâm thể dục thể thao vào tổng chi phí phát triển ước tính khi thực hiện định giá đất.

**Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024:**

**Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư**

7. Trường hợp khu đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi là giao đất), có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (sau đây gọi là cho thuê đất) thì giá đất của thửa đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều này được xác định theo tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất.

Việc phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo công thức sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích giao đất | = | Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án | x | Diện tích giao đất |
| Tổng diện tích giao đất và cho thuê đất |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích cho thuê đất | = | Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án | x | Diện tích cho thuê đất |
| Tổng diện tích giao đất và cho thuê đất |

**Đơn vị tư vấn tiến hành phân bổ phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất đảm bảo theo quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **LOẠI ĐẤT** | **DT ĐẤT (m2)** | **TỶ LỆ ĐẤT THEO CƠ CẤU CHIẾM ĐẤT HỮU DỤNG** |
| **I** | **ĐẤT NHÓM NHÀ Ở** | **100.898,3** |  |
| 1 | **ĐẤT Ở** | **87.948,4** |  |
| 1.1 | Đất hiện trạng | 29.745,0 |  |
| 1.2 | Đất ở biệt thự | 3.009,1 | 3,3% |
| 1.3 | Đất nhà ở Liền kề kết hợp kinh doanh | 55.194,3 | 60,3% |
| 2 | ĐẤT CÔNG CỘNG | 3.200,7 |  |
| 3 | TRƯỜNG HỌC | 2.889,9 | 3,2% |
| 4 | ĐẤT CÂY XANH, MẶT NƯỚC | 6.859,3 |  |
| **II** | **ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ** | **3.368,2** | 3,7% |
| **III** | **ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT, BÃI ĐỖ XE** | **3.826,7** |  |
| **IV** | **TRUNG TÂM THỂ DỤC THỂ THAO** | **27.008,6** | 29,5% |
| **V** | **ĐẤT GIAO THÔNG** | **63.115,2** |  |
|  | **TỔNG CỘNG** | **198.217,0** | 100,0% |

Phần diện tích đất ở (bao gồm liền kề và biệt thự); chi phí xây dựng HTKT lô đất quy hoạch xây dựng trường học và đất trung tâm thể dục thể thao chiếm 60,3%+3,3%+ 3,2%+29,5% = **96,32%** trong tổng cơ cấu đất hữu dụng (đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

Tổng chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án là  **232.026.570.939 đồng**.

**=> Chi phí phân bổ cho phần đất giao có thu tiền sử dụng đất (đất ở) như sau:**

**= 232.026.570.939 đồng x 96,32% = 223.482.665.376 đồng**

**2.2. Chi phí xây dựng 120 căn nhà ở liền kề, hoàn thiện mặt ngoài tầng cao tối đa 05 tầng:**

Đã được trình bày tại Mục 1.4. Xác định doanh thu bán đất bao gồm nhà liền kề xây thô đối với 120 căn tầng cao tối đa 05 tầng.

- Căn cứ Dự toán đã được thẩm tra tại thời điểm tháng 07/2025, Công ty CP dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam xác định chi phí xây dựng công trình nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài 120 căn nhà liền kề cao 5 tầng (không bao gồm VAT, và chi phí dự phòng là: 144.134.316.842 đồng:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Diễn giải** | **Tổng cộng (chưa bao gốm thuế VAT, và chi phí dự phòng)** |
| **1** | **Tổng chi phí xây dựng công trình nhà xây thô (120 căn)** | **144.134.316.842** |
| 1.1 | Chi phí xây dựng | 136.461.108.700 |
| 1.2 | Chi phí thiết bị | 0 |
| 1.3 | Chi phí quản lý dự án | 2.329.391.126 |
| 1.4 | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | 5.234.648.130 |
| 1.5 | Chi phí khác | 109.168.887 |

**=> Tổng chi phí xây dựng nhà liền kề xây thô 120 căn cao 05 tầng (chưa bao gồm thuế VAT và chi phí dự phòng) là: 144.134.316.842 đồng**

**=> TỔNG CHI PHÍ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT; CHI PHÍ XÂY THÔ HOÀN THIỆN MẶT NGOÀI 120 LÔ ĐẤT NHÀ LIỀN KỀ (chưa bao gồm thuế VAT, chi phí dự phòng):**

= **223.482.665.376** đồng + **144.134.316.842** đồng = **367.616.982.218 đồng**

**2.3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh:**

***\* Căn cứ Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ quy định như sau:***

“đ) Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định”.

- Tại Quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư:

“8. Tiến độ thực hiện dự án: 07 năm (trong đó dự kiến 01 năm chuẩn bị đầu tư, 04 năm triển khai xây dựng dự án, 02 năm tổ chức kinh doanh bán hàng).

- Công tác chuẩn bị đầu tư (Giải phóng mặt bằng, thực hiện các thủ tục về đất đai, xây dựng, môi trường): Quý III/2021 – Quý III/2022.

- Thi công hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất, nghiệm thu hoàn thành: Quý IV/2022 – Quý IV/2026.

- Tổ chức kinh doanh, bán hàng: Quý I/2027 – Quý IV/2028.

- Quyết toán, bàn giao cơ quan quản lý nhà nước: Quý IV/2028”.

=> Quy định chung thời gian xây dựng công hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất trong 17 quý; tuy nhiên không quy định chi tiết đối với thời gian xây dựng từng hạng mục công trình (công trình HTKT; xây dựng nhà ở liền kề xây thô; các công trình thuê đất). Chưa quy định chi tiết đối với tiến độ xây dựng từng hạng mục công trình.

- Căn cứ Khoản 5, Điều 4, Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc 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. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định đủ các chỉ tiêu về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng thì thực hiện như sau:

Thời gian xây dựng: được tính kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

1. Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng khu đô thị, khu nhà ở, biệt thự, đất ở liền kề:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Quy mô dự án** | **Thời gian xây dựng** | **Tiến độ xây dựng** (% lần lượt theo từng năm) | | **Thời điểm bắt đầu bán hàng** | **Thời gian bán hàng** | **Tỷ lệ bán hàng** (% lần lượt theo từng năm) |
| **Dự án** | **Hạ tầng kỹ thuật** | **Nhà xây thô** |
| Dưới 10 ha | 3 năm | 50-50 | 35-35-30 | Từ năm | 2 năm | 50-50 |
| thứ hai |
| Từ 10 ha đến dưới 20 ha | 4 năm | 35-35-30 | 25-25-25-25 | Từ năm | 3 năm | 35-35-30 |
| thứ hai |
| Từ 20 ha đến dưới 30 ha | 5 năm | 25-25-25-25 | 20-20-20-20-20 | Từ năm | 4 năm | 25-25-25-25 |
| thứ hai |  |
| Từ 30 ha | 6 năm | 20-20-20-20-20 | 20-20-20-20-10-10 | Từ năm | 5 năm | 20-20-20-20-20 |
| trở lên |  | thứ hai |

=> Như vậy Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn) thuộc trường hợp trường hợp dự án có xây dựng nhà xây thô, quy mô sử dụng đất từ 10 ha đến dưới 20 ha.

**a. Thời gian xây dựng (m):**

- Dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn) có quy mô **19,82 ha**. Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam xác định thời gian xây dựng đối với các hạng mục công trình như sau:

+ Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: Thời gian xây dựng 03 năm; tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm): 35%/năm 1; 35%/năm 2; 30%/ năm 3

+ Đầu tư xây dựng nhà xây thô: Thời gian xây dựng 04 năm; tiến độ xây dựng: 25%/năm.

**b. Tiến độ xây dựng:**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam xác định tiến độ xây dựng đối với các hạng mục công trình được phân bổ trong như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Diễn giải** | **Năm 1** | **Năm 2** | **Năm 3** | **Năm 4** | **Tổng cộng (chưa bao gốm thuế VAT và chi phí dự phòng)** |
| **1** | **Tổng chi phí xây dựng HTKT** | **78.218.932.882** | **78.218.932.882** | **67.044.799.613** | **-** | **223.482.665.376** |
| 1.1 | Chi phí xây dựng | 65.283.043.975 | 65.283.043.975 | 55.956.894.836 | - | 186.522.982.785 |
|  | Chi phí thiết bị | 4.725.599.141 | 4.725.599.141 | 4.050.513.549 |  | 13.501.711.832 |
|  | Chi phí quản lý dự án | 1.053.017.628 | 1.053.017.628 | 902.586.538 |  | 3.008.621.794 |
|  | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | 4.078.095.234 | 4.078.095.234 | 3.495.510.201 |  | 11.651.700.669 |
|  | Chi phí khác | 3.079.176.904 | 3.079.176.904 | 2.639.294.489 |  | 8.797.648.296 |
|  | *Tiến độ đầu tư xây dựng HTKT* | *35,00%* | *35,00%* | *30,00%* | *0%* | 100% |
| **2** | **Tổng chi phí xây dựng công trình nhà xây thô (120 căn)** | **36.033.579.211** | **36.033.579.211** | **36.033.579.211** | **36.033.579.211** | **144.134.316.842** |
| 1.1 | Chi phí xây dựng | 34.115.277.175 | 34.115.277.175 | 34.115.277.175 | 34.115.277.175 | 136.461.108.700 |
|  | Chi phí thiết bị | - | - | - | - | 0 |
|  | Chi phí quản lý dự án | 582.347.781 | 582.347.781 | 582.347.781 | 582.347.781 | 2.329.391.126 |
|  | Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | 1.308.662.032 | 1.308.662.032 | 1.308.662.032 | 1.308.662.032 | 5.234.648.130 |
|  | Chi phí khác | 27.292.222 | 27.292.222 | 27.292.222 | 27.292.222 | 109.168.887 |
|  | *Tiến độ đầu tư xây dựng nhà xây thô* | *25%* | *25%* | *25%* | *25%* | 100% |
|  | **Tổng chi phí đầu tư Xây dựng** | **114.252.512.092** | **114.252.512.092** | **103.078.378.823** | **36.033.579.211** | **367.616.982.218** |

***\* Tỷ suất chiết khấu 10,33%năm.***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Năm** | **Chi phí xây dựng hạ tầng** | **Chi phí xây nhà thấp tầng** | **Hệ số chiết khấu theo lãi vay ngân hàng (r =10,33%/năm)** | **Tổng chi phí quy về hiện tại** |
| 1 | Năm 1 | 78.218.932.882 | 36.033.579.211 | 0,91 | 103.557.600.863 |
| 2 | Năm 2 | 78.218.932.882 | 36.033.579.211 | 0,82 | 93.863.815.334 |
| 3 | Năm 3 | 67.044.799.613 | 36.033.579.211 | 0,74 | 76.756.691.674 |
| 4 | Năm 4 |  | 36.033.579.211 | 0,67 | 24.320.488.485 |
| **Tổng cộng** | | **223.482.665.376** | **144.134.316.842** |  | **298.498.596.356** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***CPo =*** |  | ***=* 298.498.596.356 *đồng*** |

**c. Chi phí kinh doanh** *(bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng):*

- Căn cứ Điều 6 - Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của chính Phủ: Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương;

- Căn cứ Khoản 2, Điều 4, Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn:

“Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được tính bằng 1% trên tổng các loại doanh thu trước thuế đã quy về thời điểm hiện tại của dự án”.

- Qua khảo sát thực tế các dự án thực hiện trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn và tỉnh lân cận là tỉnh Bắc Giang, chi phí quảng cáo, bán hàng đối với từng dự án là không cố định, tỷ lệ phần trăm mà chủ dự án chi phí cho đơn vị quảng cáo, bán hàng phụ thuộc vào vị trí, điều kiện thuận lợi, tính thanh khoản, diện tích cho thuê của dự án….. Do thị trường BĐS đang trong thời kỳ tương đối trầm lắng, các sàn giao dịch khó ra hàng, chủ đầu tư chấp nhận mức tỷ lệ chi phí kinh doanh để lại cho các sàn môi giới cao hơn thời điểm thị trường BĐS sôi động. Tỷ lệ này trong thực tế phổ biến giao động từ 4% đến 10%/doanh thu.

- Qua khảo sát báo cáo tài chính của một số công ty kinh doanh cùng ngành nghề được công bố trên các sàn chứng khoán, tỷ lệ chi phí kinh doanh trung bình qua các năm 2022, 2023, 2024 của các doanh nghiệp trên tài sản như: CTCP Đầu tư Hải Phát là 5,21%; CTCP tập đoàn CEO là 8,26%; CTCP tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân 3,29%. ***Trung bình đạt 5,59%.*** *cụ thể:*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **NỘI DUNG** | **Đơn vị tính** | **CTCP Đầu tư Hải Phát** | | | **CTCP tập đoàn CEO** | | | | **CTCP tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân** | | | |
| **2022** | **2023** | **2024** | **2022** | **2023** | **2024** | **2022** | | **2023** | **2024** |
| Doanh thu | Triệu đồng | 1.210.371 | 1.680.274 | 1.615.671 | 2.549.015 | 1.393.477 | 1.307.939 | 333.181 | | 322.609 | 326.648 |
| Chi phí bán hàng | Triệu đồng | 9.329 | 136.219 | 109.149 | 272.693 | 122.608 | 68.973 | 21.134 | | 5.748 | 5.700 |
| Tổng chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý | Triệu đồng | 9.329 | 136.219 | 109.149 | 272.693 | 122.608 | 68.973 | 21.134 | | 5.748 | 5.700 |
| Tỷ lệ chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý/Doanh thu | % | 0,77% | 8,11% | 6,76% | 10,70% | 8,80% | 5,27% | 6,34% | | 1,78% | 1,74% |
| Tỷ lệ trung bình chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý / Doanh thu của từng đơn vị | % | 5,21% | | | 8,26% | | | | 3,29% | | | |
| **Tỷ lệ chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý / Doanh thu trung bình ngành** | % | **5,59%** | | | | | | | | | | |

- Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam tiến hành khảo sát thực tế chi phí kinh doanh của các dự án trên địa bàn tỉnh Bắc Giang có vị trí giáp ranh lân cận tỉnh Lạng Sơn, đã ký hợp đồng môi giới với các bên phân phối tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá, đơn vị tư vấn thu thập được một số thông tin về tỷ lệ chi phí kinh doanh tính trên doanh thu như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **THỐNG KÊ TỶ LỆ CHI PHÍ QUẢNG CÁO BÁN HÀNG** | | | | | | | |  |
| **Stt** | **Tên đơn vị** | **Tên dự án** | **Số HĐ** | **Thời gian** | **Tỷ lệ CFKD/DT (%)** | **Bình quân tỷ lệ (%)** | **Ghi chú** | | |
| 1 | Công ty CP BV INVEST | Dự án chung cư HH tại lô C01 và X03 - Diamond Hill - KDC số 02 TP Bắc Giang | 18/2023/HĐMG/BVDMH/BV-HN | 01/12/2023 | 5,75% | **7,04%** | Phí môi giới bằng giá trị giao dịch thành công x tỷ lệ tính phí. Hai mức phí là 5,5% và 6% => xác định bình quân 5,75% | | |
| 2 | Công ty CP dịch vụ quốc tế Việt Nam | Dự án KĐT mới HH3 - KĐT phía Nam, TP Bắc Giang | 01/2024/HDDV/VISC-MVL | 19/01/2024 | 10,36% | Phí môi giới bằng giá trị BĐS x tỷ lệ tính phí. Hai mức phí là 9,81% và 10,91% => xác định bình quân 10,36% | | |
| 3 | Công ty CP Vinhome | Dự án Vinhome Sky Park, thành phố Bắc Giang | TIẾN PHÁT/VHMSKYPARK/HĐMG | 01/08/2023 | 5% | Phí môi giới = tỷ lệ hoa hồng 5% x giá cơ sở theo thông báo của chủ đầu tư + mức hoa hồng bổ sung (nếu có) - giá trị khoản giảm (nếu có) | | |

**=> Tỷ lệ chi phí kinh doanh/doanh thu bình quân ba dự án là 7,04%.**

=> Qua khảo sát thực tế tỷ lệ chi phí kinh doanh tính trên doanh thu của các hợp đồng môi giới với các bên phân phối thuộc 03 dự án trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2023, 2024 với tỷ lệ chi phí kinh doanh/doanh thu bình quân là 7,04%. Tuy nhiên căn cứ Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 04: “Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: Sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản là đạt được mức hữu dụng tối đa có thể cho phép về mặt pháp lý, về kỹ thuật, về tài chính trong những hoàn cảnh kinh tế - xã hội thực tế phù hợp và đem lại giá trị cao nhất cho tài sản”. Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đề xuất căn cứ quy định tại Khoản 2, Điều 4, Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn:

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được tính bằng 1% trên tổng các loại doanh thu trước thuế đã quy về thời điểm hiện tại của dự án:

CFKD = (DTo) \* 1%*= 619.169.789.514 \* 1% =* **6.191.697.895 đồng**

***c. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh****:*

- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ: lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ % nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng + chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

- Căn cứ Khoản 2, Điều 4, Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn:

“Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng 15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị của thửa đất, khu đất cần định giá.”

- Đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát báo cáo tài chính của một số công ty kinh doanh cùng ngành nghề được công bố trên các sàn chứng khoán, tỷ suất lợi nhuận trung bình qua các năm 2022, 2023, 2024 của các doanh nghiệp trên tài sản như: Công ty CP Đầu tư Hải Phát là 17,43%; Công ty CP tập đoàn CEO là 24,70%; Công ty CP tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân 38,13%. Trung bình tỷ lệ Lợi nhuận nhà đầu tư/Tổng chi phí trung bình ngành đạt **26,75%**, cụ thể:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **NỘI DUNG** | **Đơn vị tính** | **CTCP Đầu tư Hải Phát** | | | **CTCP tập đoàn CEO** | | | **CTCP tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân** | | |
| **2022** | **2023** | **2024** | **2022** | **2023** | **2024** | **2022** | **2023** | **2024** |
| Doanh thu | Triệu đồng | 1.210.371 | 1.680.274 | 1.615.671 | 2.549.015 | 1.393.477 | 1.307.939 | 333.181 | 322.609 | 326.648 |
| Giá vốn hàng bán | Triệu đồng | 957.229 | 1.392.219 | 1.097.119 | 1.636.738 | 960.432 | 957.030 | 200.530 | 240.764 | 176.456 |
| Chi phí bán hàng | Triệu đồng | 9.329 | 136.219 | 109.149 | 272.693 | 122.608 | 68.973 | 21.134 | 5.748 | 5.700 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | Triệu đồng | 77.766 | 55.087 | 102.308 | 97.575 | 101.910 | 97.631 | 35.288 | 29.695 | 43.754 |
| Lợi nhuận nhà đầu tư | Triệu đồng | 166.047 | 96.749 | 307.095 | 542.009 | 208.527 | 184.305 | 76.229 | 46.402 | 100.738 |
| Tỷ lệ Lợi nhuận nhà đầu tư/CF | % | 17,35% | 6,95% | 27,99% | 33,12% | 21,71% | 19,26% | 38,01% | 19,27% | 57,09% |
| Tỷ lệ Lợi nhuận nhà đầu tư/CF | % | 17,43% | | | 24,70% | | | 38,13% | | |
| **Tỷ lệ Lợi nhuận nhà đầu tư/Tổng chi phí trung bình ngành** | % | **26,75%** | | | | | | | | |

- Qua khảo sát thực tế mức lợi nhuận của các dự án thực hiện trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn; trong những năm vừa qua có sự biến động theo chu kỳ, và có mức lợi nhuận thuần trên hoạt động kinh doanh bình quân phổ biến khoảng 10% đến 20%.

=> Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh của dự án được căn cứ theo quy định tại Khoản 2, Điều 4, Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30

tháng 10 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

LN1 = 15% \* (tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh)

= (6.191.697.895 + 298.498.596.356) \* 15% = 45.703.544.138 đồng

LN2 = 15%\* giá trị của thửa đất, khu đất cần định giá = 35.057.732.755 đồng

=> Tổng Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh của toàn bộ dự án là: ***80.761.276.893 đồng***

**2.3. Tổng chi phí phát triển quy về thời điểm hiện tại:**

Tổng chi phí phát triển của dự án quy về thời điểm hiện tại:

CP = CPo+CFKD + LN = 298.498.596.356 đồng + 6.191.697.895 đồng + 80.761.276.893 đồng = **385.451.571.144 đồng**

**3. Xác định giá đất tính tiền sử dụng đất**

**\* Giá trị khu đất thực hiện toàn bộ dự án (V): V = DTo – CP**

= 619.169.789.514 đồng – 385.451.571.144 đồng = **233.718.218.370 đồng**

**\*Đơn giá đất bình quân cho toàn bộ dự án (đơn giá chưa bao gồm chi phí):**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **233.718.218.370** đồng | = | **4.015.550 đồng/m2** |
| 58.203,4 m2 |

**Làm tròn: 4.016.000 đồng/m2**

**4.** **Giá trị diện tích 34.702,2 m2 đất giao có thu tiền sử dụng đất** (Tại quyết định số 86/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn Về việc giao đất cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI để thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn) (đợt 1) là**:**

4.016.000đồng/m2 \* 34.702,2 m2 = **139.364.035.200 đồng**

**Làm tròn: 139.364.040.000 đồng**

**CHI TIẾT BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ PHÁT TRIỂN CỦA DỰ ÁN ĐỊNH GIÁ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **NỘI DUNG** | **Đơn vị tính** | **Thành tiền** | **Ký hiệu** |
| **I** | **DOANH THU PHÁT TRIỂN** | Đồng | **826.051.566.484** | DT |
| 1 | Doanh thu bán đất có nhà ở thấp tầng liền kề và biệt thự xây thô | Đồng | 826.051.566.484 | *DT LK* |
|  | ***Doanh thu quy về thời điểm hiện tại*** | ***Đồng*** | ***619.169.789.514*** | *DTo* |
| **II** | **CHI PHÍ PHÁT TRIỂN** | **Đồng** |  | CP |
| 1 | Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng | Đồng | 223.482.665.376 |  |
| 2 | Chi phí đầu tư xây dựng nhà xây thô | Đồng | 144.134.316.842 | CFXD |
| 4 | Chi phí kinh doanh | Đồng | 6.191.697.895 |  |
|  | ***Tổng chi phí xây dựng (chưa bao gồm chi phí kinh doanh và Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư quy về thời điểm hiện tại*** | Đồng | ***298.498.596.356*** |  |
| 6 | Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh tính trên chi phí Hạ tầng + xây lắp + chi phí kinh doanh | Đồng | 45.703.544.138 | = (Cpo+CPKD) x 15% |
| 6 | Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh tính trên giá trị quyền sử dụng đất | Đồng | 35.057.732.755 | = V x 15% |
| **III** | **GIÁ TRỊ KHU ĐẤT THỰC HIỆN TOÀN BỘ DỰ ÁN THẤP TẦNG** | Đồng | **233.718.218.370** |  |
| **IV** | **DIỆN TÍCH ĐẤT GIAO CÓ THU TIỀN TOÀN BỘ DỰ ÁN THẤP TẦNG** | **m2** | **58.203,4** |  |
|  | **ĐƠN GIÁ ĐẤT BÌNH QUÂN THẤP TẦNG** | **Đồng/m2** | **4.016.000** | Đơn giá đất chưa bao gồm chi phí |
| **VI** | **DIỆN TÍCH NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT (đợt 1)** | **m2** | **34.702,20** | QĐ số 86/QĐ-UBND ngày 09/01/2025 |
| **VII** | **GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT** | **Đồng** | **139.364.035.200** |  |
|  | **LÀM TRÒN** | **Đồng** | **139.364.040.000** |  |

**VI. NHỮNG HẠN CHẾ CỦA PHƯƠNG PHÁP**

- Giá tham khảo là giá giao dịch thành công và giá trúng đấu giá trên thị trường trong vòng 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước, các tài sản đã giao dịch thành công dễ trở nên lạc hậu khi thị trường biến động.

- Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được căn cứ theo quy định tại Quyết định số Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Lạng Sơn; khảo sát báo cáo tài chính của một số công ty kinh doanh cùng ngành nghề được công bố trên các sàn chứng khoán.

- Chi phí quảng cáo, bán hàng khảo sát thực tế chi phí kinh doanh của các dự án trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đã ký hợp đồng môi giới với các bên phân phối tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá; được căn cứ theo quy định tại Quyết định số Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Lạng Sơn; khảo sát báo cáo tài chính của một số công ty kinh doanh cùng ngành nghề được công bố trên các sàn chứng khoán.

- Dự án Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn) vẫn đang trong quá trình thực hiện Công ty VCVS sử dụng giá trị dự toán để xác định giá trị quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án. Được Sở xây dựng kiểm tra rà soát, xác định dự toán đã cơ bản áp dụng định mức xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, Bảng giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố tại thời điểm giao đất2 (tháng 01/2025), tại văn bản số 2490/SXD-QLHT ngày 17/07/2025.

- Dự toán đã được Công ty TNHH MTV tư vấn đầu tư xây dựng Nam Sơn thẩm tra, ban hành kết quả thẩm tra tại Văn bản số 07/BCTT ngày 13/7/2025 được đóng dấu, ký xác nhận thẩm tra hồ sơ, do vậy Công ty TNHH MTV tư vấn đầu tư xây dựng Nam Sơn chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất. Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế, thẩm tra chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng (bao gồm: hồ sơ dự án, chất lượng hồ sơ thiết kế, sự phù hợp khối lượng của dự toán với hồ sơ thiết kế...) và các tài liệu gửi kèm theo Công văn số 2675/SNNMT-KHTC ngày 18/7/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

- Mức giá Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đưa vào làm căn cứ so sánh là mức giá sau khi Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đã điều tra giá thị trường tại thời điểm và đưa ra mức giá được giao dịch thành công tại thời điểm định giá. Giá trúng đấu giá các tài sản so sánh tại thời điểm năm 2024 đã xét đến yếu tố trượt giá so với thời điểm định giá (đã xét đến yếu tố biến động giá tại thời điểm định giá).

**VII. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ**

**Trên cơ sở thẩm định giá, qua khảo sát thực tế vị trí các tài sản thẩm định giá, nghiên cứu động thái thị trường cùng với các phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam thông báo kết quả thẩm định giá tại thời điểm tháng 01/2025 đối với diện tích 34.702,2 m2 đất giao có thu tiền sử dụng đất** (Tại quyết định số86/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn Về việc giao đất cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI để thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông Nam, thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn))là**: 4.016.000 đồng/m2**

*(Bằng chữ: Bốn triệu không trăm mười sáu nghìn đồng trên mét vuông)*

**VIII. 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 thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ (nay là xã Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn) (đợt 1) tại thời điểm định giá; 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 1.3 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 thẩm 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 thẩm 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 Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam 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.

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 Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam 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**  **Thẩm định viên về giá**  **Lê Mạnh Cường**  (Thẻ TĐV số: XIV19.2125**)** | **Tổng Giám đốc**  **Đinh Việt Khánh**  (Thẻ TĐV số: X15.1329) |

|  |
| --- |
| **Cán bộ thẩm định**  **Tạ Thị Thoa** |