

## **CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

**HỒ SƠ** : 2512052/CT-ĐGD

**ĐƠN VỊ** : CHI CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI THUỘC SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ  
MÔI TRƯỜNG TỈNH TUYÊN QUANG

**TÀI SẢN** : KHU ĐẤT GIAO ĐỀ THỰC HIỆN KHU ĐÔ THỊ MỚI BÊN  
BỜ SÔNG LÔ, PHƯỜNG HƯNG THÀNH, THÀNH PHỐ  
TUYÊN QUANG, TỈNH TUYÊN QUANG.

Số: 2512052/BC-TPV

Hà Nội, ngày 27 tháng 12 năm 2025

## **CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

Kính gửi: **Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang**

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc Hội;

Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Căn cứ Hợp đồng tư vấn - dịch vụ định giá đất giữa Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong cung cấp Chứng thư định giá đất với các nội dung sau đây:

### **1. Mục đích định giá đất**

Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc để thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

### **2. Thời điểm định giá đất**

Ngày 26 tháng 06 năm 2025 (theo Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 26/06/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang).

### **3. Cơ sở định giá đất**

*(Chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo).*

### **4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất**

#### **4.1. Thửa đất, khu đất cần định giá**

Khu đất giao để thực hiện Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

*(Chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo)*

#### **4.2. Nhà: Không có.**

#### **4.3. Tài sản khác gắn liền với đất: Không có.**

5. Phương pháp định giá đất: Phương pháp thặng dư.

6. Kết quả định giá đất: (Chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo)

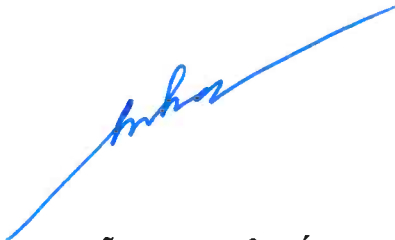
7. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả định giá:

(Chi tiết tại Phụ lục 03 kèm theo)

Chứng thư định giá đất được phát hành 03 bản chính có giá trị pháp lý như nhau. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong giữ 01 bản, Khách hàng định giá đất giữ 02 bản.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thông báo kết quả cho Quý khách hàng để Quý khách hàng triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



VŨ THỊ NHẬT ÁNH

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



VŨ THANH PHONG

**PHỤ LỤC 01:**  
**CƠ SỞ ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

*(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2512052/BC-TPV ngày 27 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)*

**1. Căn cứ pháp lý để định giá đất**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

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

- Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 18/11/2019 của UBND thành phố Tuyên Quang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;
- Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/07/2020 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;
- Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 12/05/2021 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư;
- Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 26/01/2022 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;
- Quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 07/04/2022 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc giao đất thực hiện Dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang (đợt 1);
- Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc thu hồi đất của Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc do người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất tại phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

- Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 của UBND tỉnh Tuyên Quang v/v thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang (đợt 1);

- Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 25/04/2024 của UBND thành phố Tuyên Quang v/v phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang;

- Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 26/06/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang v/v điều chỉnh Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 của UBND tỉnh (đợt 1) và Quyết định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang (đợt 2);

- Văn bản số 1064/SXD-QLĐTĐXD ngày 11/06/2025 của Sở Xây dựng v/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, tp Tuyên Quang;

- Báo cáo kết quả thẩm tra Tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh theo văn bản số 157/2025/BCTT ngày 02/05/2025 của Viện Xây dựng công trình biển Trường Đại học xây dựng Hà Nội;

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

### **3. Các văn bản khác**

- Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành quy định phân loại đường phố, phân khu vực, phân vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

- Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc sửa đổi, bổ sung quy định phân loại đường phố, phân khu vực, phân vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019;

- Quyết định số 33/2023/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

- Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 29/09/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc áp dụng các Quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang trước sắp xếp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

- Thông báo số 280/TB-HĐTĐGDCT ngày 26/12/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang (nay là phường An Tường), tỉnh Tuyên Quang (đợt 2);

---

- Hợp đồng tư vấn dịch vụ định giá đất giữa Chi cục Quản lý đất đai và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

- Kết quả khảo sát thông tin thị trường; thực tế tài sản định giá.
- Cơ sở dữ liệu của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong.
- Các căn cứ pháp lý về Định giá; Đất đai; Kinh doanh bất động sản; Các căn cứ pháp lý khác liên quan.

03  
NG  
PI  
IN  
M  
J  
D

**PHỤ LỤC 02:**  
**THÔNG TIN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ VÀ**  
**KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

*(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2512052/BC-TPV ngày 27 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)*

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

Căn cứ Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 18/11/2019 của UBND thành phố Tuyên Quang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 25/04/2024 của UBND thành phố Tuyên Quang v/v phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang:

**1. Vị trí khu đất:** phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang).

**2. Ranh giới sử dụng đất:**

- + Phía Bắc: giáp đường Phú Hưng và khu dân cư;
- + Phía Nam: giáp đất trồng màu;
- + Phía Đông: giáp khu dân cư và Sông Lô;
- + Phía Tây: giáp khu dân cư bám trục đường Phạm Văn Đồng;

**3. Mục đích sử dụng đất:** Thực hiện Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang.

**4. Quy hoạch sử dụng đất**

Căn cứ Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 25/04/2024 của UBND thành phố Tuyên Quang v/v phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, cơ cấu sử dụng đất toàn bộ dự án như sau:

TT	Chức năng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Chiều cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
I	Tổng diện tích quy hoạch khu đô thị		195.787,98	100%			
1	Đất nhà ở		68.529,79	35,0%			
1.1	Đất nhà ở liền kề (LK01 đến LK29)	LK	47.942,41	24,5%	85-100	4	3,6-4
1.2	Đất nhà ở biệt thự (BT01 đến BT03)	BT	6.337,33	3,2%	50	3	1,5
1.3	Đất nhà ở chung cư (nhà ở xã hội) (OXH01, OXH02)	OXH	14.250,05	7,3%	60-70	5	3-3,5
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		26.375,32	13,5%			
2.1	Đất văn hóa (VH01, VH02)	VH	1.092,70	0,6%	40	1	0,4
2.2	Đất y tế (trung tâm chăm sóc	YT	480,00	0,2%	40	3	1,2

TT	Chức năng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Chiều cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
	sức khô)						
2.3	Đất giáo dục (GD01, GD02)	GD	3.931,76	2,0%	40	3	1,2
2.4	Đất thể dục thể thao (TDTT01, TDTT02)	TDTT	5.091,11	2,6%	25	1	0,25
2.5	Đất cây xanh công cộng (CX01 đến CX8 dải cây xanh)	CX	11.933,25	6,1%	5	1	0,05
2.6	Đất thương mại (TM01; TM02)	TM	3.846,50	2,0%	70	5	3,5
<b>3</b>	<b>Đất di tích - tín ngưỡng (Đình Phúc Hưng)</b>	<b>TN</b>	<b>2.148,84</b>	<b>1,1%</b>			
3.1	Phần đình hiện hữu		1.491,48	0,8%			
3.2	Phần điều chỉnh chuyển đổi		657,36	0,3%			
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng hạn chế (CXCL01 đến CXCL03)</b>	<b>CXCL</b>	<b>3.804,63</b>	<b>1,9%</b>			
<b>5</b>	<b>Đất bãi đỗ xe (P01 đến P03)</b>	<b>P</b>	<b>3.153,35</b>	<b>1,6%</b>			
<b>6</b>	<b>Đất CT hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>TXL, CN</b>	<b>13.668,22</b>	<b>7,0%</b>			
<b>7</b>	<b>Hồ, ao</b>	<b>MN</b>	<b>18.149,20</b>	<b>9,3%</b>			
<b>8</b>	<b>Đường giao thông</b>		<b>59.958,63</b>	<b>30,6%</b>			
<b>II</b>	<b>Diện tích cải tạo chính trang đường Phú Hưng</b>		<b>856,69</b>				
<b>III</b>	<b>Kênh mương thoát nước ra suối Chả</b>		<b>403,44</b>				
	<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>		<b>197.048,11</b>				

### 5. Diện tích thuê đất, thời hạn cho thuê đất

Theo Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 26/06/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang v/v điều chỉnh Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 của UBND tỉnh (đợt 1) và Quyết định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang (đợt 2):

5.5.1. Điều chỉnh Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 của UBND tỉnh Tuyên Quang v/v thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang (đợt 1):

Giao 89.476,09 m<sup>2</sup> đất cho Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc (địa chỉ trụ sở chính: Số 5 ngõ 331 Nguyễn Khang, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội), cụ thể như sau:

TT	Chức năng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Đất hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, ống chờ thông tin liên lạc..., đất cải tạo chính trang giao thông đường Phú Hưng	54.936,02
2	Đất hạ tầng xã hội (đất cây xanh công cộng, đất mặt nước, đất cây xanh cách ly, đất thể dục thể thao)	34.540,07
	<b>Tổng cộng</b>	<b>89.476,09</b>

5.5.2. Thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang (đợt 2)

a, Giao đất để xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

Giao 41.887,26 m<sup>2</sup> cho Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc để đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt, trong đó:

TT	Chức năng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
<b>I</b>	<b>Giao đất để xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội</b>	<b>41.887,26</b>
1	Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật	18.872,59
2	Đất hạ tầng xã hội	4.438,12
3	Đất công trình công cộng khác	18.576,55
	<i>Đất y tế</i>	<i>480,00</i>
	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	<i>14.250,05</i>
	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	<i>3.846,50</i>

Thời điểm giao đất: Kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định.

b) Giao đất có thu tiền sử dụng đất

Giao 54.279,74 m<sup>2</sup> cho Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc để sử dụng vào mục đích đất ở theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt.

Thời điểm giao đất: Kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định.

Thời hạn sử dụng đất: 50 năm; người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

c, Cho thuê đất

Cho Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc thuê 8.177,81 m<sup>2</sup> đất để sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo điều chỉnh quy hoạch được duyệt (đất Trồng nấm non 3.931,76 m<sup>2</sup>; đất bãi đỗ xe 3.153,35 m<sup>2</sup>; đất công trình văn hóa 1.092,7 m<sup>2</sup>).

Thời điểm thuê đất: Kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định.

Thời hạn thuê đất: 50 năm.

Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

## II. KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ:

Trên cơ sở các tài liệu do Chi cục Quản lý đất đai cung cấp, qua khảo sát vị trí, hiện trạng, thị trường bất động sản và phương pháp định giá đất được áp dụng trong tính toán, TPV thông báo kết quả định giá đất như sau:

**Giá trị Khu đất (diện tích 54.279,74 m<sup>2</sup> đất ở) để thực hiện Dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang là: 608.693.004.360 đồng.**

*(Bằng chữ: Sáu trăm linh tám tỷ, sáu trăm chín mươi ba triệu, không trăm linh bốn nghìn, ba trăm sáu mươi đồng./.)*

**Tương ứng với giá đất bình quân là: 11.214.000 đồng/m<sup>2</sup>**

*(Bằng chữ: Mười một triệu, hai trăm mười bốn nghìn đồng trên một mét vuông./.)*

**Ghi chú:** Giá đất cụ thể không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư, chi phí bán hàng. Trong trường hợp tiến độ bán hàng, tiến độ đầu tư xây dựng thực tế của Dự án hoặc trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật mà khác so với phương án giá đất, làm thay đổi kết quả định giá, hoặc theo đề nghị xác định lại giá đất của các Cơ quan có thẩm quyền, đề nghị tính toán lại phương án giá đất nộp bổ sung (nếu có) cho phù hợp quy định của pháp luật, đảm bảo thu ngân sách Nhà nước.

**PHỤ LỤC 03:****NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ**

*(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2512052/BC-TPV ngày 27 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)*

**1. Những điều khoản loại trừ của kết quả định giá:**

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích duy nhất theo yêu cầu của Khách hàng đã được ghi tại Mục đích của Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.

- Kết quả định giá nêu trên là mức giá đề tư vấn cho khách hàng và các bên liên quan xem xét và quyết định giá theo quy định hiện hành và trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập tại thời điểm định giá, không có giá trị trong các trường hợp khác. Giá đất cụ thể không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư, chi phí bán hàng. Trong trường hợp tiến độ bán hàng, tiến độ đầu tư xây dựng thực tế của Dự án hoặc trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật mà khác so với phương án giá đất, làm thay đổi kết quả định giá, hoặc theo đề nghị xác định lại giá đất của các Cơ quan có thẩm quyền, đề nghị tính toán lại phương án giá đất nộp bổ sung (nếu có) cho phù hợp quy định của pháp luật, đảm bảo thu ngân sách Nhà nước.

**2. Những hạn chế của kết quả định giá:**

- Kết quả định giá nêu trên được ước tính trên cơ sở định giá đã nêu. Trong trường hợp tiến độ bán hàng, tiến độ đầu tư xây dựng thực tế của Dự án hoặc trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật mà khác so với phương án giá đất, làm thay đổi kết quả định giá, hoặc theo đề nghị xác định lại giá đất của các Cơ quan có thẩm quyền, đề nghị tính toán lại phương án giá đất nộp bổ sung (nếu có) cho phù hợp quy định của pháp luật, đảm bảo thu ngân sách Nhà nước.

- Các chỉ số kinh tế, các số liệu, tài liệu,... Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong đánh giá dựa trên các quy định của chính sách nhà nước hiện hành, các nguồn thông tin tham khảo trên thị trường.

- Kết quả định giá nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện hạn chế bởi các thông tin mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập được tại thời điểm định giá.

- Kết quả định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

- Kết quả định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm và địa điểm định giá với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi, thị trường biến động,... có thể làm mức giá tài sản định giá thay đổi.

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất được phát hành kèm theo Chứng thư định giá đất của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong./.

Hà Nội, ngày 27 tháng 12 năm 2025

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

*(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2512052/BC-TPV ngày 27 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)*

**1. Thừa đất, khu đất cần định giá:** Khu đất giao để thực hiện Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

**2. Mục đích định giá đất:** Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc để thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

**3. Thời điểm định giá đất:** Ngày 26 tháng 06 năm 2025 (theo Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 26/06/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang).

### **4. Căn cứ định giá đất**

#### **4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

#### **4.2. Căn cứ pháp lý của thừa đất, khu đất cần định giá**

- Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 18/11/2019 của UBND thành phố Tuyên Quang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;
- Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/07/2020 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

- Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 12/05/2021 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư;

- Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 26/01/2022 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

- Quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 07/04/2022 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc giao đất thực hiện Dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang (đợt 1);

- Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc thu hồi đất của Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc do người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất tại phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

- Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 của UBND tỉnh Tuyên Quang v/v thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang (đợt 1);

- Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 25/04/2024 của UBND thành phố Tuyên Quang v/v phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang;

- Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 26/06/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang v/v điều chỉnh Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 của UBND tỉnh (đợt 1) và Quyết định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang (đợt 2);

- Văn bản số 1064/SXD-QLĐT-XD ngày 11/06/2025 của Sở Xây dựng v/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, tp Tuyên Quang;

- Báo cáo kết quả thẩm tra Tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh theo văn bản số 157/2025/BCTT ngày 02/05/2025 của Viện Xây dựng công trình biển Trường Đại học xây dựng Hà Nội;

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

#### **4.3. Các văn bản khác**

- Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành quy định phân loại đường phố, phân khu vực, phân vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

- Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc sửa đổi, bổ sung quy định phân loại đường phố, phân khu vực, phân vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019;

- Quyết định số 33/2023/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

- Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 29/09/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc áp dụng các Quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang trước sắp xếp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

- Thông báo số 280/TB-HĐTĐGDCT ngày 26/12/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang (nay là phường An Tường), tỉnh Tuyên Quang (đợt 2);

- Hợp đồng tư vấn dịch vụ định giá đất giữa Chi cục Quản lý đất đai và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

- Kết quả khảo sát thông tin thị trường; thực tế tài sản định giá.

- Cơ sở dữ liệu của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong.

- Các căn cứ pháp lý về Định giá; Đất đai; Kinh doanh bất động sản; Các căn cứ pháp lý khác liên quan.

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

Căn cứ Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 18/11/2019 của UBND thành phố Tuyên Quang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 25/04/2024 của UBND thành phố Tuyên Quang v/v phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang:

**5.1. Vị trí khu đất:** phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)

#### **5.2. Ranh giới sử dụng đất:**

+ Phía Bắc: giáp đường Phú Hưng và khu dân cư;

+ Phía Nam: giáp đất trồng màu;

+ Phía Đông: giáp khu dân cư và Sông Lô;

+ Phía Tây: giáp khu dân cư bám trục đường Phạm Văn Đồng;

**5.3. Mục đích sử dụng đất:** Thực hiện Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang.

#### **5.4. Quy hoạch sử dụng đất**

Căn cứ Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 25/04/2024 của UBND thành phố Tuyên Quang v/v phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, cơ cấu sử dụng đất toàn bộ dự án như sau:

TT	Chức năng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Chiều cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
<b>I</b>	<b>Tổng diện tích quy hoạch khu đô thị</b>		<b>195.787,98</b>	<b>100%</b>			
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở</b>		<b>68.529,79</b>	<b>35,0%</b>			
1.1	Đất nhà ở liền kề (LK01 đến LK29)	LK	47.942,41	24,5%	85-100	4	3,6-4
1.2	Đất nhà ở biệt thự (BT01 đến BT03)	BT	6.337,33	3,2%	50	3	1,5
1.3	Đất nhà ở chung cư (nhà ở xã hội) (OXH01, OXH02)	OXH	14.250,05	7,3%	60-70	5	3-3,5
<b>2</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>		<b>26.375,32</b>	<b>13,5%</b>			
2.1	Đất văn hóa (VH01, VH02)	VH	1.092,70	0,6%	40	1	0,4
2.2	Đất y tế (trung tâm chăm sóc sức khỏe)	YT	480,00	0,2%	40	3	1,2
2.3	Đất giáo dục (GD01, GD02)	GD	3.931,76	2,0%	40	3	1,2
2.4	Đất thể dục thể thao (TDTT01, TDTT02)	TDTT	5.091,11	2,6%	25	1	0,25
2.5	Đất cây xanh công cộng (CX01 đến CX8 dải cây xanh)	CX	11.933,25	6,1%	5	1	0,05
2.6	Đất thương mại (TM01; TM02)	TM	3.846,50	2,0%	70	5	3,5
<b>3</b>	<b>Đất di tích - tín ngưỡng (Đình Phúc Hưng)</b>	<b>TN</b>	<b>2.148,84</b>	<b>1,1%</b>			
3.1	Phần đình hiện hữu		1.491,48	0,8%			
3.2	Phần điều chỉnh chuyển đổi		657,36	0,3%			
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng hạn chế (CXCL01 đến CXCL03)</b>	<b>CXCL</b>	<b>3.804,63</b>	<b>1,9%</b>			
<b>5</b>	<b>Đất bãi đỗ xe (P01 đến P03)</b>	<b>P</b>	<b>3.153,35</b>	<b>1,6%</b>			
<b>6</b>	<b>Đất CT hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>TXL, CN</b>	<b>13.668,22</b>	<b>7,0%</b>			
<b>7</b>	<b>Hồ, ao</b>	<b>MN</b>	<b>18.149,20</b>	<b>9,3%</b>			
<b>8</b>	<b>Đường giao thông</b>		<b>59.958,63</b>	<b>30,6%</b>			
<b>II</b>	<b>Diện tích cải tạo chỉnh trang đường Phú Hưng</b>		<b>856,69</b>				
<b>III</b>	<b>Kênh mương thoát nước ra suối Chả</b>		<b>403,44</b>				
	<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>		<b>197.048,11</b>				

### 5.5. Diện tích giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất

Theo Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 26/06/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang v/v điều chỉnh Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 của UBND tỉnh (đợt 1) và Quyết

định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang (đợt 2):

5.5.1. Điều chỉnh Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 của UBND tỉnh Tuyên Quang v/v thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang (đợt 1):

Giao 89.476,09 m<sup>2</sup> đất cho Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc (địa chỉ trụ sở chính: Số 5 ngõ 331 Nguyễn Khang, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội), cụ thể như sau:

TT	Chức năng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Đất hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, ống chờ thông tin liên lạc..., đất cải tạo chỉnh trang giao thông đường Phú Hưng	54.936,02
2	Đất hạ tầng xã hội (đất cây xanh công cộng, đất mặt nước, đất cây xanh cách ly, đất thể dục thể thao)	34.540,07
<b>Tổng cộng</b>		<b>89.476,09</b>

5.5.2. Thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang (đợt 2)

a) Giao đất để xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

Giao 41.887,26 m<sup>2</sup> cho Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc để đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt, trong đó:

TT	Chức năng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
<b>I</b>	<b>Giao đất để xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội</b>	<b>41.887,26</b>
1	Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật	18.872,59
2	Đất hạ tầng xã hội	4.438,12
3	Đất công trình công cộng khác	18.576,55
	<i>Đất y tế</i>	<i>480,00</i>
	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	<i>14.250,05</i>
	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	<i>3.846,50</i>

Thời điểm giao đất: Kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định.

b) Giao đất có thu tiền sử dụng đất

Giao 54.279,74 m<sup>2</sup> cho Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc để sử dụng vào mục đích đất ở theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt.

Thời điểm giao đất: Kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định.

Thời hạn sử dụng đất: 50 năm; người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

c) Cho thuê đất

Cho Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc thuê 8.177,81 m<sup>2</sup> đất để sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo điều chỉnh quy hoạch được duyệt (đất Trường mầm non 3.931,76 m<sup>2</sup>; đất bãi đỗ xe 3.153,35 m<sup>2</sup>; đất công trình văn hóa 1.092,7 m<sup>2</sup>).

Thời điểm thuê đất: Kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định.

Thời hạn thuê đất: 50 năm.

Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

Theo điểm b, khoản 1, điều 159 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024:

*“1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:*

*b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;”*

**Do đó, đối với phần diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, giá đất được xác định theo bảng giá đất.**

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

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Khu đất nằm tại phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang, gần sông Lô, cầu Tình Húc, cách trung tâm tỉnh Tuyên Quang khoảng 2km

- Điều kiện về giao thông: Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch kết nối với hệ thống đường của khu vực đã xây dựng và đồng bộ với quy hoạch chung của phường thông qua các tuyến đường quy hoạch có lộ giới 24m; 18m; 17,5m; 15m; và 13,5m.

- Về quy mô: Diện tích thực hiện dự án là khoảng 19,7ha.

- Chỉ tiêu sử dụng đất (Mật độ xây dựng, tầng cao theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt);

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước,...): Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các công trình theo quy định của pháp luật, đảm bảo kết nối đồng bộ các khu vực trong và ngoài dự án.

- Điều kiện xã hội, an ninh môi trường: Điều kiện an ninh, môi trường khu công nghiệp cơ bản ổn định.

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

- **Lãi suất:** Theo các văn bản của ngân hàng TMCP trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang:

+ Văn bản số 607/CNTQ-PTH ngày 03/11/2025 của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – chi nhánh Tuyên Quang v/v phúc đáp công văn số 2701/SNNMT-QLĐĐ ngày 30/10/2025;

+ Văn bản số 1357/BIDV.TQ-QLNB ngày 10/11/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Tuyên Quang v/v cung cấp thông tin về lãi suất ngân hàng;

+ Văn bản số 4619/NHNo.TQ-TH ngày 11/11/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Tuyên Quang v/v cung cấp thông tin lãi suất;

+ Văn bản số 388/CV-TQU-KT ngày 21/11/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – chi nhánh Tuyên Quang v/v cung cấp thông tin lãi suất làm cơ sở xây dựng phương án giá đất cụ thể;

- **Khảo sát thông tin thị trường:**

Căn cứ điểm a, b khoản 2, điều 4, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 được sửa đổi tại điểm a, khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai:

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

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

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

Đơn vị tư vấn thu thập thông tin từ các nguồn sau:

\* Thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về giá:

Qua truy cập trang web: <https://csdlgiaquocgia.mof.gov.vn/quan-ly-gia/faces/KhaiThacPivot>, chỉ có thông tin về bảng giá đất.

\* Thông tin từ Thuế tỉnh Tuyên Quang:

Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong có văn bản số 1095/CV-TPV ngày 28/10/2025 gửi Thuế tỉnh Tuyên Quang đề nghị hỗ trợ cung cấp các thông tin Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thời điểm từ ngày 31/07/2022 đến ngày 26/06/2025 tại phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang:

Ngày 10/11/2025 Thuế tỉnh Tuyên Quang có Công văn số 1023/TQU-CNTK v/v cung cấp thông tin làm căn cứ định giá đất. Thuế tỉnh cung cấp 12 trường hợp có giao dịch, chuyển quyền sử dụng đất, bất động sản trên thị trường tại các khu vực phường Hưng Thành, phường An Tường, phường Nông Tiến, trong khoảng thời gian ngày 31/07/2022 đến 31/07/2024.

STT	Tên người sử dụng đất	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ	Thời điểm chuyển nhượng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đất ở (m <sup>2</sup> )	Đất TCLN (m <sup>2</sup> )	Giá chuyển nhượng (đồng)	Công trình xây dựng
<b>I</b>	<b>Đường Phạm Văn Đồng</b>									
1	Trần Đăng Phong	Tổ DP 4, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	02218.1 0.25	10	3/1/2025	175	175	-	2.500.000.000	có nhà 2 tầng
2	Hoàng Thị Thái, Hoàng Văn Thắng	Tổ DP 4, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 4, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	02218.1 0.20	10	12/4/2025	38,4	38,4	-	1.530.000.000	nhà cấp 3 - 1 tầng
3	Hà Duy Tùng, Hoàng Minh Thủy	Tổ DP 4, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 4, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	02218.7 .26	7	4/1/2024	86,8	86,8	-	2.000.000.000	nhà cấp 3 - 1 tầng
4	Bùi Thanh Hải, Lê Thị Oanh	Tổ DP 4, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 4, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	8	1	24/01/2024	142,1	120	22,1	2.500.000.000	nhà 2 tầng
5	Phạm Sỹ Tân	Tổ 1, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 1, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	02218.5 .9	5	20/12/2023	73,3	73,3	-	2.500.000.000	nhà 2 tầng
<b>II</b>	<b>Quốc lộ 37 cũ (Tuyên Quang đi Yên Bái): Đường Lê Đại Hành đoạn từ ngã ba Bình Thuận đến ngã tư giao với Quốc lộ 37 (phía bên phường An Tường) (7.200.000)</b>									
1	Nguyễn Văn Đoàn	Tổ DP 3, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 3, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	28	75	24/05/2025	124,6	36	88,6	1.020.000.000	
2	Trần Mạnh Hồng, Hà Thị Thủy Giang	Tổ DP3, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 3, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	28	75	19/04/2025	124,6	36	88,6	1.000.000.000	
<b>III</b>	<b>Quốc lộ 2 cũ (Tuyên Quang đi Hà Nội): Từ ngã ba Bình Thuận qua UBND thành phố Tuyên Quang đến</b>									

STT	Tên người sử dụng đất	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ	Thời điểm chuyển nhượng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đất ở (m <sup>2</sup> )	Đất TCLN (m <sup>2</sup> )	Giá chuyển nhượng (đồng)	Công trình xây dựng	
	<b>câu Bình Trữ/Đất liền cạnh đường Quốc Lộ 2: (7.200.000)</b>										
1	Hà Đức Duy, Nguyễn Thị Thanh Loan	Tổ 12, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 12, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	77	108	11/4/2024	60,3	60,3	-	800.000.000	nhà 2 tầng	
2	Mai Quốc Cường, Duong Thị Ngọc Thu	Tổ 13, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ 13, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	38	90	2/12/2024	100	100	-	1.200.000.000		
3	Lương Văn Hải, Lương Thị Hào	Tổ DP 12, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 12, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	44	112	21/04/2025	74,3	50	24,3	1.700.000.000		
4	Vi Hoàng Linh	Tổ DP 12, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 12, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	69	108	5/4/2025	412,2	200	212,2	3.000.000.000	nhà cấp 4, 80m <sup>2</sup> , xây năm 1986	
5	Vi Hoàng Linh	Tổ DP 1, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 1, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	10	60	18/6/2025	151,8	120	31,8	2.200.000.000	nhà cấp 4	
6	Trần Thành Khôi, Trần Thị Hạnh	Tổ 13, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ TP 13, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	69	90	18/03/2025	100	100	-	3.000.000.000	nhà 2 tầng	
7	Vi Thế Mạnh	Tổ 01, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 01, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	11	61	10/4/2024	246,3	130	116,3	2.000.000.000	nhà 2 tầng 140m <sup>2</sup> , xây năm 1990	
<b>IV</b>	<b>Đường dẫn cầu Tỉnh Húc (7.200.000)</b>										
1	Trần Nguyễn Anh, Đỗ Thị Thu Hương	Tổ DP 9, phường Nông Tiến, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 9, phường Nông	471	43	21/04/2025	182,3	20	162,3	1.050.000.000		

STT	Tên người sử dụng đất	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ	Thời điểm chuyển nhượng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đất ở (m <sup>2</sup> )	Đất TCLN (m <sup>2</sup> )	Giá chuyển nhượng (đồng)	Công trình xây dựng	
2	Trần Nguyễn Anh, Lê Quỳnh Dương	Tiến, tỉnh Tuyên Quang Tổ DP 9, phường Nông Tiến, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 9, phường Nông Tiến, tỉnh Tuyên Quang)	79	43	23/04/2024	364,6	40	324,6	1.600.000.000		
3	Nguyễn Hữu Xuân, Bùi Quang Chiến	Tổ DP 9, phường Nông Tiến, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 9, phường Nông Tiến, tỉnh Tuyên Quang)	79	43	23/04/2024	392,5	40	352,5	1.650.000.000		
V	<b>Quốc lộ 37 cũ (Tuyên Quang đi Yên Bái): Đường Quốc lộ 37 đoạn từ ngã tư giao với đường Lê Đại Hành đến hết địa phận thành phố Tuyên Quang và các vị trí tương ứng (5.000.000)</b>										
1	Nguyễn Xuân Hòa, Nguyễn Thị Hạnh	Tổ DP 11, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 11, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	4	91	24/02/2025	301,9	80	221,9	800.000.000		
2	Trần Thị Hải	Tổ 7, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 7, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	78	36	24/06/2024	152	50	102,0	800.000.000		
3	Lê Anh Kiên, Trần Thị Tuyết	Tổ DP 16, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 16, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	31	104	12/3/2025	120	120	-	1.200.000.000		
4	Nguyễn Phi Hùng	Tổ DP 9, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 9, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	172	24	5/5/2025	160	60	100,0	1.400.000.000		
5	Vũ Thị Liên	Tổ DP 9, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 9, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	62	88	31/07/2024	176,9	50	126,9	1.050.000.000	nhà 1 tầng	
VI	<b>Đường Phú Hưng (4.800.000)</b>										

STT	Tên người sử dụng đất	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ	Thời điểm chuyển nhượng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đất ở (m <sup>2</sup> )	Đất TCLN (m <sup>2</sup> )	Giá chuyển nhượng (đồng)	Công trình xây dựng
1	Nguyễn Quý Hách, Mậu Thị Thanh	Tổ DP 2, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 2, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	380	18	1/4/2025	81	81	-	760.000.000	
2	Nguyễn Anh Tiến, Nguyễn Thị Phương Thảo	Tổ DP 2, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 2, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	171	25	14/01/2025	105	64,5	40,5	850.000.000	
3	Trần Minh Hưng, Trần Thị Thúy Hoa	Tổ DP 2, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 2, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	174	25	21/12/2024	119,8	110	9,8	1.500.000.000	nhà 3 tầng
4	Nguyễn Anh Tiến, Nguyễn Thị Phương Thảo	Tổ DP 2, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 2, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	29	25	14/01/2025	91,7	81,4	10,3	1.450.000.000	nhà 2 tầng, diện tích 160m <sup>2</sup> , xây năm 2020
<b>VII</b>	<b>Đường Viên Châu (3,000,000)</b>							-		
1	Trần Anh Tuấn, Trần Phương Thảo	Tổ 6, phường An Tường, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP 6, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	55	69	27/04/2024	126	126	-	600.000.000	
2	Đỗ Mạnh Hải, Trịnh Thu Nga	Tổ 7, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 7, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	69	70	16/05/2024	119,9	110	9,9	400.000.000	
3	Lương Quang Trung, Trần Thị Nguyệt	Tổ DP 7, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 7, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	59	70	20/03/2025	283,3	283,3	-	1.000.000.000	nhà cấp 4
4	Trịnh Thị Thanh	Tổ DP 8, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 8, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	1	72	21/01/2025	193,2	80	113,2	300.000.000	
5	Đặng Thị Mai	Tổ DP 8, phường An Tường, TP. Tuyên Quang	80	63	4/9/2024	116,2	116,2	-	668.000.000	

STT	Tên người sử dụng đất	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ	Thời điểm chuyển nhượng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đất ở (m <sup>2</sup> )	Đất TCLN (m <sup>2</sup> )	Giá chuyển nhượng (đồng)	Công trình xây dựng
	Phương, Trần Anh Tuấn	Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 8, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)								

\* Thông tin từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực II:

STT	Tên người sử dụng đất	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ	Thời điểm chuyển nhượng	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Đất ở (m <sup>2</sup> )	Đất TCLN (m <sup>2</sup> )	Giá chuyển nhượng (đồng)	Công trình xây dựng
I	Đường Phạm Văn Đồng									
1	Trần Đăng Phong	Tổ DP 4, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	02218.10.25	10	31/2025	175	175	-	2.500.000.000	có nhà 2 tầng
2	Hoàng Thị Thái, Hoàng Văn Thắng	Tổ DP 4, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 4, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	02218.10.20	10	12/4/2025	38,4	38,4	-	1.530.000.000	nhà cấp 3 - 1 tầng
3	Hà Duy Tùng, Hoàng Minh Thúy	Tổ DP 4, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 4, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	02218.7.26	7	4/1/2024	86,8	86,8	-	2.000.000.000	nhà cấp 3 - 1 tầng
4	Bùi Thanh Hải, Lê Thị Oanh	Tổ DP 4, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 4, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	8	1	24/01/2024	142,1	120	22,1	2.500.000.000	nhà 2 tầng
5	Phạm Sỹ Tân	Tổ 1, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 1, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	02218.5.9	5	20/12/2023	73,3	73,3	-	2.500.000.000	nhà 2 tầng
II	Quốc lộ 37 cũ (Tuyên Quang đi Yên Bái): Đường									

STT	Tên người sử dụng đất	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ	Thời điểm chuyển nhượng	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Đất ở (m <sup>2</sup> )	Đất TCLN (m <sup>2</sup> )	Giá chuyển nhượng (đồng)	Công trình xây dựng
	Lê Đại Hành đoạn từ ngã ba Bình Thuận đến ngã tư giao với Quốc lộ 37 (phía bên phường An Tường) (7.200.000)									
1	Nguyễn Văn Đoàn	Tổ DP 3, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 3, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	28	75	24/05/2025	124,6	36	88,6	1.020.000.000	
2	Trần Mạnh Hồng, Hà Thị Thủy Giang	Tổ DP3, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 3, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	28	75	19/04/2025	124,6	36	88,6	1.000.000.000	
III	Quốc lộ 2 cũ (Tuyên Quang đi Hà Nội): Từ ngã ba Bình Thuận qua UBND thành phố Tuyên Quang đến cầu Bình Trù/Đất liền cạnh đường Quốc Lộ 2: (7.200.000)									
1	Hà Đức Duy, Nguyễn Thị Thanh Loan	Tổ 12, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 12, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	77	108	11/4/2024	60,3	60,3	-	800.000.000	nhà 2 tầng
2	Mai Quốc Cường, Đương Thị Ngọc Thư	Tổ 13, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ 13, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	38	90	2/12/2024	100	100	-	1.200.000.000	
3	Lương Văn Hải, Lương Thị Hào	Tổ DP 12, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 12, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	44	112	21/04/2025	74,3	50	24,3	1.700.000.000	
4	Vi Hoàng Linh	Tổ DP 12, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 12,	69	108	5/4/2025	412,2	200	212,2	3.000.000.000	nhà cấp 4, 80m <sup>2</sup> , xây năm 1986

STT	Tên người sử dụng đất	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ	Thời điểm chuyển nhượng	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Đất ở (m <sup>2</sup> )	Đất TCLN (m <sup>2</sup> )	Giá chuyển nhượng (đồng)	Công trình xây dựng
5	Vi Hoàng Linh	phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang Tổ DP 1, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 1, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	10	60	18/6/2025	151,8	120	31,8	2.200.000.000	nhà cấp 4
<b>IV</b>	<b>Đường dẫn cầu Tỉnh Húc (7.200.000)</b>									
1	Trần Nguyên Anh, Đỗ Thị Thu Hương	Tổ DP 9, phường Nông Tiến, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 9, phường Nông Tiến, tỉnh Tuyên Quang)	471	43	21/04/2025	182,3	20	162,3	1.050.000.000	
2	Trần Nguyên Anh, Lê Quỳnh Dương	Tổ DP 9, phường Nông Tiến, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 9, phường Nông Tiến, tỉnh Tuyên Quang)	79	43	23/04/2024	364,6	40	324,6	1.600.000.000	
3	Nguyễn Hữu Xuân, Bùi Quang Chiến	Tổ DP 9, phường Nông Tiến, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 9, phường Nông Tiến, tỉnh Tuyên Quang)	79	43	23/04/2024	392,5	40	352,5	1.650.000.000	
4	Lê Thị Uyên	Tổ DP 9, phường Nông Tiến, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 9, phường Nông Tiến, tỉnh Tuyên Quang)	456	43	2/28/2024	287,7	60	227,7	1.200.000.000	
5	Nguyễn Thị Dung	Tổ DP 9, phường Nông Tiến, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 9, phường Nông Tiến, tỉnh Tuyên Quang)	79	43	23/04/2024	604,3	40	564,3	1.750.000.000	
<b>V</b>	<b>Quốc lộ 37 cũ (Tuyên Quang đi Yên Bái): Đường</b>									

STT	Tên người sử dụng đất	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ	Thời điểm chuyển nhượng	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Đất ở (m <sup>2</sup> )	Đất TCLN (m <sup>2</sup> )	Giá chuyển nhượng (đồng)	Công trình xây dựng
	Quốc lộ 37 đoạn từ ngã tư giao với đường Lê Đại Hành đến hết địa phận thành phố Tuyên Quang và các vị trí tương ứng (5.000.000)									
1	Nguyễn Xuân Hòa, Nguyễn Thị Hạnh	Tổ DP 11, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 11, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	4	91	24/02/2025	301,9	80	221,9	800.000.000	
2	Trần Thị Hải	Tổ 7, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 7, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	78	36	24/06/2024	152	50	102,0	800.000.000	
3	Mai Xuân Tiến, Đặng Thị Hiền	Tổ 11, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 11, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	60	91	6/13/2023	134	20	114,0	300.000.000	
4	Nguyễn Văn Lợi	Tổ 11, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 11, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	57	14	4/12/2023	178,5	40	138,5	600.000.000	
5	Lương Quang Trung, Trần Thị Nguyệt	Tổ 11, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 11, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	4	91	11/15/2024	301,9	80	221,9	1.050.000.000	nhà 1 tầng
VI	Đường trung tâm hành chính thành phố: Đoạn từ giáp Quốc lộ 2 đến đường Nguyễn Tất Thành (Quốc lộ 2 tránh)									
1	Vũ Thị Liên	Tổ 9, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 11, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	62	88	7/31/2024	176,9	50	126,9	1.050.000.000	

STT	Tên người sử dụng đất	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ	Thời điểm chuyển nhượng	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Đất ở (m <sup>2</sup> )	Đất TCLN (m <sup>2</sup> )	Giá chuyển nhượng (đồng)	Công trình xây dựng
2	Nguyễn Phi Hùng	phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang) Tổ 9, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 11, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	172	24	5/5/2025	160	60	100,0	1.400.000.000	
<b>VII</b>	<b>Đường Phú Hưng (4.800.000)</b>									
1	Nguyễn Quý Hách, Mậu Thị Thanh	Tổ DP 2, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 2, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	380	18	1/4/2025	81	81	-	760.000.000	
2	Nguyễn Anh Tiến, Nguyễn Thị Phương Thảo	Tổ DP 2, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 2, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	171	25	14/01/2025	105	64,5	40,5	850.000.000	
3	Trần Minh Hưng, Trần Thị Thúy Hoa	Tổ DP 2, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 2, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	174	25	21/12/2024	119,8	110	9,8	1.500.000.000	nhà 3 tầng
4	Nguyễn Anh Tiến, Nguyễn Thị Phương Thảo	Tổ DP 2, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 2, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	29	25	14/01/2025	91,7	81,4	10,3	1.450.000.000	nhà 2 tầng, diện tích 160m <sup>2</sup> , xây năm 2020
<b>VIII</b>	<b>Đường Viên Châu (3.000.000)</b>									
1	Trần Anh Tuấn, Trần Phương Thảo	Tổ 6, phường An Tường, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP 6, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	55	69	27/04/2024	126	126	-	600.000.000	

STT	Tên người sử dụng đất	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ	Thời điểm chuyển nhượng	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Đất ở (m <sup>2</sup> )	Đất TCLN (m <sup>2</sup> )	Giá chuyển nhượng (đồng)	Công trình xây dựng
2	Đỗ Mạnh Hải, Trịnh Thu Nga	Tổ 7, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 7, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	69	70	16/05/2024	119,9	110	9,9	400.000.000	
3	Lương Quang Trung, Trần Thị Nguyệt	Tổ DP 7, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 7, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	59	70	20/03/2025	283,3	283,3	-	1.000.000.000	nhà cấp 4
4	Trịnh Thị Thanh	Tổ DP 8, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 8, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	1	72	21/01/2025	193,2	80	113,2	300.000.000	
5	Đặng Thị Mai Phương, Trần Anh Tuấn	Tổ DP 8, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 8, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	80	63	4/9/2024	116,2	116,2	-	668.000.000	

Thông tin chuyển nhượng trong các khu dân cư, khu đầu giá:

STT	Tên người sử dụng đất	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ	Thời điểm chuyển nhượng	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá chuyển nhượng (đồng)	Công trình xây dựng	Đơn giá chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )
1	Đỗ Trọng Thân	Tổ 13, phường Tân Hà, tp Tuyên Quang	14	QHCT khu TĐC Tân Hà	12/6/2025	100	2.500.000.000		25.000.000
2	Vi Văn Đội	Tổ 13, phường Tân Hà, tp Tuyên Quang	BT3-33	QH KDC tổ 13	8/4/2025	223,3	5.400.000.000		24.182.714
3	Lê Văn Hải	Tổ 13, phường Tân Hà, tp Tuyên Quang	BT4-35	QH KDC tổ 13	29/04/2025	200	4.300.000.000		21.500.000
4	Nguyễn Hồng Thái	Tổ 13, phường Tân Hà, tp Tuyên Quang	LK3-26	QH KDC tổ 13	25/03/2025	160	3.600.000.000		22.500.000
5	Nguyễn Hồng Thái	Tổ 13, phường Tân Hà, tp Tuyên Quang	LK3-27	QH KDC tổ 13	25/03/2025	185,5	3.600.000.000		19.407.008

6	Nguyễn Minh Thủy	Tổ 13, phường Tân Hà, tp Tuyên Quang	CL1-13	QH KDC tổ 13	11/6/2025	123	3.000.000.000		24.390.244
7	Trần Khắc Nghiệm	Tổ 13, phường Tân Hà, tp Tuyên Quang	36	QH KDC Thịnh Hưng	7/5/2025	100	5.800.000.000	nhà cấp III - 2 tầng	58.000.000
8	Lê Chí Dũng	Tổ 2, phường Ý La, tp Tuyên Quang	LK2-15	QH khu DVMT (chợ) và KDC p Ý La	14/03/2025	156	2.100.000.000		13.461.538
9	Nguyễn Đình Chiến	Tổ 2, phường Ý La, tp Tuyên Quang	LK3-02	QH khu DVMT (chợ) và KDC p Ý La	15/10/2024	100	1.300.000.000		13.000.000
10	Đào Phi Long	thôn Sóng Lô, xã An Tường, tp Tuyên Quang	80	QH KDC An Phú	27/11/2024	110	1.100.000.000		10.000.000
11	Vũ Mạnh Việt Tiến	Tổ 5, phường An Tường, tp Tuyên Quang	02512.00.2-B	00	8/4/2025	100	1.500.000.000		15.000.000
12	Nguyễn Đức Việt	Tổ 4, phường Ý La, tp Tuyên Quang	LK2-37	QH KDC Tân Phát	15/03/2024	100	1.620.000.000		16.200.000
13	Nguyễn Huy Nam	Tổ 4, phường Ý La, tp Tuyên Quang	LK1-38	QH KDC Tân Phát	9/10/2024	144	2.568.000.000		17.833.333
14	Nguyễn Thị Huyền Trang	Tổ 4, phường Ý La, tp Tuyên Quang	LK2-175	QH KDC Tân Phát	3/10/2024	100	1.250.000.000		12.500.000
15	Nguyễn Xuân Thủy	Tổ 4, phường Ý La, tp Tuyên Quang	LK2-96	QH KDC Tân Phát	26/11/2024	100	1.400.000.000		14.000.000
16	Phạm Hồng Quang	Tổ 4, phường Ý La, tp Tuyên Quang	LK2-168	QH KDC Tân Phát	24/10/2024	100	1.700.000.000		17.000.000
17	Bùi Thành Trung	Thôn 6, xã Lượng Vượng, tp Tuyên Quang	LK7-43	QH KDC thôn 6 Lương Vượng	30/11/2024	108	1.450.000.000		13.425.926
18	Đình Nguyệt Ánh	Thôn 6, xã Lượng Vượng, tp Tuyên Quang	130	65	14/04/2025	191,1	500.000.000		2.616.431
19	Trần Duy Khánh	Thôn 6, xã Lượng Vượng, tp Tuyên Quang	BT1-03	QH KDC thôn 6 Lương Vượng	31/12/2024	300	3.100.000.000		10.333.333
20	Trần Tùng Lộc	Thôn 6, xã Lượng Vượng, tp Tuyên Quang	BT3-11	QH KDC	28/05/2025	300	3.200.000.000		10.666.667

21	Bùi Thành Trung	Vương, tp Tuyên Quang	thôn 6 Lương Vương	30/11/2024	108	1.450.000.000	13.425.926
<b>Bình quân</b>							
<b>17.830.625</b>							

Giá chuyển nhượng bình quân của tất cả các hợp đồng chuyển nhượng thu thập được là 12.612.842 đồng/m<sup>2</sup>

Tài sản chuyển nhượng là các thửa đất nằm trên các trục đường lớn của phường không tương đồng với các thửa đất ở trong khu đô thị. Giá đất chuyển nhượng ghi tại Hợp đồng có sự chênh lệch lớn. Giá chuyển nhượng chủ yếu sát với giá đất quy định tại bảng giá đất UBND tỉnh ban hành tại thời điểm chuyển nhượng, thường thấp hơn mức giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất cùng khu vực.

Đơn vị tư vấn đánh giá trong điều kiện các thông tin giá đất phổ biến thị trường, giá đất chuyển nhượng ghi tại Hợp đồng cũng như giá thực hiện nghĩa vụ thuế chuyển nhượng khác nhau thì việc sử dụng thông tin kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất công khai, có mục đích tương đồng là đất ở tại đô thị, gần thời điểm định giá, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, có khoảng cách gần thửa đất, khu đất cần định giá làm cơ sở so sánh xác định giá đất là phù hợp.

\* Thông tin từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản:

- Đơn vị tư vấn đã có Công văn số 1093/CV-TPV ngày 28/10/2025 gửi Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Tuyên Quang đề nghị phối hợp cung cấp thông tin làm căn cứ định giá đất.

Đơn vị tư vấn thu thập được thông tin trúng đấu giá tại các dự án sau:

- + Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang;
- + Khu dịch vụ Thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang;
- + Khu dân cư tổ 14,15 phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang;
- + Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang;
- + Khu dân cư xóm 14, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang;
- + Khu dân cư thôn 4, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang;
- + Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang;

- Đơn vị tư vấn đã có Công văn số 1143/CV-TPV ngày 22/11/2025 gửi Thuế tỉnh Tuyên Quang đề nghị phối hợp cung cấp thông tin làm căn cứ định giá đất.

- Căn cứ Văn bản số 468/TCS1-QLTK ngày 26/11/2025 của Thuế cơ sở 1 tỉnh Tuyên Quang về việc cung cấp thông tin làm căn cứ định giá đất.

Đơn vị tư vấn tổng hợp các kết quả trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính tính đến thời điểm định giá là ngày 26/06/2025 như sau:

TT	Họ và tên	Lô số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị khởi điểm (đồng)	Giá trị trúng đấu giá (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )
	<b>Ngày 04/11/2023 (Báo cáo số 181)</b>		<b>4</b>	<b>462,00</b>	<b>7.503.000.000</b>	<b>7.569.200.000</b>
<b>I</b>	<b>Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>4</b>	<b>462,00</b>	<b>7.503.000.000</b>	<b>7.569.200.000</b>	
1	Nguyễn Thị Thu Dung	LK-2-89	100	1.610.000.000	1.613.200.000	16.132.000
2	Nguyễn Huy Nam	LK-2-90	100	1.610.000.000	1.617.500.000	16.175.000
3	Nguyễn Văn Thắng	LK-2-91	100	1.610.000.000	1.612.500.000	16.125.000
4	Đỗ Lâm Bằng	LK-1-36	162	2.673.000.000	2.726.000.000	16.827.160
	<b>Ngày 10/12/2023 (Báo cáo số 216)</b>		<b>12.379,50</b>	<b>105.929.000.000</b>	<b>142.484.723.774</b>	
<b>I</b>	<b>Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>15</b>	<b>2.354,00</b>	<b>25.052.000.000</b>	<b>27.579.049.000</b>	
1	Phạm Tiến Tài	LK-2-187	100	1.100.000.000	1.309.000.000	13.090.000
2	Nguyễn Mạnh Cường	LK-2-188	100	1.100.000.000	1.265.000.000	12.650.000
3	Trần Văn Chính	LK-2-189	100	1.100.000.000	1.182.000.000	11.820.000
4	Nguyễn Thị Thu Thảo	LK-2-191	100	1.100.000.000	1.269.700.000	12.697.000
5	Khổng Thị Thùy Dương	LK-2-193	100	1.100.000.000	1.236.500.000	12.365.000
6	Nguyễn Đức Chính	LK-2-44	100	1.610.000.000	1.632.550.000	16.325.500
7	Trần Anh Tuấn	LK-1-77	144	1.800.000.000	1.868.500.000	12.975.694
8	Phạm Phương Liên	LK-1-37	144	1.800.000.000	2.019.000.000	14.020.833
9	Trần Anh Tuấn	LK-1-78	144	1.800.000.000	1.868.500.000	12.975.694
10	Vũ Thanh	LK-1-76	169	2.214.000.000	2.515.699.000	14.885.793
11	Trần Văn Kết	BTLK-12	228	2.234.000.000	2.450.000.000	10.745.614
12	Lý Quốc Mao	BTLK-28	228	2.234.000.000	2.269.000.000	9.951.754
13	Hoàng Văn Mạc	BTLK-10	200	1.920.000.000	2.216.600.000	11.083.000
14	Hoàng Thị Minh Hồng	BTLK-25	200	1.920.000.000	1.958.000.000	9.790.000
15	Phạm Phương Liên	BTLK-09	297	2.020.000.000	2.519.000.000	8.481.481

TT	Họ và tên	Lô số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị khởi điểm (đồng)	Giá trị trúng đấu giá (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )
<b>II</b>	<b>Khu dân cư xóm 14, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>7</b>	<b>774,00</b>	<b>4.950.000.000</b>	<b>5.960.400.000</b>	
1	Trần Mạnh Quảng	LK09-01	102	650.000.000	760.000.000	7.450.980
2	Trần Mạnh Quảng	LK09-02	102	650.000.000	770.000.000	7.549.020
3	Nguyễn Hữu Vượng	LK09-03	102	650.000.000	803.000.000	7.872.549
4	Nguyễn Thanh Bình	LK09-05A	102	650.000.000	823.000.000	8.068.627
5	Đào Quang Uy	LK09-06	102	650.000.000	789.900.000	7.744.118
6	Đào Quang Uy	LK09-08A	102	650.000.000	821.900.000	8.057.843
7	Trần Văn Hiền	LK09-08	162	1.050.000.000	1.192.600.000	7.361.728
<b>III</b>	<b>Khu dân cư thôn 4, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>1</b>	<b>225,50</b>	<b>1.400.000.000</b>	<b>1.757.000.000</b>	
1	Trần Thị Phương Thúy	BT-04	225,5	1.400.000.000	1.757.000.000	7.791.574
<b>IV</b>	<b>Khu dân cư tổ 14, 15, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>1</b>	<b>146,00</b>	<b>1.387.000.000</b>	<b>1.456.789.000</b>	
1	Lý Thị Hoa	Lô số 5	146	1.387.000.000	1.456.789.000	9.978.007
<b>V</b>	<b>Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>56</b>	<b>7.790,00</b>	<b>57.220.000.000</b>	<b>85.876.420.775</b>	
1	Lâm Thị Hợp	LK1-01	95,4	780.000.000	1.210.000.000	12.683.438
2	Phan Văn Thành	LK1-02	95,4	780.000.000	1.105.000.000	11.582.809
3	Nguyễn Văn Phòng	LK1-03	125,2	1.050.000.000	1.426.600.000	11.394.569
4	Lưu Hồ Lan	LK2-04	135	980.000.000	1.250.000.000	9.259.259
5	Hoàng Văn Tùng	LK2-05	108	780.000.000	1.108.800.000	10.266.667
6	Hà Văn Khánh	LK2-06	108	780.000.000	1.168.888.888	10.823.045
7	Hà Văn Khánh	LK2-07	108	780.000.000	1.069.888.888	9.906.379
8	Trần Xuân Tứ	LK2-08	108	780.000.000	1.305.000.000	12.083.333
9	Nguyễn Văn Phòng	LK2-09	108	780.000.000	1.566.600.000	14.505.556
10	Trần Xuân Tứ	LK2-10	108	780.000.000	1.505.000.000	13.935.185
11	Trần Xuân Tứ	LK2-11	108	780.000.000	1.505.000.000	13.935.185
12	Trần Xuân Tứ	LK2-12	108	780.000.000	1.505.000.000	13.935.185
13	Trần Xuân Tứ	LK2-13	108	780.000.000	1.505.000.000	13.935.185
14	Trần Xuân Tứ	LK2-14	135	980.000.000	1.666.000.000	12.340.741
15	Trần Xuân Tứ	LK3-15	95,4	780.000.000	1.505.000.000	15.775.681
16	Trần Xuân Tứ	LK3-16	95,4	780.000.000	1.505.000.000	15.775.681
17	Trần Xuân Tứ	LK3-17	125,2	1.050.000.000	1.805.000.000	14.416.933
18	Trần Văn Ý	LK4-18	136	1.130.000.000	1.668.900.000	12.271.324
19	Trần Thị Kim Thắng	LK4-19	108	860.000.000	1.300.000.000	12.037.037
20	Hà Quang Hưng	LK4-20	108	860.000.000	1.366.950.000	12.656.944
21	Hà Quang Hưng	LK4-21	108	860.000.000	1.366.050.000	12.648.611
22	Dương Hoài Diệp	LK5-24	135	980.000.000	1.451.000.000	10.748.148
23	Hoàng Việt	LK5-25	108	780.000.000	1.050.850.000	9.730.093
24	Nguyễn Tiến Quân	LK5-26	108	780.000.000	1.186.000.000	10.981.481
25	Đỗ Thị Kim Thanh	LK5-27	108	780.000.000	1.199.000.000	11.101.852
26	Nguyễn Thị Phương	LK5-28	108	780.000.000	1.188.000.000	11.000.000
27	Lê Thị Huệ	LK5-29	108	780.000.000	1.186.800.000	10.988.889
28	Lê Thị Huệ	LK5-30	108	780.000.000	1.186.800.000	10.988.889
29	Lê Thị Huệ	LK5-31	108	780.000.000	1.216.800.000	11.266.667
30	Lê Thị Huệ	LK5-32	108	780.000.000	1.216.800.000	11.266.667
31	Bùi Thùy Linh	LK5-33	108	780.000.000	1.318.000.000	12.203.704
32	Trần Thị Kim Thắng	LK5-34	135	980.000.000	1.555.000.000	11.518.519
33	Nguyễn Đức Minh	LK6-35	136	1.130.000.000	2.269.666.000	16.688.721
34	Nguyễn Đức Minh	LK6-36	108	860.000.000	1.426.666.000	13.209.870
35	Hoàng Thị Tuyết	LK6-37	108	860.000.000	1.468.800.000	13.600.000
36	Vũ Kiều Trang	LK6-38	108	860.000.000	1.406.800.000	13.025.926
37	Nguyễn Tiến Quân	LK6-39	108	860.000.000	1.466.800.000	13.581.481
38	Nông Văn Thắng	LK6-40	136	1.130.000.000	1.539.999.000	11.323.522
39	Nguyễn Thị Hoàng Yến	LK7-41	135	980.000.000	1.025.668.000	7.597.541
40	Nguyễn Mạnh Cường	LK7-42	108	780.000.000	900.000.000	8.333.333
41	Vũ Kiều Trang	LK7-43	108	780.000.000	1.218.800.000	11.285.185
42	Đặng Hải Yến	LK7-44	108	780.000.000	1.274.000.000	11.796.296
43	Vũ Kiều Trang	LK7-45	108	780.000.000	1.186.800.000	10.988.889
44	Trần Thị Thêm	LK7-46	108	780.000.000	1.199.000.000	11.101.852
45	Vũ Ngọc Trúc	LK7-47	108	780.000.000	1.209.000.000	11.194.444
46	Phạm Hữu Nam	LK7-48	108	780.000.000	1.188.000.000	11.000.000
47	Phạm Hữu Nam	LK7-49	108	780.000.000	1.263.000.000	11.694.444



TT	Họ và tên	Lô số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị khởi điểm (đồng)	Giá trị trúng đấu giá (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )
48	Lỗ Thị Tý	LK7-50	108	780.000.000	1.185.800.000	10.979.630
49	Nguyễn Thị Thu Hiền	LK7-51	135	980.000.000	1.288.000.000	9.540.741
50	Hà Quang Hùng	BT1-01	332	2.300.000.000	3.006.699.000	9.056.322
51	Vũ Thanh	BT1-02	300	2.050.000.000	2.706.195.000	9.020.650
52	Phạm Hồng Lưu	BT1-03	300	2.050.000.000	3.050.000.000	10.166.667
53	Ngô Quang Huy	BT1-04	300	2.050.000.000	2.620.000.000	8.733.333
54	Ngô Quang Huy	BT1-06	332	2.300.000.000	3.410.000.000	10.271.084
55	Nguyễn Thị Thu Trang	BT2-09	332	2.300.000.000	2.342.999.999	7.057.229
56	Hà Văn Nguyên	BT3-16	372	2.600.000.000	3.055.000.000	8.212.366
<b>VI</b>	<b>Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>11</b>	<b>1.090,00</b>	<b>15.920.000.000</b>	<b>19.855.064.999</b>	
1	Ma Công Kim	LK1-02	100	1.460.000.000	1.800.000.000	18.000.000
2	Ma Công Kim	LK1-03	100	1.460.000.000	1.520.000.000	15.200.000
3	Đoàn Ngọc Vân	LK1-05	100	1.460.000.000	1.879.999.999	18.800.000
4	Trần Văn Việt	LK1-06	100	1.460.000.000	1.841.000.000	18.410.000
5	Trần Văn Việt	LK1-07	100	1.460.000.000	1.836.000.000	18.360.000
6	Trương Văn Bốn	LK1-08	100	1.460.000.000	1.780.065.000	17.800.650
7	Nguyễn Khánh Tùng	LK1-09	100	1.460.000.000	1.826.000.000	18.260.000
8	Nguyễn Khánh Tùng	LK1-10	100	1.460.000.000	1.826.000.000	18.260.000
9	Nguyễn Khánh Tùng	LK1-11	100	1.460.000.000	1.826.000.000	18.260.000
10	Trần Văn Hiền	LK1-12	100	1.460.000.000	1.828.000.000	18.280.000
11	Lê Hữu Thuận	LK1-13	90	1.320.000.000	1.892.000.000	21.022.222
	<b>Ngày 25/12/2023 (Báo cáo số 221)</b>	<b>26</b>	<b>2.758,50</b>	<b>19.409.000.000</b>	<b>29.597.648.487</b>	
<b>I</b>	<b>Khu dân cư xóm 14, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>16</b>	<b>1.650,50</b>	<b>10.539.000.000</b>	<b>12.605.998.887</b>	
1	Nguyễn Hữu Xuân	LK01-05	102,8	657.000.000	860.000.000	8.365.759
2	Đoàn Thị Bích Ngọc	LK2-08A	96,9	619.000.000	699.999.000	7.223.932
3	Nguyễn Thị Hữu	LK06-01	102	650.000.000	851.000.000	8.343.137
4	Nguyễn Thị Hữu	LK06-02	102	650.000.000	838.000.000	8.215.686
5	Nguyễn Thị Hữu	LK06-03	102	650.000.000	838.000.000	8.215.686
6	Lê Thị Loan	LK06-05A	102	650.000.000	653.600.000	6.407.843
7	Nguyễn Văn Minh	LK8-02	102	650.000.000	826.912.000	8.106.980
8	Đặng Thị Phượng Hoa	LK8-03A	102	650.000.000	759.000.000	7.441.176
9	Hà Thị Hân	LK8-05	102	650.000.000	731.500.000	7.171.569
10	Vũ Thị Tuyết	LK8-06	102	650.000.000	766.000.000	7.509.804
11	Đỗ Thúy Quỳnh	LK8-08A	102	650.000.000	765.088.888	7.500.871
12	Nguyễn Thị Thu Hà	LK10-08	102	650.000.000	805.000.000	7.892.157
13	Nguyễn Thu Trang	LK10-08A	102	650.000.000	736.999.999	7.225.490
14	Trương Thanh Tùng	LK11-05A	78,1	498.000.000	592.899.000	7.591.536
15	Vũ Thị Tuyết	LK11-06	88,7	565.000.000	596.000.000	6.719.278
16	Nguyễn Thị Hữu	LK08-01	162	1.050.000.000	1.286.000.000	7.938.272
<b>II</b>	<b>Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>10</b>	<b>1.108,00</b>	<b>8.870.000.000</b>	<b>16.991.649.600</b>	
1	Nguyễn Thị Loan	LK10-67	136	1.130.000.000	2.406.000.000	17.691.176
2	Nguyễn Thị Xuân Lan	LK10-68	108	860.000.000	1.665.000.000	15.416.667
3	Nguyễn Tuấn Bình	LK10-69	108	860.000.000	1.652.000.000	15.296.296
4	Đào Quang Uy	LK10-70	108	860.000.000	1.671.900.600	15.480.561
5	Đào Quang Uy	LK10-71	108	860.000.000	1.670.600.000	15.468.519
6	Nguyễn Thị Thu	LK10-72	108	860.000.000	1.580.000.000	14.629.630
7	Hà Đức Duy	LK10-73	108	860.000.000	1.589.999.000	14.722.213
8	Bùi Thanh Minh	LK10-74	108	860.000.000	1.579.000.000	14.620.370
9	Lê Thị Loan	LK10-75	108	860.000.000	1.611.250.000	14.918.981
10	Đào Quang Uy	LK10-76	108	860.000.000	1.565.900.000	14.499.074
	<b>Ngày 09/3/2024 (Báo cáo số 43)</b>					
<b>I</b>	<b>Khu dân cư xóm 14, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>14</b>	<b>1.473,90</b>	<b>11.045.594.000</b>	<b>12.772.811.045</b>	
1	Ôn Cát Hải	LK01-01	100,2	757.512.000	871.234.567	8.694.956
2	Trần Văn Tùng	LK01-02	100,9	755.741.000	816.894.800	8.096.083
3	Đỗ Minh Hiền	LK01-03	101,5	760.235.000	889.000.000	8.758.621
4	Ôn Cát Hải	LK2-01	143,7	1.046.136.000	1.212.345.678	8.436.644
5	Mạ Thị Luyện	LK2-10	98,9	747.684.000	868.000.000	8.776.542
6	Mạ Thị Luyện	LK05-01	118,6	896.616.000	1.050.000.000	8.853.288

TT	Họ và tên	Lô số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị khởi điểm (đồng)	Giá trị trúng đấu giá (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )
7	Nguyễn Thị Liên Thương	LK8-03	102	763.980.000	850.998.000	8.343.118
8	Nguyễn Hải Long	LK10-01	98,3	743.148.000	806.669.000	8.206.195
9	Đỗ Minh Hiền	LK10-02	100,3	751.247.000	879.000.000	8.763.709
10	Đỗ Minh Hiền	LK10-03	101,5	760.235.000	879.000.000	8.660.099
11	Hà Đức Duy	LK10-05	102	763.980.000	909.700.000	8.918.627
12	Hà Đức Duy	LK10-06	102	763.980.000	919.500.000	9.014.706
13	Hà Đức Duy	LK10-08	102	771.120.000	939.300.000	9.208.824
14	Nguyễn Ngọc Long	LK09-05	102	763.980.000	881.169.000	8.638.912
<b>II</b>	<b>Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>10</b>	<b>2.222,00</b>	<b>19.599.520.000</b>	<b>24.559.756.001</b>	
1	Nguyễn Thị Minh Phương	LK4-23	136	1.487.840.000	2.343.688.000	17.233.000
2	Trần Doãn Lâm	BT3-10	372	3.091.320.000	3.686.000.000	9.908.602
3	Nguyễn Ngọc Tuấn	LK8-52	136	1.487.840.000	1.716.068.000	12.618.147
4	Nguyễn Thức Hội	LK4-22	108	1.143.720.000	1.456.000.001	13.481.481
5	Nguyễn Thanh Hải	LK9-56	135	1.368.900.000	1.889.000.000	13.992.593
6	Nguyễn Thu Hằng	LK9-66	135	1.368.900.000	1.738.000.000	12.874.074
7	Dương Xuân Hùng	BT2-07	300	2.286.000.000	2.330.000.000	7.766.667
8	Trần Ngọc Sơn	BT3-11	300	2.286.000.000	2.826.000.000	9.420.000
9	Phạm Hữu Nam	BT3-12	300	2.286.000.000	3.055.000.000	10.183.333
10	Phan Thị Thanh Hà	BT1-05	300	2.793.000.000	3.520.000.000	11.733.333
<b>III</b>	<b>Khu dân cư Tân Phát, phường Y La, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>9</b>	<b>1.525,00</b>	<b>17.053.490.000</b>	<b>18.402.100.890</b>	
1	Ôn Cát Châu	LK-1-40	169	2.286.570.000	2.634.567.890	15.589.159
2	Phạm Tiến Hào	LK-2-190	100	1.257.000.000	1.302.000.000	13.020.000
3	Nguyễn Đức Hải	LK-2-192	100	1.257.000.000	1.380.000.000	13.800.000
4	Nguyễn Huy Toàn	LK-2-35	100	1.621.000.000	1.701.000.000	17.010.000
5	Ngô Bá Duy	BTLK-11	228	2.352.960.000	2.539.007.000	11.135.996
6	Đỗ Thị Tuyết	BTLK-24	228	2.352.960.000	2.656.926.000	11.653.184
7	Ngô Bá Duy	BTLK-05	200	2.038.000.000	2.209.000.000	11.045.000
8	Trần Anh Tuấn	BTLK-13	200	1.944.000.000	1.989.800.000	9.949.000
9	Trần Anh Tuấn	BTLK-14	200	1.944.000.000	1.989.800.000	9.949.000
<b>IV</b>	<b>Khu dân cư thôn 4, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên</b>	<b>2</b>	<b>400</b>	<b>2.556.000.000</b>	<b>3.227.000.000</b>	
1	Lê Văn Hải	BT-02	200	1.278.000.000	1.610.000.000	8.050.000
2	Trần Thị Phương Thúy	BT-03	200	1.278.000.000	1.617.000.000	8.085.000
<b>V</b>	<b>Khu dịch vụ thương mại (Chợ) và khu dân cư phường Y La, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>1.486.000.000</b>	<b>1.712.345.678</b>	
1	Ôn Cát Thành	LK6-4	100	1.486.000.000	1.712.345.678	17.123.457
<b>VI</b>	<b>Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên</b>	<b>3</b>	<b>583,30</b>	<b>10.305.377.000</b>	<b>11.270.299.000</b>	
1	Nguyễn Thị Nguyệt	LK4-34	160	2.907.200.000	2.917.299.000	18.233.119
2	Lê Thùy Linh	BT3-26	200	3.448.000.000	3.598.000.000	17.990.000
3	Hoàng Trung Đức	BT5-45	223,3	3.950.177.000	4.755.000.000	21.294.223
	<b>Ngày 31/8/2024 (Báo cáo số 186)</b>					
<b>I</b>	<b>Khu dân cư Tân Phát, phường Y La, thành phố Tuyên</b>	<b>24</b>	<b>3.482,00</b>	<b>42.480.180.000</b>	<b>55.497.699.723</b>	
1	Lê Thị Thu Huyền	LK-2-83	100	1.323.000.000	1.592.999.000	15.929.990
2	Trần Tuấn Anh	LK-2-84	100	1.323.000.000	1.625.268.000	16.252.680
3	Nguyễn Thanh Tùng	LK-2-85	100	1.323.000.000	1.693.000.000	16.930.000
4	Nguyễn Thanh Tùng	LK-2-86	100	1.323.000.000	1.739.000.000	17.390.000
5	Nguyễn Thức Hội	LK-2-165	100	1.323.000.000	1.710.000.000	17.100.000
6	Nguyễn Thức Hội	LK-2-166	100	1.323.000.000	1.689.000.000	16.890.000
7	Ninh Thị Lên	LK-2-168	100	1.323.000.000	1.638.868.000	16.388.680
8	Nguyễn Thị Hiền	LK-2-169	100	1.323.000.000	1.622.999.999	16.230.000
9	Nguyễn Đức Đạt	LK-2-40	100	1.649.000.000	1.971.000.000	19.710.000
10	Nguyễn Thị Kỳ	LK-2-71	100	1.649.000.000	2.235.000.000	22.350.000
11	Bùi Anh Thái	LK-1-17	144	1.922.400.000	2.628.000.000	18.250.000
12	Nguyễn Thị Hoàng Yên	LK-1-18	144	1.922.400.000	2.560.999.999	17.784.722
13	Nguyễn Đức Hiệp	LK-1-19	144	1.922.400.000	2.519.456.789	17.496.228
14	Mai Văn Hồng	LK-1-38	144	1.922.400.000	2.568.000.000	17.833.333
15	Mai Văn Hồng	LK-1-39	144	1.922.400.000	2.568.000.000	17.833.333
16	Phạm Thị Yến	LK-1-79	144	1.922.400.000	2.067.000.000	14.354.167
17	Lê Thùy Trang	LK-1-16	162	2.496.420.000	3.912.420.000	24.150.741
18	Quan Ngọc Sơn	BTLK-27	228	2.293.680.000	2.560.000.000	11.228.070
19	Nguyễn Thị Oanh	BTLK-31	228	2.293.680.000	3.131.999.999	13.736.842

TT	Họ và tên	Lô số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị khởi điểm (đồng)	Giá trị trúng đấu giá (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )
20	Nguyễn Thị Oanh	BTLK-06	200	1.996.000.000	2.681.999.999	13.410.000
21	Ngô Phương Anh	BTLK-15	200	1.996.000.000	2.869.999.938	14.350.000
22	Lê Hữu Thuận	BTLK-26	200	1.996.000.000	2.896.000.000	14.480.000
23	Vũ Tuấn Anh	BTLK-29	200	1.996.000.000	2.378.688.000	11.893.440
24	Nguyễn Hải Hà	BTLK-30	200	1.996.000.000	2.638.000.000	13.190.000
<b>II</b>	<b>Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>37</b>	<b>6.410,90</b>	<b>117.062.179.000</b>	<b>128.721.705.808</b>	
1	Lê Minh Đức	CL1-13	123	2.691.240.000	3.334.568.999	27.110.317
2	Ban Tuấn Hồng	CL3-27	108	2.363.040.000	2.686.838.999	24.878.139
3	Trần Thị Thiện	CL1-12	90	1.873.800.000	2.371.000.000	26.344.444
4	Đào Thị Thu Trang	CL3-28	90	1.873.800.000	2.388.000.000	26.533.333
5	Lê Thanh Hương	CL3-29	90	1.873.800.000	2.304.140.000	25.601.556
6	Lỗ Thị Ty	CL3-30	90	1.873.800.000	2.186.600.000	24.295.556
7	Hoàng Minh Tú	CL3-31	90	1.873.800.000	2.223.000.000	24.700.000
8	Trần Thị Tâm	CL3-32	90	1.873.800.000	2.370.000.000	26.333.333
9	Trần Thị Tâm	CL3-33	90	1.873.800.000	2.400.000.000	26.666.667
10	Nguyễn Thị Thúy Ngân	LK4-35	160	2.908.800.000	3.234.568.999	20.216.056
11	Trần Thị Huyền Hương	LK4-36	160	2.908.800.000	3.238.999.900	20.243.749
12	Trần Thị Kim Thắng	LK4-37	160	2.908.800.000	3.180.000.000	19.875.000
13	Lưu Thị Xuân	BT3-27	200	3.550.000.000	4.123.456.789	20.617.284
14	Lưu Thị Xuân	BT3-28	200	3.550.000.000	4.266.666.666	21.333.333
15	Lưu Thị Xuân	BT3-29	200	3.550.000.000	3.890.123.456	19.450.617
16	Trần Xuân Chiến	BT3-30	200	3.550.000.000	4.010.009.000	20.050.045
17	Trần Thị Thiện	BT3-31	200	3.550.000.000	4.226.000.000	21.130.000
18	Trần Văn Nhiên	BT3-32	200	3.550.000.000	4.169.000.000	20.845.000
19	Đỗ Thị Mai Nga	BT4-34	223,3	4.021.633.000	4.154.000.000	18.602.777
20	Đỗ Thị Mai Nga	BT4-35	200	3.550.000.000	3.600.000.000	18.000.000
21	Phạm Trường Giang	BT4-36	200	3.550.000.000	3.628.000.000	18.140.000
22	Bùi Thị Hòa	BT4-37	200	3.550.000.000	3.625.800.000	18.129.000
23	Vũ Công Trường	BT4-38	200	3.550.000.000	3.636.000.000	18.180.000
24	Trần Thị Minh Hằng	BT4-39	200	3.550.000.000	3.651.000.000	18.255.000
25	Trần Thị Kim Thắng	BT4-40	200	3.550.000.000	3.800.000.000	19.000.000
26	Trần Thị Kim Thắng	BT4-41	200	3.550.000.000	3.800.000.000	19.000.000
27	Nguyễn Thanh Vượng	BT3-33	223,3	4.021.633.000	5.050.000.000	22.615.316
28	Phùng Thị Hạnh	BT5-55	223,3	4.021.633.000	4.178.633.000	18.713.090
29	Tạ Thị Hà	BT5-46	200	3.550.000.000	3.626.000.000	18.130.000
30	Phạm Hữu Nam	BT5-47	200	3.550.000.000	3.930.000.000	19.650.000
31	Tạ Thị Hà	BT5-48	200	3.550.000.000	3.625.000.000	18.125.000
32	Tạ Thị Hà	BT5-49	200	3.550.000.000	3.628.000.000	18.140.000
33	Bùi Ngọc Quý	BT5-50	200	3.550.000.000	3.623.300.000	18.116.500
34	Hoàng Quốc Doanh	BT5-51	200	3.550.000.000	3.620.000.000	18.100.000
35	Phạm Thị Yến	BT5-52	200	3.550.000.000	3.620.000.000	18.100.000
36	Phùng Thị Thủy	BT5-53	200	3.550.000.000	3.635.000.000	18.175.000
37	Phạm Trường Giang	BT5-54	200	3.550.000.000	3.688.000.000	18.440.000
<b>III</b>	<b>Khu dân cư xóm 14, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>57</b>	<b>8.362,60</b>	<b>56.470.796.800</b>	<b>72.353.643.160</b>	
1	Đỗ Minh Hiền	LK01-05A	102,2	888.322.400	1.059.999.000	10.371.810
2	Đỗ Minh Hiền	LK01-06	103,5	899.622.000	1.059.999.000	10.241.536
3	Nguyễn Thanh Thủy	LK01-08A	104,1	904.837.200	1.035.000.000	9.942.363
4	Trần Thị Phượng Thúy	LK01-08	168	1.460.256.000	2.058.000.000	12.250.000
5	Trần Văn Oánh	LK2-02	93,7	814.440.400	1.028.000.000	10.971.185
6	Trần Văn Oánh	LK2-03	94,3	819.655.600	1.038.500.000	11.012.725
7	Trần Văn Oánh	LK2-05A	95	825.740.000	1.048.500.000	11.036.842
8	Trần Văn Oánh	LK2-05	95,6	830.955.200	1.058.000.000	11.066.946
9	Trần Văn Oánh	LK2-06	96,3	837.039.600	1.061.500.000	11.022.845
10	Trần Văn Oánh	LK2-08	97,6	848.339.200	1.048.000.000	10.737.705
11	Đỗ Minh Hiền	LK2-09	98,2	853.554.400	1.009.999.000	10.285.122
12	Hà Văn Khánh	LK03-01	90	782.280.000	1.068.500.000	11.872.222
13	Nguyễn Hữu Hậu	LK03-02	90	782.280.000	1.099.000.000	12.211.111
14	Hà Văn Khánh	LK03-03	90	782.280.000	1.068.500.000	11.872.222
15	Nguyễn Phạm Tuấn Anh	LK03-05A	90	782.280.000	1.086.868.686	12.076.319
16	Nguyễn Phạm Tuấn Anh	LK03-05	143,8	1.249.909.600	1.822.868.686	12.676.416
17	Lê Thị Thu Huyền	LK05-02	88,4	768.372.800	948.999.000	10.735.283

TT	Họ và tên	Lô số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị khởi điểm (đồng)	Giá trị trúng đấu giá (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )
18	Nguyễn Quang Thao	LK05-03	89,7	779.672.400	1.079.000.000	12.028.986
19	Lê Thị Thu Huyền	LK05-05A	90	782.280.000	948.968.000	10.544.089
20	Nguyễn Hữu Xuân	LK05-05	90	782.280.000	950.000.000	10.555.556
21	Hà Văn Khánh	LK05-06	90	782.280.000	1.068.500.000	11.872.222
22	Hà Văn Khánh	LK05-08A	90	782.280.000	1.068.500.000	11.872.222
23	Hà Văn Khánh	LK05-08	90	782.280.000	1.068.500.000	11.872.222
24	Hà Văn Khánh	LK05-09	90	782.280.000	1.068.500.000	11.872.222
25	Hà Văn Khánh	LK05-10	90	782.280.000	1.068.500.000	11.872.222
26	Dương Thị Hà	LK05-11	90	782.280.000	1.139.280.000	12.658.667
27	Trần Đức Việt	LK10-05A	102	886.584.000	1.216.000.000	11.921.569
28	Trương Thanh Tùng	LK11-01	94,1	817.917.200	1.037.999.999	11.030.818
29	Trần Minh Tú	LK11-02	79,4	690.144.800	810.144.800	10.203.335
30	Lê Thị Thu Huyền	LK11-03	86,7	753.596.400	958.968.000	11.060.761
31	Lê Thị Thu Huyền	LK11-05	83	721.436.000	938.999.000	11.313.241
32	Vũ Thị Tuyết	LK11-08A	92,8	806.617.600	1.126.600.000	12.140.086
33	Nguyễn Ánh Tuyết	BT05-02	204	1.099.152.000	1.259.673.000	6.174.868
34	Phạm Trung Thành	BT05-03	204	1.099.152.000	1.306.789.000	6.405.828
35	Lý Trần Quốc Quân	BT05-05A	204	1.099.152.000	1.608.000.000	7.882.353
36	Đình Thu Hương	BT06-01	204	1.099.152.000	1.333.300.000	6.535.784
37	Nguyễn Thị Hoàng Yến	BT06-02	204	1.099.152.000	1.309.152.000	6.417.412
38	Lương Thị Nga	BT06-03	204	1.099.152.000	1.131.666.000	5.547.382
39	Lê Thị Chiêu	BT06-05A	264	1.744.776.000	1.886.976.989	7.147.640
40	Nguyễn Phương Liên	BT08-01	264	1.744.776.000	2.307.999.000	8.742.420
41	Phạm Trường Giang	BT08-02	204	1.099.152.000	1.122.800.000	5.503.922
42	Nguyễn Thị Phương	BT08-03	204	1.099.152.000	1.286.000.000	6.303.922
43	Nguyễn Thị Hà	BT08-05A	204	1.099.152.000	1.311.152.000	6.427.216
44	Nguyễn Đức Trung Kiên	BT11-08A	204	1.099.152.000	1.301.500.000	6.379.902
45	Nguyễn Xuân Quang	BT11-08	204	1.099.152.000	1.368.000.000	6.705.882
46	Nguyễn Văn Quang	BT11-09	204	1.099.152.000	1.407.000.000	6.897.059
47	Trần Thị Việt Nga	BT11-10	204	1.099.152.000	1.415.000.000	6.936.275
48	Bùi Trung Hiếu	BT11-11	204	1.099.152.000	1.399.168.000	6.858.667
49	Phạm Trung Thành	BT11-12A	213	1.407.717.000	1.957.999.000	9.192.484
50	Hà Đức Duy	BT12-01	249,2	1.646.963.000	2.249.999.000	9.028.888
51	Trần Thị Thu Hà	BT12-02	204	1.099.152.000	1.295.100.000	6.348.529
52	Phan Thị Thanh Hà	BT12-03	204	1.099.152.000	1.326.000.000	6.500.000
53	Nguyễn Phương Liên	BT12-05A	204	1.099.152.000	1.423.456.000	6.977.725
54	Ngô Phước Đồng	BT12-05	204	1.099.152.000	1.558.000.000	7.637.255
55	Lê Văn Mạnh	BT12-06	204	1.099.152.000	1.606.888.000	7.876.902
56	Lê Văn Mạnh	BT12-08A	204	1.099.152.000	1.566.666.000	7.679.735
57	Lê Văn Mạnh	BT12-08	204	1.099.152.000	1.466.666.000	7.189.539
<b>IV</b>	<b>Khu tái định cư đường cứu hộ, cứu nạn (nay là khu dân cư Thịnh Hưng), phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>14</b>	<b>1.400,00</b>	<b>60.942.000.000</b>	<b>82.238.595.999</b>	
1	Trần Đình Dương	15	100	4.353.000.000	5.299.000.000	52.990.000
2	Hoàng Văn Tuấn	16	100	4.353.000.000	5.353.000.000	53.530.000
3	Nguyễn Thị Việt	17	100	4.353.000.000	6.100.000.000	61.000.000
4	Lưu Thị Minh Xuân	18	100	4.353.000.000	6.100.000.000	61.000.000
5	Nguyễn Thanh Tú	19	100	4.353.000.000	6.100.000.000	61.000.000
6	Nguyễn Thanh Tú	20	100	4.353.000.000	6.200.000.000	62.000.000
7	Lê Thị Thu Hương	21	100	4.353.000.000	5.500.999.000	55.009.990
8	Lê Thị Thu Hương	22	100	4.353.000.000	5.500.999.999	55.010.000
9	Nguyễn Duy Kiên	23	100	4.353.000.000	5.055.000.000	50.550.000
10	Trần Văn Vinh	24	100	4.353.000.000	5.711.000.000	57.110.000
11	Trần Thị Hồng	25	100	4.353.000.000	5.678.999.000	56.789.990

TT	Họ và tên	Lô số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị khởi điểm (đồng)	Giá trị trúng đấu giá (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )
12	Trần Thị Tâm	26	100	4.353.000.000	6.250.000.000	62.500.000
13	Lê Thị Thu Hương	27	100	4.353.000.000	6.570.999.000	65.709.990
14	Lê Văn Mạnh	28	100	4.353.000.000	6.818.599.000	68.185.990
V	<b>Khu dịch vụ thương mại (Chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang</b>	2	200,00	3.000.000.000	4.020.000.000	
1	Bùi Thanh Tùng	LK6-2	100	1.500.000.000	2.050.000.000	20.500.000
2	Bùi Thanh Tùng	LK6-3	100	1.500.000.000	1.970.000.000	19.700.000
<b>Ngày 31/05/2025 (Báo cáo số 87)</b>						
I	<b>Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang (12 lô)</b>		985,5	21.679.120.000	39.407.000.000	
1	Nguyễn Duy Hùng	LK2-08	185,5	4.719.120.000	8.512.000.000	45.886.792
7	Nguyễn Văn Hải	LK2-09	160,0	3.392.000.000	6.509.000.000	40.681.250
8	Nguyễn Văn Hải	LK2-10	160,0	3.392.000.000	6.509.000.000	40.681.250
9	Nguyễn Văn Hải	LK2-11	160,0	3.392.000.000	6.509.000.000	40.681.250
10	Phạm Thị Dung	LK2-12	160,0	3.392.000.000	5.729.000.000	35.806.250
12	Dương Thanh Hà	LK2-14	160,0	3.392.000.000	5.639.000.000	35.243.750
II	<b>Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang (22 lô)</b>		400,0	6.840.000.000	11.407.000.000	
3	Nguyễn Thị Hiền	LK-2-178	100,0	1.710.000.000	2.822.000.000	28.220.000
4	Nguyễn Thị Hiền	LK-2-179	100,0	1.710.000.000	2.866.000.000	28.660.000
9	Nguyễn Thị Hiền	LK-2-184	100,0	1.710.000.000	2.790.000.000	27.900.000
10	Trần Thị Chiến	LK-2-185	100,0	1.710.000.000	2.929.000.000	29.290.000
III	<b>Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang (04 lô).</b>		600,0	7.500.000.000	10.715.000.000	
3	Phan Văn Tâm	BT3-14	300,0	3.750.000.000	5.260.000.000	17.533.333
4	Nguyễn Thị Hồng Liễu	BT3-15	300,0	3.750.000.000	5.455.000.000	18.183.333
IV	<b>Khu dân cư xóm 14, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (65 lô).</b>		3.960,6	31.967.676.000	37.454.844.678	
9	Hoàng Ngọc Phượng	BT03B-01	216,0	1.684.800.000	2.345.678.999	10.859.625
10	Tăng Thị Phương Hoa	BT03B-02	216,0	1.684.800.000	1.719.900.000	7.962.500
12	Vũ Minh Phượng	BT03B-05A	377,1	2.941.380.000	2.968.800.000	7.872.713
13	Trịnh Thị Liên	BT16-01	420,0	3.276.000.000	3.286.000.000	7.823.810
14	Phạm Trường Giang	BT16-02	440,0	4.118.400.000	4.139.900.000	9.408.864
15	Nguyễn Đình Thường	BT16-03	392,0	3.057.600.000	3.356.000.000	8.561.224
17	Trần Văn Oánh	BT15-02	204,0	1.591.200.000	2.318.500.000	11.365.196
28	Nguyễn Thức Hội	BT10-02	204,0	1.591.200.000	2.450.000.001	12.009.804
33	Trần Ngọc Sơn	BT11-05	204,0	1.591.200.000	2.528.800.000	12.396.078
41	Trịnh Ngọc Nam	BT12-22	249,1	2.331.576.000	2.468.000.000	9.907.668
42	Phan Thị Thanh Hà	BT12-09	204,0	1.591.200.000	2.450.000.000	12.009.804
46	Lê Kim Tuyền	BT12-12	204,0	1.591.200.000	2.380.200.000	11.667.647
62	Hoàng Ngọc Phượng	BT18-02	253,0	1.973.400.000	2.012.345.678	7.953.935
65	Nguyễn Đại Phong	BT18-06	377,4	2.943.720.000	3.030.720.000	8.030.525
<b>Giá trúng đấu giá bình quân</b>						<b>15.565.212</b>

Giá trúng đấu giá bình quân của các khu đấu giá thu thập được là **15.565.212 đồng/m<sup>2</sup>**.

Căn cứ điểm b, khoản 2, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi tại điểm a, khoản 4, điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai:

“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”.*

Căn cứ khoản 3, Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi tại điểm b, khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai:

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

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

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

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

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

Căn cứ theo thông tin khảo sát trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang có Khu tái định cư đường cứu hộ, cứu nạn (nay là khu dân cư Thịnh Hưng), phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang; Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà; Khu dịch vụ Thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang và Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La có khoảng cách gần nhất đến khu đất cần định giá và có thời điểm trúng đấu giá gần với thời điểm định giá. Tuy nhiên, 14 thửa đất đấu giá tại Khu tái định cư đường cứu hộ, cứu nạn (nay là khu dân cư Thịnh Hưng) thời điểm 31/08/2024 đều là các thửa đất tiếp giáp đường Quang Trung, không tương đồng nhất định với các thửa đất thuộc dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô. Do vậy, đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản tại 3 dự án Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà; Khu dịch vụ Thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La và Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La.

Đơn vị tư vấn thu thập được các thông tin trúng đấu giá tại Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang như sau:

TT	Họ và tên	Lô số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị khởi điểm (đồng)	Giá trị trúng đấu giá (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )
<b>Ngày 09/3/2024 (Báo cáo số 43)</b>						
<b>VI</b>	<b>Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên</b>	<b>3</b>	<b>583,30</b>	<b>10.305.377.000</b>	<b>11.270.299.000</b>	<b>19.172.447</b>
1	Nguyễn Thị Nguyệt	LK4-34	160	2.907.200.000	2.917.299.000	18.233.119
2	Lê Thùy Linh	BT3-26	200	3.448.000.000	3.598.000.000	17.990.000
3	Hoàng Trung Đức	BT5-45	223,3	3.950.177.000	4.755.000.000	21.294.223
<b>Ngày 31/8/2024 (Báo cáo số 186)</b>						
<b>II</b>	<b>Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>37</b>	<b>6.410,90</b>	<b>117.062.179.000</b>	<b>128.721.705.808</b>	
1	Lê Minh Đức	CL1-13	123	2.691.240.000	3.334.568.999	27.110.317
2	Ban Tuấn Hồng	CL3-27	108	2.363.040.000	2.686.838.999	24.878.139
3	Trần Thị Thiện	CL1-12	90	1.873.800.000	2.371.000.000	26.344.444
4	Đào Thị Thu Trang	CL3-28	90	1.873.800.000	2.388.000.000	26.533.333
5	Lê Thanh Hương	CL3-29	90	1.873.800.000	2.304.140.000	25.601.556
6	Lỗ Thị Ty	CL3-30	90	1.873.800.000	2.186.600.000	24.295.556
7	Hoàng Minh Tú	CL3-31	90	1.873.800.000	2.223.000.000	24.700.000
8	Trần Thị Tâm	CL3-32	90	1.873.800.000	2.370.000.000	26.333.333
9	Trần Thị Tâm	CL3-33	90	1.873.800.000	2.400.000.000	26.666.667
10	Nguyễn Thị Thúy Ngân	LK4-35	160	2.908.800.000	3.234.568.999	20.216.056
11	Trần Thị Huyền Hương	LK4-36	160	2.908.800.000	3.238.999.900	20.243.749
12	Trần Thị Kim Thăng	LK4-37	160	2.908.800.000	3.180.000.000	19.875.000
13	Lưu Thị Xuân	BT3-27	200	3.550.000.000	4.123.456.789	20.617.284
14	Lưu Thị Xuân	BT3-28	200	3.550.000.000	4.266.666.666	21.333.333
15	Lưu Thị Xuân	BT3-29	200	3.550.000.000	3.890.123.456	19.450.617
16	Trần Xuân Chiến	BT3-30	200	3.550.000.000	4.010.009.000	20.050.045
17	Trần Thị Thiện	BT3-31	200	3.550.000.000	4.226.000.000	21.130.000
18	Trần Văn Nhiên	BT3-32	200	3.550.000.000	4.169.000.000	20.845.000
19	Đỗ Thị Mai Nga	BT4-34	223,3	4.021.633.000	4.154.000.000	18.602.777
20	Đỗ Thị Mai Nga	BT4-35	200	3.550.000.000	3.600.000.000	18.000.000
21	Phạm Trường Giang	BT4-36	200	3.550.000.000	3.628.000.000	18.140.000
22	Bùi Thị Hòa	BT4-37	200	3.550.000.000	3.625.800.000	18.129.000
23	Vũ Công Trọng	BT4-38	200	3.550.000.000	3.636.000.000	18.180.000
24	Trần Thị Minh Hằng	BT4-39	200	3.550.000.000	3.651.000.000	18.255.000
25	Trần Thị Kim Thăng	BT4-40	200	3.550.000.000	3.800.000.000	19.000.000
26	Trần Thị Kim Thăng	BT4-41	200	3.550.000.000	3.800.000.000	19.000.000
27	Nguyễn Thanh Vượng	BT3-33	223,3	4.021.633.000	5.050.000.000	22.615.316
28	Phùng Thị Hạnh	BT5-55	223,3	4.021.633.000	4.178.633.000	18.713.090
29	Tạ Thị Hà	BT5-46	200	3.550.000.000	3.626.000.000	18.130.000
30	Phạm Hữu Nam	BT5-47	200	3.550.000.000	3.930.000.000	19.650.000
31	Tạ Thị Hà	BT5-48	200	3.550.000.000	3.625.000.000	18.125.000
32	Tạ Thị Hà	BT5-49	200	3.550.000.000	3.628.000.000	18.140.000
33	Bùi Ngọc Quý	BT5-50	200	3.550.000.000	3.623.300.000	18.116.500
34	Hoàng Quốc Doanh	BT5-51	200	3.550.000.000	3.620.000.000	18.100.000
35	Phạm Thị Yến	BT5-52	200	3.550.000.000	3.620.000.000	18.100.000
36	Phùng Thị Thùy	BT5-53	200	3.550.000.000	3.635.000.000	18.175.000
37	Phạm Trường Giang	BT5-54	200	3.550.000.000	3.688.000.000	18.440.000
<b>Ngày 31/05/2025 (Báo cáo số 87)</b>						
<b>I</b>	<b>Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang (12 lô)</b>		<b>985,5</b>	<b>21.679.120.000</b>	<b>39.407.000.000</b>	
1	Nguyễn Duy Hùng	LK2-08	185,5	4.719.120.000	8.512.000.000	45.886.792
7	Nguyễn Văn Hải	LK2-09	160,0	3.392.000.000	6.509.000.000	40.681.250
8	Nguyễn Văn Hải	LK2-10	160,0	3.392.000.000	6.509.000.000	40.681.250
9	Nguyễn Văn Hải	LK2-11	160,0	3.392.000.000	6.509.000.000	40.681.250
10	Phạm Thị Dung	LK2-12	160,0	3.392.000.000	5.729.000.000	35.806.250
12	Dương Thanh Hà	LK2-14	160,0	3.392.000.000	5.639.000.000	35.243.750
<b>Giá trúng đấu giá bình quân</b>						<b>23.095.882</b>

Đơn vị tư vấn thu thập được các thông tin trúng đấu giá tại Khu dịch vụ Thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang như sau:

TT	Họ và tên	Lô số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị khởi điểm (đồng)	Giá trị trúng đấu giá (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )
<b>Ngày 10/12/2023 (Báo cáo số 216)</b>						
<b>VI</b>	<b>Khu dịch vụ thương mại (chợ) và</b>	<b>11</b>	<b>1.090,00</b>	<b>15.920.000.000</b>	<b>19.855.064.999</b>	

TT	Họ và tên	Lô số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị khởi điểm (đồng)	Giá trị trúng đấu giá (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )
	<b>khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang</b>					
1	Ma Công Kim	LK1-02	100	1.460.000.000	1.800.000.000	18.000.000
2	Ma Công Kim	LK1-03	100	1.460.000.000	1.520.000.000	15.200.000
3	Đoàn Ngọc Vân	LK1-05	100	1.460.000.000	1.879.999.999	18.800.000
4	Trần Văn Việt	LK1-06	100	1.460.000.000	1.841.000.000	18.410.000
5	Trần Văn Việt	LK1-07	100	1.460.000.000	1.836.000.000	18.360.000
6	Trương Văn Bốn	LK1-08	100	1.460.000.000	1.780.065.000	17.800.650
7	Nguyễn Khánh Tùng	LK1-09	100	1.460.000.000	1.826.000.000	18.260.000
8	Nguyễn Khánh Tùng	LK1-10	100	1.460.000.000	1.826.000.000	18.260.000
9	Nguyễn Khánh Tùng	LK1-11	100	1.460.000.000	1.826.000.000	18.260.000
10	Trần Văn Hiền	LK1-12	100	1.460.000.000	1.828.000.000	18.280.000
11	Lê Hữu Thuận	LK1-13	90	1.320.000.000	1.892.000.000	21.022.222
	<b>Ngày 09/3/2024 (Báo cáo số 43)</b>					
<b>V</b>	<b>Khu dịch vụ thương mại (Chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>1.486.000.000</b>	<b>1.712.345.678</b>	
1	Ôn Cát Thành	LK6-4	100	1.486.000.000	1.712.345.678	17.123.457
	<b>Ngày 31/8/2024 (Báo cáo số 186)</b>					
<b>III</b>	<b>Khu dịch vụ thương mại (Chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>2</b>	<b>200,00</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>4.020.000.000</b>	
1	Bùi Thanh Tùng	LK6-2	100	1.500.000.000	2.050.000.000	20.500.000
2	Bùi Thanh Tùng	LK6-3	100	1.500.000.000	1.970.000.000	19.700.000
	<b>Giá trúng đấu giá bình quân</b>					<b>18.426.881</b>

Đơn vị tư vấn thu thập được các thông tin trúng đấu giá tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La như sau:

TT	Họ và tên	Lô số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị khởi điểm (đồng)	Giá trị trúng đấu giá (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )
	<b>Ngày 04/11/2023 (Báo cáo số 181)</b>					
<b>I</b>	<b>Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>4</b>	<b>462,00</b>	<b>7.503.000.000</b>	<b>7.569.200.000</b>	
1	Nguyễn Thị Thu Dung	LK-2-89	100	1.610.000.000	1.613.200.000	16.132.000
2	Nguyễn Huy Nam	LK-2-90	100	1.610.000.000	1.617.500.000	16.175.000
3	Nguyễn Văn Thắng	LK-2-91	100	1.610.000.000	1.612.500.000	16.125.000
4	Đỗ Lâm Bằng	LK-1-36	162	2.673.000.000	2.726.000.000	16.827.160
	<b>Ngày 10/12/2023 (Báo cáo số 216)</b>			<b>2.354,00</b>	<b>25.052.000.000</b>	<b>27.579.049.000</b>
<b>I</b>	<b>Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>15</b>	<b>2.354,00</b>	<b>25.052.000.000</b>	<b>27.579.049.000</b>	
1	Phạm Tiến Tài	LK-2-187	100	1.100.000.000	1.309.000.000	13.090.000
2	Nguyễn Mạnh Cường	LK-2-188	100	1.100.000.000	1.265.000.000	12.650.000
3	Trần Văn Chính	LK-2-189	100	1.100.000.000	1.182.000.000	11.820.000
4	Nguyễn Thị Thu Thảo	LK-2-191	100	1.100.000.000	1.269.700.000	12.697.000
5	Khổng Thị Thùy Dương	LK-2-193	100	1.100.000.000	1.236.500.000	12.365.000
6	Nguyễn Đức Chính	LK-2-44	100	1.610.000.000	1.632.550.000	16.325.500
7	Trần Anh Tuấn	LK-1-77	144	1.800.000.000	1.868.500.000	12.975.694
8	Phạm Phương Liên	LK-1-37	144	1.800.000.000	2.019.000.000	14.020.833
9	Trần Anh Tuấn	LK-1-78	144	1.800.000.000	1.868.500.000	12.975.694
10	Vũ Thanh	LK-1-76	169	2.214.000.000	2.515.699.000	14.885.793
11	Trần Văn Kết	BTLK-12	228	2.234.000.000	2.450.000.000	10.745.614
12	Lý Quốc Mao	BTLK-28	228	2.234.000.000	2.269.000.000	9.951.754
13	Hoàng Văn Mạc	BTLK-10	200	1.920.000.000	2.216.600.000	11.083.000
14	Hoàng Thị Minh Hồng	BTLK-25	200	1.920.000.000	1.958.000.000	9.790.000
15	Phạm Phương Liên	BTLK-09	297	2.020.000.000	2.519.000.000	8.481.481
	<b>Ngày 09/3/2024 (Báo cáo số 43)</b>					
<b>III</b>	<b>Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang</b>	<b>9</b>	<b>1.525,00</b>	<b>17.053.490.000</b>	<b>18.402.100.890</b>	
1	Ôn Cát Châu	LK-1-40	169	2.286.570.000	2.634.567.890	15.589.159
2	Phạm Tiến Hào	LK-2-190	100	1.257.000.000	1.302.000.000	13.020.000
3	Nguyễn Đức Hải	LK-2-192	100	1.257.000.000	1.380.000.000	13.800.000
4	Nguyễn Huy Toàn	LK-2-35	100	1.621.000.000	1.701.000.000	17.010.000
5	Ngô Bá Duy	BTLK-11	228	2.352.960.000	2.539.007.000	11.135.996
6	Đỗ Thị Tuyết	BTLK-24	228	2.352.960.000	2.656.926.000	11.653.184
7	Ngô Bá Duy	BTLK-05	200	2.038.000.000	2.209.000.000	11.045.000

8	Trần Anh Tuấn	BTLK-13	200	1.944.000.000	1.989.800.000	9.949.000
9	Trần Anh Tuấn	BTLK-14	200	1.944.000.000	1.989.800.000	9.949.000
<b>Ngày 31/8/2024 (Báo cáo số 186)</b>						
<b>I</b>	<b>Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên</b>	<b>24</b>	<b>3.482,00</b>	<b>42.480.180.000</b>	<b>55.497.699.723</b>	<b>16.465.093</b>
1	Lê Thị Thu Huyền	LK-2-83	100	1.323.000.000	1.592.999.000	15.929.990
2	Trần Tuấn Anh	LK-2-84	100	1.323.000.000	1.625.268.000	16.252.680
3	Nguyễn Thanh Tùng	LK-2-85	100	1.323.000.000	1.693.000.000	16.930.000
4	Nguyễn Thanh Tùng	LK-2-86	100	1.323.000.000	1.739.000.000	17.390.000
5	Nguyễn Thức Hội	LK-2-165	100	1.323.000.000	1.710.000.000	17.100.000
6	Nguyễn Thức Hội	LK-2-166	100	1.323.000.000	1.689.000.000	16.890.000
7	Ninh Thị Lên	LK-2-168	100	1.323.000.000	1.638.868.000	16.388.680
8	Nguyễn Thị Hiền	LK-2-169	100	1.323.000.000	1.622.999.999	16.230.000
9	Nguyễn Đức Đạt	LK-2-40	100	1.649.000.000	1.971.000.000	19.710.000
10	Nguyễn Thị Kỳ	LK-2-71	100	1.649.000.000	2.235.000.000	22.350.000
11	Bùi Anh Thái	LK-1-17	144	1.922.400.000	2.628.000.000	18.250.000
12	Nguyễn Thị Hoàng Yến	LK-1-18	144	1.922.400.000	2.560.999.999	17.784.722
13	Nguyễn Đức Hiệp	LK-1-19	144	1.922.400.000	2.519.456.789	17.496.228
14	Mai Văn Hồng	LK-1-38	144	1.922.400.000	2.568.000.000	17.833.333
15	Mai Văn Hồng	LK-1-39	144	1.922.400.000	2.568.000.000	17.833.333
16	Phạm Thị Yến	LK-1-79	144	1.922.400.000	2.067.000.000	14.354.167
17	Lê Thùy Trang	LK-1-16	162	2.496.420.000	3.912.420.000	24.150.741
18	Quan Ngọc Sơn	BTLK-27	228	2.293.680.000	2.560.000.000	11.228.070
19	Nguyễn Thị Oanh	BTLK-31	228	2.293.680.000	3.131.999.999	13.736.842
20	Nguyễn Thị Oanh	BTLK-06	200	1.996.000.000	2.681.999.999	13.410.000
21	Ngô Phương Anh	BTLK-15	200	1.996.000.000	2.869.999.938	14.350.000
22	Lê Hữu Thuận	BTLK-26	200	1.996.000.000	2.896.000.000	14.480.000
23	Vũ Tuấn Anh	BTLK-29	200	1.996.000.000	2.378.688.000	11.893.440
24	Nguyễn Hải Hà	BTLK-30	200	1.996.000.000	2.638.000.000	13.190.000
<b>Ngày 31/05/2025 (Báo cáo số 87)</b>						
<b>II</b>	<b>Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang (22 lô)</b>		<b>400,0</b>	<b>6.840.000.000</b>	<b>11.407.000.000</b>	
3	Nguyễn Thị Hiền	LK-2-178	100,0	1.710.000.000	2.822.000.000	28.220.000
4	Nguyễn Thị Hiền	LK-2-179	100,0	1.710.000.000	2.866.000.000	28.660.000
9	Nguyễn Thị Hiền	LK-2-184	100,0	1.710.000.000	2.790.000.000	27.900.000
10	Trần Thị Chiến	LK-2-185	100,0	1.710.000.000	2.929.000.000	29.290.000
<b>Giá trúng đấu giá bình quân</b>						<b>15.578.337</b>

Căn cứ khoản 2, điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi tại điểm a, khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai:

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

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

Giá trúng đấu giá bình quân của tất cả các khu đấu giá thu thập được là **15.565.212 đồng/m<sup>2</sup>**.

Mức giá trúng đấu giá trung bình Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang là 23.095.882 đồng/m<sup>2</sup>.

Mức giá trúng đấu giá trung bình Khu dịch vụ thương mại (Chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang là 18.426.881 đồng/m<sup>2</sup>.

Mức giá trúng đấu giá trung bình Khu dân cư Tân Phát, phường Y La, thành phố Tuyên Quang là 15.578.337 đồng/m<sup>2</sup>.

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

### **\* Nguyên tắc định giá đất.**

Căn cứ khoản 1, điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15:

*“Điều 158. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất*

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

*a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;*

*b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;*

*c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;*

*d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;*

*đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.”*

Dự án được giao đất tại thời điểm 26/06/2025 theo Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 26/06/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang.

Theo điều 9, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

*“Điều 9. Áp dụng phương pháp định giá đất của các trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai*

*1. Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm ban hành quyết định thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì áp dụng bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm ban hành quyết định. Trường hợp thời điểm ban hành quyết định từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 mà thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm ban hành quyết định và trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì áp dụng bảng giá đất tại thời điểm ban hành quyết định nhân với hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015.*

*2. Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm ban hành quyết định không thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì áp dụng các phương pháp theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 5, các điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai và các điều 4, 5, 6 của Nghị định này.”*

Dự án thuộc trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b, c khoản 5, các điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai và các điều 4, 5, 6 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP.



Theo điều 8, Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai:

*“Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp*

*2. Các trường hợp đã triển khai thực hiện xác định giá đất cụ thể trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa ban hành quyết định giá đất cụ thể thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc tiếp tục thực hiện và ban hành quyết định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành hoặc áp dụng quy định tại Nghị định này.”*

Từ những kết quả điều tra, thu thập, tổng hợp thông tin nêu trên, đối chiếu các trường hợp, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại Khoản 5, khoản 6, điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc Hội, Nghị định 71/2024/NĐ-CP, Nghị định 226/2025/NĐ-CP. Đơn vị xác định giá đất đánh giá, lựa chọn phương pháp định giá đất theo quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ, cụ thể như sau:

### **8.1. Phương pháp so sánh:**

Điều kiện áp dụng: *“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”.*

TSDG là dự án Khu đô thị có quy mô diện tích lớn. Qua điều tra, khảo sát, cho thấy trong khoảng 2 năm đến thời điểm định giá, không có đủ 03 giao dịch chuyển nhượng, kết quả trúng đấu giá khu đất, dự án có quy mô, mục đích sử dụng, tính chất... tương đương với TSDG trên địa bàn. Do đó không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh để định giá.

### **8.2. Phương pháp Hệ số điều chỉnh giá đất:**

Điều kiện áp dụng: *“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”.*

Khu đất định giá không thuộc trường hợp định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Do vậy không thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh.

### **8.3. Phương pháp thu nhập:**

Điều kiện áp dụng: *“ 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”.*

Khu đất định giá là giao đất ở nên không thuộc trường hợp được áp dụng phương

pháp thu nhập.

#### 8.4. Phương pháp Thặng dư:

Điều kiện áp dụng: “*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*”.

Trên cơ sở các tài liệu được cung cấp kết hợp khảo sát thực tế, tài sản định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh, 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. TPV nhận thấy phương pháp thặng dư hoàn toàn phù hợp trong trường hợp này. Do vậy TPV sử dụng Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá.

**\* Lựa chọn phương pháp:** Trên cơ sở các tài liệu được cung cấp kết hợp khảo sát thực tế, TPV sử dụng Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá.

Căn cứ theo Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất và Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, các bước thực hiện như sau:

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, được phép chuyển mục đích sử dụng đất và các quy định về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất.*

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; các yếu tố khác phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương và từng dự án.*

*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 và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 Nghị định này;*

c) *Việc ước tính mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản hoặc số liệu của giá đã chuyển nhượng, cho thuê trên thị trường;*

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, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi 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 hoặc chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước.

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.

Việc lựa chọn mức biến động quy định tại điểm này do tổ chức thực hiện định giá đất 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), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;

- 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 (bao gồm cả các khoản thuế có liên quan);

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ 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 quy định tại điểm này mà chưa được xác định trong dự án lấn biển đã được phê duyệt 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, phát triển thương hiệu,

bán hàng, hỗ trợ chiết khấu 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. Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển;

c) Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) được tính bằng tỷ lệ % trên chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản 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 và tái định cư theo phương án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

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 thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; chi phí quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý vận hành; lợi nhuận của nhà đầu tư.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành, lợi nhuận của nhà đầu tư thì đơn vị xác định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, thống nhất làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

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

a) Chi phí đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xác định các khoản chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 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 và chủ đầu tư phê duyệt 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.

Dự toán xây dựng được thẩm định, thẩm tra quy định tại điểm này được phép xác định chậm nhất đến thời điểm tổ chức phiên họp đầu tiên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

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, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định cho từng dự án.

5. Việc ước tính các khoản doanh thu, chi phí của thửa đất, khu đất 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 thửa đất, khu đất thực hiện theo công thức sau:

$$\begin{aligned} \text{Tổng doanh thu phát triển} &= \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i} \\ \text{Tổng chi phí phát triển} &= \sum_{i=1}^m \frac{C_i}{(1+r)^i} \end{aligned}$$

Trong đó:

$TR_i$  là doanh thu năm thứ  $i$  của dự án.

$C_i$  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 của loại tiền vay VNĐ 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 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.

$n$  là số năm bán hàng của dự án (1, 2, ...,  $n$ ).

$m$  là số năm xây dựng của dự án (1, 2, ...,  $m$ ).

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

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

$$\begin{aligned} \text{Giá trị của thửa đất,} \\ \text{khu đất cần định giá} \end{aligned} = \text{Tổng doanh thu phát triển} - \text{Tổng chi phí phát triển}$$

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

$$\begin{aligned} \text{Giá đất của thửa đất, khu đất cần} \\ \text{định giá} \end{aligned} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

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

Căn cứ khoản 8, Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi tại Điểm đ, Khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP:

“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 diện tích giao đất, cho thuê đất 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 diện tích giao đất, cho thuê đất không ước tính được doanh thu phát triển 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 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan, cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;

*c) Trường hợp trong một dự án có quyết định giao đất, cho thuê đất đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a khoản này đồng thời có quyết định giao đất chỉ với diện tích đất không thu tiền sử dụng đất hoặc có quyết định cho thuê đất chỉ với diện tích đất thuê trả tiền hằng năm hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất có phần diện tích không thu tiền sử dụng đất, phần diện tích trả tiền thuê đất hằng năm hoặc diện tích đất còn lại của dự án chưa được giao đất thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, chưa được cho thuê đất thuộc trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm 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 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan, cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.”*

Dự án có quyết định giao đất, cho thuê đất theo Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 26/06/2025, có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, đồng thời có quyết định giao đất số 311/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 chỉ với diện tích đất không thu tiền sử dụng đất. Do vậy, 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 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan, cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### **9.1. Doanh thu phát triển của Dự án (DT)**

#### **9.1.1. Doanh thu bán đất**

##### **a. Giá đất xác định doanh thu phát triển**

Căn cứ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 18/11/2019 của UBND thành phố Tuyên Quang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 25/04/2024 của UBND thành phố Tuyên Quang v/v phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang và các bản đồ quy hoạch kèm theo: Dự án gồm 460 lô đất nhà liền kề và 30 lô đất nhà biệt thự.

Căn cứ vào mặt cắt đường tiếp giáp theo quy hoạch giao thông, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu phát triển theo các nhóm đường sau:

Nhóm 1: Đất ở nhà liền kề tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 24m (186 ô). Các ô đất có diện tích bình quân là  $105m^2$ , mặt tiền phổ biến là 5m, chiều sâu là 21m.

Nhóm 2: Đất ở nhà liền kề tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 18m (65 ô). Các ô đất có diện tích bình quân là  $105m^2$ , mặt tiền phổ biến là 5m, chiều sâu là 21m.

Nhóm 3: Đất ở nhà liền kề tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 17,5m (205 ô). Các ô đất có diện tích bình quân là  $102m^2$ , mặt tiền phổ biến là 5m, chiều sâu là 20,4m.

Nhóm 4: Đất ở nhà liền kề tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 13,5m (4 ô). Các ô đất có diện tích bình quân là  $88m^2$ , mặt tiền phổ biến là 6m, chiều sâu là 14,7m.

Nhóm 5: Đất ở nhà biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 17,5m (30 ô). Các ô đất có diện tích bình quân là  $211m^2$ , mặt tiền phổ biến là 10m, chiều sâu là 21,1m.

Từ thông tin thị trường thu thập được, TPV lựa chọn tài sản so sánh để ước tính doanh thu phát triển cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 2, điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi tại điểm a, khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai:

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

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

Giá trúng đấu giá bình quân của tất cả các khu đấu giá thu thập được là **15.565.212đồng/m<sup>2</sup>**.

Mức giá trúng đấu giá trung bình Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang là 23.095.882 đồng/m<sup>2</sup>.

Mức giá trúng đấu giá trung bình Khu dịch vụ thương mại (Chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang là 18.426.881 đồng/m<sup>2</sup>.

Mức giá trúng đấu giá trung bình Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang là 15.578.337 đồng/m<sup>2</sup>.

Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn 03 tài sản có mức giá gần với mức giá bình quân của từng dự án gồm:

- Tài sản so sánh 1 (TSS1): Thửa đất số LK6-03 tại Khu dân cư Chợ Ý La, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; thời điểm trúng đấu giá ngày 31/08/2024;
- Tài sản so sánh 2 (TSS2): Thửa đất số LK2-169 tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; thời điểm trúng đấu giá ngày 31/08/2024;
- Tài sản so sánh 3 (TSS3): Thửa đất số CL3-30 tại Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; thời điểm trúng đấu giá ngày 31/08/2024.

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khác như vị trí, giao thông, chỉ tiêu xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, .... Tổ định giá sẽ điều chỉnh giá của các tài sản so sánh theo các yếu tố điều chỉnh trên để đưa ra giá trị của tài sản định giá.

Thông tin các tài sản so sánh cụ thể như sau:

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 1	TSSS 3
A	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN			
1	Địa chỉ	Thửa đất số LK6-03 tại Khu dân cư Chợ Ý La, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Thửa đất số LK2-169 tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Thửa đất số CL3-30 tại Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang
2	Nguồn tin	Báo cáo kết quả trúng đấu giá ngày 31/08/2024	Báo cáo kết quả trúng đấu giá ngày 31/08/2024	Báo cáo kết quả trúng đấu giá ngày 31/08/2024

3	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Tháng 08/2024	Tháng 08/2024	Tháng 08/2024
4	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Hồ sơ pháp lý đầy đủ	Hồ sơ pháp lý đầy đủ	Hồ sơ pháp lý đầy đủ
5	Mục đích sử dụng	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị
6	Vị trí	Thửa đất tại Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, Bám Đường Trường Chinh. Vị trí gần chợ Ý La, xung quanh là trường mầm non, trường THCS, trường THPT. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, Bám Đường Nguyễn Chí Thanh. Vị trí gần Trường chính trị tỉnh Tuyên Quang, trường Cao đẳng nghề, Trường Tiểu học phường Ý La, trụ sở Công an phường. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, Gần đường Quang Trung. Vị trí cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 700m, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 600m, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,1km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện
7	Độ rộng đường	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m
8	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
10	Diện tích, kích thước, hình thể			
-	Diện tích (m <sup>2</sup> )	100,00	100,00	90,00
-	Mặt tiền (m)	5,00	5,00	5,00
-	Chiều sâu (m)	20,00	20,00	18,00
-	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
11	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt
14	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống
15	Giá trị bất động sản trúng đấu giá/chuyển nhượng (đồng)	1.970.000.000	1.622.999.999	2.186.600.000
B	<b>CHI TIẾT TÍNH TOÁN</b>			
1	Giá trị đất ở chuyển nhượng (đồng)	1.970.000.000	1.622.999.999	2.186.600.000
2	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m <sup>2</sup> )	19.700.000	16.230.000	24.295.556

Nguyên tắc điều chỉnh: Cố định TSDG, lấy TSDG làm chuẩn (trương đương với tỷ lệ tuyệt đối là 100%), các TSSS được điều chỉnh xoay quanh TSDG; Các điểm ở TSSS vượt trội hơn so với TSDG thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ); Các điểm ở TSSS kém lợi thế hơn so với TSDG thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo

đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng); Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương tự) với tài sản cần định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).

**+ Nhóm 1: Đơn giá đất ở nhà liền kề tiếp giáp tuyến đường quy hoạch rộng 24m, chưa bao gồm hệ số điều chỉnh vị trí đặc biệt: 22.610.000 đồng/m<sup>2</sup>:**

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất ở (đồng/m <sup>2</sup> )		19.700.000	16.230.000	24.295.556
1	Vị trí	<p>Ô đất thuộc dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2,5km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện</p>	<p>Thửa đất tại Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, Bám Đường Trường Chinh. Vị trí gần chợ Ý La, xung quanh là trường mầm non, trường THCS, trường THPT. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện</p>	<p>Thửa đất tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, Bám Đường Nguyễn Chí Thanh. Vị trí gần Trường chính trị tỉnh Tuyên Quang, trường Cao đẳng nghề, Trường Tiểu học phường Ý La, trụ sở Công an phường. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện</p>	<p>Thửa đất tại Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang Trung. Vị trí cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 700m, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 600m, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,1km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện</p>
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	107%	98%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-6,54%	2,04%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-1.288.380	331.092	-4.050.069
2	Độ rộng đường	Tiếp giáp đường quy hoạch 24m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	87%	83%	87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,94%	20,48%	14,94%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		2.943.180	3.323.904	3.629.756
3	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
4	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
5	Quy mô diện tích	105	100,0	100,0	90,0
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	101%

	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	-240.526
6	Mặt tiền	5	5,00	5,00	5,00
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
7	Chiều sâu	21,00	20,00	20,00	18,00
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	-240.526
8	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 85%-100%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng kỹ thuật trong KĐT được đầu tư đầy đủ hoàn thiện đồng bộ, hiện đại. Điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		1.036.220	853.698	1.277.946
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	22.600.617	22.391.020	20.738.694	24.672.137
	Làm tròn	22.610.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		0,98%	9,02%	-8,36%

+ Nhóm 2: Đơn giá đất ở nhà liền kề tiếp giáp tuyến đường quy hoạch rộng 18m, chưa bao gồm hệ số điều chỉnh vị trí đặc biệt: 19.740.000 đồng/m<sup>2</sup>:

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất ở		19.700.000	16.230.000	24.295.556

	(đồng/m <sup>2</sup> )				
1	Vị trí	Ô đất thuộc dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2,5km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, Bám Đường Trường Chinh. Vị trí gần chợ Ý La, xung quanh là trường mầm non, trường THCS, trường THPT. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, Bám Đường Nguyễn Chí Thanh. Vị trí gần Trường chính trị tỉnh Tuyên Quang, trường Cao đẳng nghề, Trường Tiểu học phường Ý La, trụ sở Công an phường. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, Gần đường Quang Trung. Vị trí cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 700m, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 600m, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,1km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	107%	98%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-6,54%	2,04%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-1.288.380	331.092	-4.050.069
2	Độ rộng đường	Tiếp giáp đường quy hoạch 18m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	99%	95%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	5,26%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		198.970	853.698	245.385
3	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
4	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
5	Quy mô diện tích	105	100,0	100,0	90,0
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	-240.526
6	Mặt tiền	5	5,00	5,00	5,00
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0

7	Chiều sâu	21,00	20,00	20,00	18,00
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	-240.526
8	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 85%-100%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng kỹ thuật trong KĐT được đầu tư đầy đủ hoàn thiện đồng bộ, hiện đại. Điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		1.036.220	853.698	1.277.946
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	19.734.355	19.646.810	18.268.488	21.287.766
	Làm tròn	19.740.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		0,47%	8,05%	-7,27%

**+ Nhóm 3: Đơn giá đất ở nhà liền kề tiếp giáp tuyến đường quy hoạch rộng 17,5m, chưa bao gồm hệ số điều chỉnh vị trí đặc biệt: 19.530.000 đồng/m<sup>2</sup>:**

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất ở (đồng/m <sup>2</sup> )		19.700.000	16.230.000	24.295.556
1	Vị trí	Ô đất thuộc dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng	Thửa đất tại Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, Bám Đường Trường Chinh. Vị trí gần	Thửa đất tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, Bám Đường Nguyễn Chí Thanh. Vị trí gần Trường chính trị tỉnh Tuyên Quang, trường Cao đẳng	Thửa đất tại Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, Gần đường Quang Trung. Vị trí cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh

		3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2,5km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	chợ Ý La, xung quanh là trường mầm non, trường THCS, trường THPT. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	nghe, Trường Tiểu học phường Ý La, trụ sở Công an phường. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	khoảng 700m, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 600m, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,1km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện
	<b>Đánh giá</b>		Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	107%	98%	120%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		-6,54%	2,04%	-16,67%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		-1.288.380	331.092	-4.050.069
2	<b>Độ rộng đường</b>	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Kém lợi thế hơn	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	96%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	4,17%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		0	676.791	0
3	<b>Loại đường</b>	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		0	0	0
4	<b>Số mặt đường tiếp giáp</b>	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		0	0	0
5	<b>Quy mô diện tích</b>	102	100,0	100,0	90,0
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Lợi thế hơn
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	101%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	-0,99%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		0	0	-240.526
6	<b>Mặt tiền</b>	5	5,00	5,00	5,00
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		0	0	0
7	<b>Chiều sâu</b>	20,40	20,00	20,00	18,00
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Lợi thế hơn
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	101%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	-0,99%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		0	0	-240.526
8	<b>Hình thể</b>	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%

	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
9	<b>Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt</b>	Mật độ xây dựng 85%-100%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		0	0	0
10	<b>Hiện trạng các yếu tố hạ tầng</b>	Hạ tầng kỹ thuật trong KĐT được đầu tư đầy đủ hoàn thiện đồng bộ, hiện đại. Điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	<b>Đánh giá</b>		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	95%	95%	95%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		5,26%	5,26%	5,26%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		1.036.220	853.698	1.277.946
11	<b>Hiện trạng môi trường, an ninh</b>	Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		0	0	0
B	<b>Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh</b>	19.527.267	19.447.840	18.091.581	21.042.381
	<b>Làm tròn</b>	19.530.000			
	<b>Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS</b>		0,42%	7,95%	-7,19%

**+ Nhóm 4: Đơn giá đất ở nhà liền kề tiếp giáp tuyến đường quy hoạch rộng 13,5m, chưa bao gồm hệ số điều chỉnh vị trí đặc biệt: 19.030.000 đồng/m<sup>2</sup>**

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	<b>Giá đất ở (đồng/m<sup>2</sup>)</b>		<b>19.700.000</b>	<b>16.230.000</b>	<b>24.295.556</b>
1	<b>Vị trí</b>	Ô đất thuộc dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2,5km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, Bám Đường Trường Chinh. Vị trí gần chợ Ý La, xung quanh là trường mầm non, trường THCS, trường THPT. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,2km, cách	Thửa đất tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, Bám Đường Nguyễn Chí Thanh. Vị trí gần Trường chính trị tỉnh Tuyên Quang, trường Cao đẳng nghề, Trường Tiểu học phường Ý La, trụ sở Công an phường. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị	Thửa đất tại Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, Gần đường Quang Trung. Vị trí cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 700m, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 600m, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,1km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện

			trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	
	<b>Đánh giá</b>		Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	107%	98%	120%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		-6,54%	2,04%	-16,67%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		-1.288.380	331.092	-4.050.069
2	<b>Độ rộng đường</b>	Tiếp giáp đường quy hoạch 13,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m
	<b>Đánh giá</b>		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	108%	104%	108%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		-7,41%	-3,85%	-7,41%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		-1.459.770	-624.855	-1.800.301
3	<b>Loại đường</b>	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		0	0	0
4	<b>Số mặt đường tiếp giáp</b>	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		0	0	0
5	<b>Quy mô diện tích</b>	88	100,0	100,0	90,0
	<b>Đánh giá</b>		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	99%	99%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		1,01%	1,01%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		198.970	163.923	0
6	<b>Mặt tiền</b>	6	5,00	5,00	5,00
	<b>Đánh giá</b>		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	99%	99%	99%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		1,01%	1,01%	1,01%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		198.970	163.923	245.385
7	<b>Chiều sâu</b>	14,67	20,00	20,00	18,00
	<b>Đánh giá</b>		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	97%	97%	98%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		3,09%	3,09%	2,04%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		608.730	501.507	495.629
8	<b>Hình thể</b>	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		0	0	0
9	<b>Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt</b>	Mật độ xây dựng 85%-100%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		0	0	0

10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng kỹ thuật trong KĐT được đầu tư đầy đủ hoàn thiện đồng bộ, hiện đại. Điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		1.036.220	853.698	1.277.946
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	19.026.058	18.994.740	17.619.288	20.464.146
	Làm tròn	19.030.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		0,19%	8,01%	-7,01%

**+ Nhóm 5: Đơn giá đất ở nhà biệt thự tiếp giáp tuyến đường quy hoạch rộng 17,5m, chưa bao gồm hệ số điều chỉnh vị trí đặc biệt: 18.010.000 đồng/m<sup>2</sup>**

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất ở (đồng/m <sup>2</sup> )		19.700.000	16.230.000	24.295.556
1	Vị trí	Ô đất thuộc dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2,5km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, Bám Đường Trường Chinh. Vị trí gần chợ Ý La, xung quanh là trường mầm non, trường THCS, trường THPT. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, Bám Đường Nguyễn Chí Thanh. Vị trí gần Trường chính trị tỉnh Tuyên Quang, trường Cao đẳng nghề, Trường Tiểu học phường Ý La, trụ sở Công an phường. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, Gần đường Quang Trung. Vị trí cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 700m, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 600m, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,1km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	107%	98%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-6,54%	2,04%	-16,67%
	Mức điều chỉnh		-1.288.380	331.092	-4.050.069

	(đ/m <sup>2</sup> )				
2	Độ rộng đường	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m
	Đánh giá		Tương đương	Kém lợi thế hơn	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	94%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	6,38%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	1.035.474	0
3	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
4	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
5	Quy mô diện tích	211	100,0	100,0	90,0
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-937.720	-772.548	-1.156.468
6	Mặt tiền	10	5,00	5,00	5,00
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		1.036.220	853.698	1.277.946
7	Chiều sâu	21,10	20,00	20,00	18,00
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	-240.526
8	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 50%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-1.790.730	-1.475.307	-2.208.466
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng kỹ thuật trong KĐT được đầu tư đầy đủ hoàn thiện đồng bộ, hiện đại. Điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )				

	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		1.036.220	853.698	1.277.946
<b>11</b>	<b>Hiện trạng môi trường, an ninh</b>	Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh (đ/m<sup>2</sup>)</b>		0	0	0
<b>B</b>	<b>Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh</b>	<b>18.002.545</b>	<b>17.755.610</b>	<b>17.056.107</b>	<b>19.195.918</b>
	<b>Làm tròn</b>	<b>18.010.000</b>			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		1,43%	5,59%	-6,18%

**Bảng tổng hợp đơn giá các ô đất tám một mặt đường:**

TT	DANH MỤC	Giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )
<b>I</b>	<b>Liên kề</b>	
1	Đất ở nhà liền kề tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 24m (186 ô)	22.610.000
2	Đất ở nhà liền kề tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 18m (65 ô)	19.740.000
3	Đất ở nhà liền kề tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 17,5m (205 ô)	19.530.000
4	Đất ở nhà liền kề tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 13,5m (4 ô)	19.030.000
<b>II</b>	<b>Biệt thự</b>	
5	Đất ở nhà biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 17,5m (30 ô)	18.010.000

**\* ĐIỀU CHỈNH CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CÁC LÔ ĐẤT**

Vận dụng khoản 3 Điều 3 dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Tuyên Quang quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang:

*“3. Cách thức điều chỉnh mức độ chênh lệch đối với một số yếu tố khác biệt ảnh hưởng đến thửa đất cần định giá*

*a) Các thửa đất có vị trí góc tiếp giáp 2 mặt đường: giá đất tăng không quá 10% so với các lô đất chỉ tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí*

*b) Các thửa đất đối diện công viên cây xanh, hồ nước, chợ, trung tâm thương mại; các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường và 1 mặt thoáng: Giá đất tăng không quá 5% so với các lô đất chỉ tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí*

*c) Các thửa đất bị đường đâm vào, các thửa đất đối diện hoặc tiếp giáp khu nghĩa trang, nghĩa địa, bãi rác, khu xử lý chất thải: giá đất giảm không quá 10% so với các lô đất chỉ tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.”*

Sau khi điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng, giá đất các lô cụ thể như sau:

**Bảng tổng hợp doanh thu bán đất:**

Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
I	Liên kê	47.942,41							1.024.142.179.645
		645,25							13.685.623.560
LK1	LK1-01	105,30	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 11m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,1	1,0	1,05	22.799.700	2.400.808.410
	LK1-02	89,95	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,0	1,0	1,05	20.727.000	1.864.393.650
	LK1-03	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,0	1,0	1,05	20.727.000	1.865.430.000
	LK1-04	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,0	1,0	1,05	20.727.000	1.865.430.000
	LK1-05	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,0	1,0	1,05	20.727.000	1.865.430.000
	LK1-06	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,0	1,0	1,05	20.727.000	1.865.430.000
	LK1-07	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, bên cạnh giáp mặt thoáng, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,0	1,0	1,103	21.763.350	1.958.701.500
		894,21							18.698.900.756
LK2A	LK2A-01	174,21	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m và đường 17,5m, hướng khuôn viên cây xanh	22.610.000	1,1	1,0	1,05	26.114.550	4.549.415.756
	LK2A-02	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.757.700.000
	LK2A-03	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.757.700.000
	LK2A-04	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.757.700.000
	LK2A-05	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.757.700.000
	LK2A-06	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.757.700.000
	LK2A-07	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.757.700.000
	LK2A-08	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.757.700.000
	LK2A-09	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	1.845.585.000
		507,24							10.004.740.515
LK2B	LK2B-01	100,71	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.065.209.615
	LK2B-02	100,22	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.957.296.600

Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
LK3	LK2B-03	100,62	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.965.108.600
	LK2B-04	102,07	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.993.427.100
	LK2B-05	103,62	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	2.023.698.600
		<b>1.725,26</b>							<b>35.225.951.040</b>
	LK3-1	203,26	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 17,5m	19.740.000	1,1	1,0	1,00	21.714.000	4.413.587.640
	LK3-2	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK3-3	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK3-4	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.740.000	1,0	1,0	1,05	20.727.000	2.072.700.000
	LK3-5	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.740.000	1,0	1,0	1,05	20.727.000	2.072.700.000
	LK3-6	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK3-7	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK3-8	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK3-9	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK3-10	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK3-11	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK3-12	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
LK3-13	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000	
LK3-14	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,0	1,0	1,05	20.727.000	2.072.700.000	
LK3-15	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,0	1,0	1,05	20.727.000	2.072.700.000	
LK3-16	122,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,1	1,0	1,05	22.799.700	2.781.563.400	
		<b>2.046,27</b>						<b>40.835.218.410</b>	
LK4	LK4-1	224,27	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m và đường 17,5m	19.530.000	1,1	1,0	1,00	21.483.000	4.817.992.410
	LK4-2	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK4-3	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK4-4	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK4-5	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK4-6	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK4-7	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000



Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, mặt TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)	
LK5	LK4-8	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000	
	LK4-9	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK4-10	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK4-11	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK4-12	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK4-13	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK4-14	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK4-15	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK4-16	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK4-17	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK4-18	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK4-19	122,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m và đường 17,5m	19.530.000	1,1	1,0	1,00	21.483.000	2.620.926.000	
			<b>2.513,91</b>						<b>49.905.028.530,0</b>	
		LK5-1	191,91	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m và đường 17,5m	19.530.000	1,1	1,0	1,00	21.483.000	4.122.802.530
		LK5-2	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
		LK5-3	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
		LK5-4	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
		LK5-5	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
		LK5-6	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK5-7	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK5-8	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK5-9	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK5-10	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK5-11	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK5-12	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000	
	LK5-13	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000	
	LK5-14	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK5-15	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK5-16	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK5-17	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK5-18	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK5-19	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	

Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
LK6	LK5-20	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK5-21	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK5-22	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK5-23	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK5-24	122,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m và đường 17,5m	19.530.000	1,1	1,0	1,00	21.483.000	2.620.926.000
			<b>2.616,22</b>						<b>60.094.372.870</b>
	LK6-1	194,47	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m và đường 17,5m	22.610.000	1,1	1,0	1,00	24.871.000	4.836.663.370
	LK6-2	99,75	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.255.347.500
	LK6-3	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
	LK6-4	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
	LK6-5	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
	LK6-6	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
LK6-7	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK6-8	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK6-9	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK6-10	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK6-11	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK6-12	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK6-13	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp mặt thoáng	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.374.050.000	
LK6-14	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp mặt thoáng	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.374.050.000	
LK6-15	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK6-16	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK6-17	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK6-18	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK6-19	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK6-20	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK6-21	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK6-22	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK6-23	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK6-24	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK6-25	122,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m và đường 17,5m	22.610.000	1,1	1,0	1,00	24.871.000	3.034.262.000	
LK7A		<b>909,71</b>						<b>20.755.663.460</b>	

Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đăm/ lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
LK7A	LK7A-1	73,23	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp khuôn viên cây xanh	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	1.738.516.815
	LK7A-2	73,43	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.660.252.300
	LK7A-3	73,63	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.664.774.300
	LK7A-4	73,83	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.669.296.300
	LK7A-5	74,03	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.673.818.300
	LK7A-6	74,23	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.678.340.300
	LK7A-7	74,43	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.682.862.300
	LK7A-8	74,63	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.687.384.300
	LK7A-9	74,83	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.691.906.300
	LK7A-10	75,17	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.699.593.700
	LK7A-11	75,98	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.717.907.800
	LK7A-12	92,29	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp mặt thoáng	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.191.010.745
		<b>1.033,45</b>							<b>23.592.427.110</b>
LK7B	LK7B-1	94,32	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp mặt thoáng	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.239.203.960
	LK7B-2	79,53	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.798.173.300
	LK7B-3	80,38	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.817.391.800
	LK7B-4	81,23	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.836.610.300
	LK7B-5	82,07	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.855.602.700
	LK7B-6	82,92	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.874.821.200
	LK7B-7	83,77	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.894.039.700
	LK7B-8	84,61	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.913.032.100
	LK7B-9	85,46	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.932.250.600
	LK7B-10	86,31	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.951.469.100
	LK7B-11	87,15	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	1.970.461.500
	LK7B-12	105,70	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp mặt thoáng	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.509.370.850
		<b>954,57</b>							<b>21.704.616.465</b>
LK7C	LK7C-1	107,73	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp mặt thoáng	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.557.564.065
	LK7C-2	90,71	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.050.953.100
	LK7C-3	91,55	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.069.945.500
	LK7C-4	92,40	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.089.164.000
	LK7C-5	93,25	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.108.382.500
	LK7C-6	94,09	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.127.374.900

Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/ lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, mặt TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
LK8A	LK7C-7	94,94	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.146.593.400
	LK7C-8	95,79	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.165.811.900
	LK7C-9	96,63	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.184.804.300
	LK7C-10	97,48	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.204.022.800
		<b>1.191,04</b>							<b>27.037.512.810</b>
	LK8A-1	102,87	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.325.890.700
	LK8A-2	102,23	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.311.420.300
	LK8A-3	101,57	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.296.497.700
	LK8A-4	100,91	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.281.575.100
	LK8A-5	100,25	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.266.652.500
	LK8A-6	99,59	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.251.729.900
	LK8A-7	98,92	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.236.581.200
LK8A-8	98,26	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.221.658.600	
LK8A-9	97,60	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.206.736.000	
LK8A-10	96,94	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.191.813.400	
LK8A-11	96,28	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.176.890.800	
LK8A-12	95,62	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp mặt thoáng	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.270.066.610	
	<b>1.089,43</b>							<b>22.354.765.004</b>	
LK8B	LK8B-1	113,23	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,103	21.531.825	2.438.048.545
	LK8B-2	112,28	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.302.469.820
	LK8B-3	111,32	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.282.783.580
	LK8B-4	110,37	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.263.302.405
	LK8B-5	109,42	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.243.821.230
	LK8B-6	108,47	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.224.340.055
	LK8B-7	107,51	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	2.099.670.300
	LK8B-8	106,56	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	2.081.116.800
	LK8B-9	105,61	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện TTTM	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.165.691.465
	LK8B-10	104,66	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng	19.530.000	1,0	1,0	1,103	21.531.825	2.253.520.805

Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
LK8C		1.081,35	17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng, đối diện TTTM						22.376.292.923
	LK8C-1	103,07	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng, đối diện TTTM	19.530.000	1,0	1,0	1,103	21.531.825	2.219.285.203
	LK8C-2	102,12	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện TTTM	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.094.123.780
	LK8C-3	101,16	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện TTTM	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.074.437.540
	LK8C-4	100,21	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện TTTM	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.054.956.365
	LK8C-5	99,26	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện TTTM	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.035.475.190
	LK8C-6	98,30	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện TTTM	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.015.788.950
	LK8C-7	97,35	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện TTTM	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	1.996.307.775
	LK8C-8	96,40	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện TTTM	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	1.976.826.600
	LK8C-9	95,45	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện TTTM	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	1.957.345.425
	LK8C-10	94,49	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện TTTM	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	1.937.659.185
LK8C-11	93,54	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng, đối diện TTTM	19.530.000	1,0	1,0	1,103	21.531.825	2.014.086.911	
		1.287,56							29.716.963.428
LK9	LK9-1	142,13	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp mặt thoáng, đối diện TTTM	22.610.000	1,0	1,0	1,103	24.927.525	3.542.949.128
	LK9-2	109,07	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.466.072.700
	LK9-3	106,36	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.404.799.600
	LK9-4	104,13	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.354.379.300
	LK9-5	102,39	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.315.037.900
	LK9-6	101,12	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.286.323.200
	LK9-7	100,34	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.268.687.400
	LK9-8	100,02	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.452.200



Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, mặt TTIM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
LK12	LK11-12	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
	LK11-13	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
	LK11-14	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
	LK11-15	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
	LK11-16	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
	LK11-17	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
	LK11-18	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
	LK11-19	127,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m và đường 17,5m	22.610.000	1,1	1,0	1,00	24.871.000	3.158.617.000
			<b>2.234,00</b>						<b>51.243.304.000</b>
	LK12-1	107,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m và đường 17,5m	22.610.000	1,1	1,0	1,00	24.871.000	2.661.197.000
	LK12-2	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
	LK12-3	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
	LK12-4	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
	LK12-5	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
	LK12-6	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
	LK12-7	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
	LK12-8	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
	LK12-9	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000
LK12-10	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp mặt thoáng	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.848.860.000	
LK12-11	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp mặt thoáng	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.374.050.000	
LK12-12	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK12-13	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK12-14	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK12-15	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK12-16	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK12-17	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK12-18	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK12-19	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK12-20	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK12-21	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.261.000.000	
LK12-22	107,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m và đường 17,5m	22.610.000	1,1	1,0	1,00	24.871.000	2.661.197.000	
LK13		<b>720,00</b>						<b>14.061.600.000</b>	

17/06/2011

Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, mặt TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
LK14	LK13-1	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK13-2	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK13-3	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK13-4	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK13-5	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK13-6	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK13-7	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	2.343.600.000
		<b>1.982,00</b>							<b>39.211.578.000</b>
	LK14-1	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	2.538.900.000
	LK14-2	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK14-3	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK14-4	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK14-5	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK14-6	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK14-7	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK14-8	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK14-9	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK14-10	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK14-11	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
LK14-12	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000	
LK14-13	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.460.780.000	
LK14-14	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
LK14-15	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
LK14-16	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
LK14-17	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
LK14-18	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
LK14-19	132,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 17,5m	19.740.000	1,1	1,0	1,00	21.714.000	2.866.248.000	
	<b>1.543,00</b>							<b>31.731.199.500</b>	
LK15	LK15-1	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,103	21.531.825	2.153.182.500
	LK15-2	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	LK15-3	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000

Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, mặt TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)	
LK16	LK15-4	100,00	17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000	
	LK15-5	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000	
	LK15-6	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000	
	LK15-7	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000	
	LK15-8	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,103	21.531.825	2.153.182.500	
	LK15-9	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,103	21.531.825	2.153.182.500	
	LK15-10	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000	
	LK15-11	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK15-12	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK15-13	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK15-14	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK15-15	143,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 17,5m	19.740.000	1,1	1,0	1,00	21.714.000	3.105.102.000	
			<b>1.543,00</b>						<b>31.486.089.600</b>	
		LK16-1	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
		LK16-2	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK16-3	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK16-4	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK16-5	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK16-6	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK16-7	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000	
	LK16-8	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000	
	LK16-9	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,103	21.531.825	2.153.182.500	
	LK16-10	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000	



Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/ lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, mặt TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
LK17	LK16-11	100,00	17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	LK16-12	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	LK16-13	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	LK16-14	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	LK16-15	143,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,1	1,0	1,05	22.799.700	3.260.357.100
		<b>900,00</b>							<b>17.772.300.000</b>
	LK17-1	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	LK17-2	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK17-3	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK17-4	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK17-5	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK17-6	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK17-7	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK17-8	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK17-9	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	<b>900,00</b>							<b>17.772.300.000</b>	
LK18	LK18-1	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	LK18-2	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK18-3	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK18-4	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK18-5	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK18-6	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK18-7	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK18-8	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK18-9	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000

Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/ lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, mặt TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
LK19		800,00							15.819.300.000
	LK19-01	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	LK19-02	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK19-03	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK19-04	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK19-05	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK19-06	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK19-07	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
LK19-08	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000	
		800,00							15.819.300.000
LK20	LK20-01	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	LK20-02	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK20-03	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK20-04	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK20-05	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK20-06	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK20-07	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK20-08	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
		1.542,00							31.095.708.000
LK21	LK21-01	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	LK21-02	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK21-03	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK21-04	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK21-05	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK21-06	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK21-07	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK21-08	115,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.358.247.500
LK21-09	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng, đối	19.530.000	1,0	1,0	1,103	21.531.825	2.153.182.500	

Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, mặt TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
			diện khuôn viên cây xanh						
	LK21-10	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	LK21-11	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	LK21-12	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	LK21-13	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK21-14	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK21-15	127,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 17,5m	19.740.000	1,1	1,0	1,00	21.714.000	2.757.678.000
		<b>3.796,10</b>							<b>89.281.669.351</b>
	LK22A-01	180,89	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m và đường 17,5m	22.610.000	1,1	1,0	1,00	24.871.000	4.498.915.190
	LK22A-02	120,10	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.715.461.000
	LK22A-03	120,01	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.426.100
	LK22A-04	120,01	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.426.100
	LK22A-05	120,10	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.715.461.000
	LK22A-06	120,26	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp mặt thoáng	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.855.032.530
	LK22A-07	120,26	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp mặt thoáng	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.855.032.530
	LK22A-08	120,10	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.715.461.000
	LK22A-09	120,01	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.426.100
	LK22A-10	120,01	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, đối diện khuôn viên cây xanh	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.849.097.405
	LK22A-11	120,10	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, đối diện khuôn viên cây xanh	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.851.234.050
	LK22A-12	120,26	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp mặt thoáng, đối diện khuôn viên cây xanh	22.610.000	1,0	1,0	1,103	24.927.525	2.997.784.157
	LK22A-	120,26	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m,	22.610.000	1,0	1,0	1,103	24.927.525	2.997.784.157

Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đăm/ lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, mặt TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
	13		bên cạnh giáp mặt thoáng, đối diện khuôn viên cây xanh						
	LK22A-14	120,10	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.715.461.000
	LK22A-15	120,01	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, đối diện TTTM	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.849.097.405
	LK22A-16	120,01	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, đối diện TTTM	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.849.097.405
	LK22A-17	120,10	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, đối diện TTTM	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.851.234.050
	LK22A-18	120,26	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp mặt thoáng, đối diện TTTM	22.610.000	1,0	1,0	1,103	24.927.525	2.997.784.157
	LK22A-19	120,26	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp mặt thoáng, đối diện TTTM	22.610.000	1,0	1,0	1,103	24.927.525	2.997.784.157
	LK22A-20	120,10	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, đối diện TTTM	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.851.234.050
	LK22A-21	120,01	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, đối diện TTTM	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.849.097.405
	LK22A-22	120,01	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, đối diện TTTM	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.849.097.405
	LK22A-23	120,10	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.715.461.000
	LK22A-24	120,27	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp mặt thoáng	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.855.269.935
	LK22A-25	120,33	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, bên cạnh giáp mặt thoáng	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.856.694.365
	LK22A-26	120,14	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.716.365.400
	LK22A-27	120,03	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.878.300
	LK22A-28	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000
	LK22A-29	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000
	LK22A-30	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000

Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, mặt TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
LK22B	LK22A-31	132,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m và đường 17,5m	22.610.000	1,1	1,0	1,00	24.871.000	3.282.972.000
		<b>844,00</b>							<b>19.634.524.000</b>
	LK22B-01	132,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m và đường 17,5m	22.610.000	1,1	1,0	1,00	24.871.000	3.282.972.000
	LK22B-02	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000
	LK22B-03	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000
	LK22B-04	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000
	LK22B-05	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000
LK22C	LK22B-06	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000
	LK22B-07	112,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m và đường 17,5m	22.610.000	1,1	1,0	1,00	24.871.000	2.785.552.000
		<b>844,00</b>							<b>19.634.524.000</b>
	LK22C-01	112,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m và đường 17,5m	22.610.000	1,1	1,0	1,00	24.871.000	2.785.552.000
	LK22C-02	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000
	LK22C-03	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000
	LK22C-04	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000
LK22D	LK22C-05	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000
	LK22C-06	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000
	LK22C-07	132,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m và đường 17,5m	22.610.000	1,1	1,0	1,00	24.871.000	3.282.972.000
		<b>844,00</b>							<b>19.634.524.000</b>
	LK22D-01	132,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m và đường 17,5m	22.610.000	1,1	1,0	1,00	24.871.000	3.282.972.000
	LK22D-02	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000
	LK22D-	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000

Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
LK23	03								
	LK22D-04	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000
	LK22D-05	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000
	LK22D-06	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000
	LK22D-07	112,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m và đường 17,5m	22.610.000	1,1	1,0	1,00	24.871.000	2.785.552.000
		<b>1.104,00</b>							<b>26.400.792.600</b>
	LK23-01	132,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m và đường 17,5m, phía sau giáp khuôn viên cây xanh	22.610.000	1,1	1,0	1,05	26.114.550	3.447.120.600
	LK23-02	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, phía sau giáp khuôn viên cây xanh	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.848.860.000
	LK23-03	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, phía sau giáp khuôn viên cây xanh	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.848.860.000
	LK23-04	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, phía sau giáp khuôn viên cây xanh	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.848.860.000
LK23-05	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, phía sau giáp khuôn viên cây xanh	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.848.860.000	
LK23-06	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, phía sau giáp khuôn viên cây xanh	22.610.000	1,0	1,0	1,05	23.740.500	2.848.860.000	
LK23-07	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, phía sau giáp khuôn viên cây xanh	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000	
LK23-08	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m, phía sau giáp khuôn viên cây xanh	22.610.000	1,0	1,0	1,00	22.610.000	2.713.200.000	
LK23-09	132,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m và đường 17,5m	22.610.000	1,1	1,0	1,00	24.871.000	3.282.972.000	
	<b>1.144,87</b>							<b>22.647.599.100</b>	
LK24	LK24-01	132,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 17,5m	19.740.000	1,1	1,0	1,00	21.714.000	2.866.248.000
	LK24-02	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK24-03	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK24-04	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK24-05	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK24-06	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK24-07	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK24-08	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK24-09	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000

Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, mặt TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
LK25	LK24-10	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	1.953.000.000
	LK24-11	112,87	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	19.530.000	1,0	1,0	1,00	19.530.000	2.204.351.100
		<b>1.017,09</b>							<b>20.456.483.040</b>
	LK25-01	192,06	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 18m	19.740.000	1,1	1,0	1,00	21.714.000	4.170.390.840
	LK25-02	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK25-03	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK25-04	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK25-05	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK25-06	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK25-07	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
LK25-08	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000	
LK25-09	125,03	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	2.468.092.200	
		<b>1.257,00</b>						<b>25.202.058.000</b>	
LK26	LK26-01	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.740.000	1,0	1,0	1,05	20.727.000	2.487.240.000
	LK26-02	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK26-03	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK26-04	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK26-05	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK26-06	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK26-07	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK26-08	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK26-09	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK26-10	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK26-11	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
LK26-12	137,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 17,5m	19.740.000	1,1	1,0	1,00	21.714.000	2.974.818.000	
		<b>837,12</b>						<b>16.894.123.680</b>	
LK27	LK27-01	137,12	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 13,5m	19.740.000	1,1	1,0	1,00	21.714.000	2.977.423.680
	LK27-02	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK27-03	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK27-04	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK27-05	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK27-06	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000
	LK27-07	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	19.740.000	1,0	1,0	1,00	19.740.000	1.974.000.000

Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đăm/ lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, mặt TTMM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
LK28	LK27-08	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, bên cạnh giáp mặt thoáng	19.740.000	1,0	1,0	1,05	20.727.000	2.072.700.000
		<b>1.076,76</b>							<b>22.153.809.243</b>
	LK28-01	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, bên cạnh giáp mặt thoáng, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,0	1,0	1,103	21.763.350	1.958.701.500
	LK28-02	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,0	1,0	1,05	20.727.000	1.865.430.000
	LK28-03	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,0	1,0	1,05	20.727.000	1.865.430.000
	LK28-04	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,0	1,0	1,05	20.727.000	1.865.430.000
	LK28-05	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,0	1,0	1,05	20.727.000	1.865.430.000
	LK28-06	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,0	1,0	1,05	20.727.000	1.865.430.000
	LK28-07	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,0	1,0	1,05	20.727.000	1.865.430.000
	LK28-08	94,75	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, bên cạnh giáp khuôn viên cây xanh, đối diện khuôn viên cây xanh	19.740.000	1,0	1,0	1,103	21.763.350	2.062.077.413
	LK28-09	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, bên cạnh giáp khuôn viên cây xanh	19.030.000	1,0	1,0	1,05	19.981.500	1.798.335.000
	LK28-10	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	19.030.000	1,0	1,0	1,00	19.030.000	1.712.700.000
LK28-11	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	19.030.000	1,0	1,0	1,00	19.030.000	1.712.700.000	
LK28-12	82,01	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 9m	19.030.000	1,1	1,0	1,00	20.933.000	1.716.715.330	
		<b>500,00</b>						<b>10.253.250.000</b>	
LK29	LK29-01	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	LK29-02	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	LK29-03	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000

Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, mặt TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
II	LK29-04	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	LK29-05	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	19.530.000	1,0	1,0	1,05	20.506.500	2.050.650.000
	<b>Biệt thự</b>	<b>6.337,33</b>							<b>119.219.320.180</b>
		<b>2.054,00</b>							<b>39.700.703.700</b>
BT01	BT01-01	227,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m và đường 17,5m, đối diện công viên cây xanh	18.010.000	1,1	1,0	1,05	20.801.550	4.721.951.850
	BT01-02	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện công viên cây xanh	18.010.000	1,0	1,0	1,05	18.910.500	3.782.100.000
	BT01-03	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện công viên cây xanh	18.010.000	1,0	1,0	1,05	18.910.500	3.782.100.000
	BT01-04	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện công viên cây xanh	18.010.000	1,0	1,0	1,05	18.910.500	3.782.100.000
	BT01-05	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện công viên cây xanh	18.010.000	1,0	1,0	1,05	18.910.500	3.782.100.000
	BT01-06	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện công viên cây xanh	18.010.000	1,0	1,0	1,05	18.910.500	3.782.100.000
	BT01-07	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện công viên cây xanh	18.010.000	1,0	1,0	1,05	18.910.500	3.782.100.000
	BT01-08	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện công viên cây xanh	18.010.000	1,0	1,0	1,05	18.910.500	3.782.100.000
	BT01-09	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện công viên cây xanh	18.010.000	1,0	1,0	1,05	18.910.500	3.782.100.000
	BT01-10	227,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m và đường 17,5m, đối diện công viên cây xanh	18.010.000	1,1	1,0	1,05	20.801.550	4.721.951.850
		<b>2.304,00</b>							<b>42.827.509.850</b>
BT02	BT02-1	257,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m và đường 17,5m	18.010.000	1,1	1,0	1,00	19.811.000	5.091.427.000
	BT02-2	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	18.010.000	1,0	1,0	1,00	18.010.000	3.602.000.000
	BT02-3	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	18.010.000	1,0	1,0	1,00	18.010.000	3.602.000.000
	BT02-4	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	18.010.000	1,0	1,0	1,00	18.010.000	3.602.000.000
	BT02-5	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	18.010.000	1,0	1,0	1,00	18.010.000	3.602.000.000

Lô	Ô đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đăm/ lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, mặt TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Doanh thu đất (đồng)
BT03	BT02-6	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	18.010.000	1,0	1,0	1,00	18.010.000	3.602.000.000
	BT02-7	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	18.010.000	1,0	1,0	1,00	18.010.000	3.602.000.000
	BT02-8	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	18.010.000	1,0	1,0	1,00	18.010.000	3.602.000.000
	BT02-9	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	18.010.000	1,0	1,0	1,00	18.010.000	3.602.000.000
	BT02-10	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m, đối diện TTTM	18.010.000	1,0	1,0	1,05	18.910.500	3.782.100.000
	BT02-11	247,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m và đường 17,5m, đối diện TTTM	18.010.000	1,1	1,0	1,05	20.801.550	5.137.982.850
			<b>1.979,33</b>						<b>36.691.106.630</b>
	BT03-01	352,33	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m và đường 13,5m	18.010.000	1,1	1,0	1,00	19.811.000	6.980.009.630
	BT03-02	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	18.010.000	1,0	1,0	1,00	18.010.000	3.602.000.000
	BT03-03	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	18.010.000	1,0	1,0	1,00	18.010.000	3.602.000.000
	BT03-04	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	18.010.000	1,0	1,0	1,00	18.010.000	3.602.000.000
BT03-05	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	18.010.000	1,0	1,0	1,00	18.010.000	3.602.000.000	
BT03-06	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	18.010.000	1,0	1,0	1,00	18.010.000	3.602.000.000	
BT03-07	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	18.010.000	1,0	1,0	1,00	18.010.000	3.602.000.000	
BT03-08	200,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m	18.010.000	1,0	1,0	1,00	18.010.000	3.602.000.000	
BT03-09	227,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 17,5m và đường 17,5m	18.010.000	1,1	1,0	1,00	19.811.000	4.497.097.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>54.279,74</b>							<b>1.143.361.499.825</b>

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa quy về thời điểm hiện tại là: **1.143.361.499.825 đồng**

**b. Mức độ biến động giá chuyển nhượng**

Căn cứ điểm a, b, d khoản 2, điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi tại điểm a, khoản 4, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định về giá đất:

*“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 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 hoặc chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước;*

*Việc lựa chọn mức biến động quy định tại điểm này do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”*

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 tỉnh Tuyên Quang: từ năm 2022- 2024:

Năm	2022	2023	2024	Bình quân 3 năm
<b>Chỉ số nhóm nhà ở VLXD</b>	100,85%	103,18%	105,53%	<b>103,19%</b>

Mức độ biến động giá là **3,19%/năm**.

**\* Tỷ lệ chiết khấu:**

Căn cứ khoản 5, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ: *“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”.*

Căn cứ theo các văn bản của Các Ngân hàng TMCP trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang cung cấp, tỷ lệ chiết khấu được xác định như sau:

TT	NGÂN HÀNG	Lãi suất Quý II/2024	Lãi suất Quý III/2024	Lãi suất Quý IV/2024	Lãi suất Quý I/2025	Bình quân
1	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang	14,00%	14,00%	14,0%	14,00%	14,00%
2	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Tuyên Quang	11,00%	11,00%	11,00%	10,50%	10,88%

3	Ngân hàng Nông nghiệp và PT Nông thôn - Chi nhánh Tuyên Quang	9,50%	9,04%	7,5%	7,50%	8,39%
4	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang	8,20%	8,20%	8,2%	8,20%	8,20%
	<b>Bình quân</b>					<b>10,37%</b>

Theo đó, TPV sử dụng mức tỷ suất chiết khấu là **10,37%** để phục vụ công tác định giá đất.

**\* Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng:**

Căn cứ điểm đ khoản 3, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ: “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”.

Căn cứ Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/07/2020 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư và Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 12/05/2021 của UBND tỉnh Tuyên Quang quyết định chấp thuận nhà đầu tư:

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:
- + Từ Quý III/2021 đến Quý II/2022: Lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư, thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, thiết kế bản vẽ thi công và thực hiện các thủ tục khởi công công trình.
- + Từ Quý III/2022 đến hết Quý IV/2025: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật; nhà ở xây thô và hoàn thiện mặt tiền.

Như vậy, theo chấp thuận chủ trương thời gian xây dựng là 3 năm.

Căn cứ điểm đ, khoản 2, điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất:

“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.”

Tính đến thời điểm xây dựng phương án giá đất, UBND tỉnh Tuyên Quang chưa quy định thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy mà mới chỉ có dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Tuyên Quang quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang được trình tại Tờ trình số 25/TTr-STNMT ngày 08/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang đã được các Sở, ban, ngành tham gia ý kiến:

“2. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng

Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng xác định theo chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư. Trường hợp trong các văn bản về dự án đầu tư chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư không đầy đủ các thông tin về thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng thì được xác định như sau:

a) Đối với các dự án khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở

Quy mô dự án/khu đất	Thời gian xây dựng (năm)	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)		Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng (năm)	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
		Hạ tầng kỹ thuật	Nhà xây thô			
Dưới 10ha	2	100	60-40	Từ cuối tháng thứ 12 kể từ ngày giao đất, cho thuê đất	2	60-40
Từ 10ha đến dưới 30ha	3	70-30	40-30-30		3	40-30-30
Từ 30ha trở lên	4	40-30-30	30-30-40		3	40-40-20

Trên địa bàn thành phố Tuyên Quang chỉ có 1 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất khu đất cần định giá là khu đô thị Danko, tuy nhiên quy mô dự án lớn gấp 2 lần diện tích của khu đất cần định giá và tính đến thời điểm xây dựng phương án giá đất dự án chưa hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

Đơn vị tư vấn tham khảo Quyết định về một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại một số tỉnh lân cận có cùng quy mô diện tích từ 20-50ha như sau:

Tỉnh/ Thành phố	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng HTKT	Tiến độ xây dựng nhà xây thô	Thời gian bán hàng	Tiến độ bán hàng
Điện Biên	4 năm	25-25-25-25	25-25-25-25	5 năm	0-20-20-20-20-20
Phú Thọ	5 năm	25-25-25-25	20-20-20-20-20	5 năm	0-20-20-20-20-20
Lào Cai	4 năm	100	10-30-30-30	5 năm	0-10-25-25-25-15
Ninh Bình	3 năm	50-50	30-30-40	4 năm	0-25-25-25-25
Thái Nguyên	4 năm	40-30-30	30-30-20-20	4 năm	0-30-30-20-20
Cao Bằng	5 năm	25-25-25-25	20-20-20-20-20	5 năm	0-20-20-20-20-20
Hà Nội	4 năm	25-25-25-25		3 năm	0-35-35-30

Đối với các dự án có quy mô từ 20-50ha, các tỉnh thường quy định thời gian bán hàng từ 04 đến 05 năm, riêng Thủ đô Hà Nội, thời gian bán hàng là 03 năm.

Để đảm bảo nguyên tắc tốt nhất, hiệu quả nhất, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng theo dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Tuyên Quang quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang được trình tại Tờ trình số 25/TTr-STNMT ngày 08/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang đã được các Sở, ban, ngành tham gia ý kiến. Cụ thể như sau:

Dự án có diện tích 197.048,11m<sup>2</sup> (19,7ha) nên thời gian xây dựng trong 3 năm.

- Tỷ lệ xây dựng HTKT: 100%;
- Tỷ lệ xây dựng nhà xây thô: 40% - 30% - 30%;
- Thời gian bán hàng 3 năm bắt đầu từ năm thứ 2;
- Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm): 40%-30%-30%.

**Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy về hiện tại là: 913.066.296.287 đồng.**

Năm thứ	Doanh thu	Tiến độ bán hàng	Mức độ biến động giá	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu quy về hiện tại
1	-	0%	100%	0,9060	-
2	457.344.599.930	40%	103,19%	0,8209	387.417.364.937
3	343.008.449.947	30%	106,48%	0,7438	271.660.763.032
4	343.008.449.947	30%	109,88%	0,6739	253.988.168.318
<b>Tổng</b>	<b>1.143.361.499.825</b>	<b>100%</b>			<b>913.066.296.287</b>

### 9.1.2. Doanh thu từ bán nhà xây thô

Căn cứ Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/7/2020 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang:

“Nhà ở: Xây thô và hoàn thiện mặt tiền công trình nhà ở chia lô tại các vị trí bám theo mặt trục đường chính rộng 24m (mặt cắt A-A), chạy dọc theo hướng Bắc – Nam, bao gồm nhà ở thuộc các lô: OMLK-06, OMLK-07, OMLK-08, OMLK-09, OMLK-11, OMLK-12, OMLK-15, OMLK-16, OMLK-17, OMLK-18, OMLK-19, OMLK-20, OMLK-21, OMLK-22, OMLK-23:”

**a. Đơn giá xây thô:**

Căn cứ khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ:

*"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."*

Tại thời điểm định giá, Dự án có Dự toán xây dựng công trình nhà ở 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. Do đó, đơn vị tư vấn sử dụng dự toán thẩm tra để xác định chi phí xây dựng nhà xây thô.

Căn cứ báo cáo kết quả thẩm tra Tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh theo văn bản số 157/2025/BCTT ngày 02/05/2025 của Viện Xây dựng công trình biển Trường Đại học xây dựng Hà Nội.

TT	Khoản mục chi phí	Dự toán thẩm tra trước thuế (đồng)	Dự toán thẩm tra sau thuế (đồng)	Chi phí lựa chọn đưa vào phương án giá
1	Chi phí xây dựng	414.051.103.282	455.456.213.610	
	Phần hạ tầng xã hội (trường học, nhà văn hóa)	22.305.821.863	24.536.404.049	
	Phần nhà liền kề	391.745.281.419	430.919.809.561	391.745.281.419
2	Chi phí thiết bị	3.324.350.909	3.656.786.000	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí hạ tầng xã hội</i>	<i>179.089.921</i>	<i>196.998.913</i>	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí nhà liền kề</i>	<i>3.145.260.988</i>	<i>3.459.787.087</i>	<i>3.145.260.988</i>
3	Chi phí quản lý dự án	6.744.787.340	7.419.266.074	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí hạ tầng xã hội</i>	<i>363.356.174</i>	<i>399.691.792</i>	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí nhà liền kề</i>	<i>6.381.431.166</i>	<i>7.019.574.282</i>	<i>6.381.431.166</i>
4	Chi phí tư vấn ĐTXD	15.479.384.220	17.027.322.642	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí hạ tầng xã hội</i>	<i>833.907.661</i>	<i>917.298.427</i>	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí nhà liền kề</i>	<i>14.645.476.559</i>	<i>16.110.024.215</i>	<i>14.645.476.559</i>
5	Chi phí khác	15.475.150.822	15.703.201.154	

TT	Khoản mục chi phí	Dự toán thẩm tra trước thuế (đồng)	Dự toán thẩm tra sau thuế (đồng)	Chi phí lựa chọn đưa vào phương án giá
	<i>Phân bổ cho phần chi phí hạ tầng xã hội</i>	833.679.598	845.965.159	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí nhà liền kề</i>	14.641.471.224	14.857.235.995	14.641.471.224
6	Chi phí dự phòng	22.110.071.974	24.321.079.171	
6.1	Dự phòng khối lượng công việc phát sinh	8.844.028.790	9.728.431.669	
6.2	Dự phòng do yếu tố trượt giá	13.266.043.184	14.592.647.502	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí hạ tầng xã hội</i>	714.670.227	786.137.250	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí nhà liền kề</i>	12.551.372.957	13.806.510.252	12.551.372.957
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>477.184.848.547</b>	<b>523.583.868.652</b>	<b>443.110.294.313</b>

Tổng chi phí xây dựng nhà xây thô là **443.110.294.313 đồng**

Khi thực hiện xây dựng nhà xây thô để bán, ngoài chi phí nêu trên, còn có thêm chi phí quảng cáo, bán hàng và phần lợi nhuận nhà đầu tư.

Theo dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Tuyên Quang quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang:

“4. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 1% doanh thu trước thuế của dự án.

5. Chi phí quản lý vận hành

a) Đối với loại hình khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ: Chi phí quản lý vận hành cho dịch vụ lưu trú bằng 35% doanh thu dịch vụ lưu trú hàng năm

b) Đối với loại hình kinh doanh bãi để xe: Chi phí quản lý vận hành bằng 5% doanh thu hàng năm

c) Đối với loại hình cho thuê nhà xưởng, văn phòng, sàn thương mại dịch vụ: Chi phí quản lý vận hành bằng 10% doanh thu hàng năm

d) Đối với các dự án khác mang tính chất đặc thù ngành, nghề: Chi phí quản lý vận hành do tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin của các dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính để đề xuất nhưng không vượt quá 50% doanh thu hàng năm. Trường hợp vượt quá 50% hoặc không thu thập được thông tin của các dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính thì xác định bằng 50% doanh thu hàng năm.

6. Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn (gồm chi phí lãi vay) trong thời gian thực hiện dự án tối đa bằng 14% tổng chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất của dự án.”

Hệ số quy đổi dòng chi phí đầu tư của dự án (năm 1: 40%, năm 2: 30%, năm 3: 30%):

$$\frac{40\%}{(1+10,37\%)^1} + \frac{30\%}{(1+10,37\%)^2} + \frac{30\%}{(1+10,37\%)^3} = 0,8318$$

- Hệ số quy đổi dòng doanh thu của dự án (Năm 1: 0%, năm 2: 40%, năm 3: 30%, năm 4: 30%):

$$\frac{0\% \times 100\%}{(1+10,37\%)^1} + \frac{40\% \times 103,19\%}{(1+10,37\%)^2} + \frac{30\% \times 106,48\%}{(1+10,37\%)^3} + \frac{30\% \times 109,88\%}{(1+10,37\%)^4} = 0,7986$$

- Tỷ lệ chênh lệch do phân kỳ giữa chi phí và doanh thu của dự án là:

$$\frac{\text{Hệ số quy đổi dòng chi phí đầu tư}}{\text{Hệ số quy đổi dòng doanh thu}} = \frac{0,8318}{0,7986} = 1,0416$$

Doanh thu bán nhà xây thô bao gồm chi phí bán hàng, lợi nhuận (chưa bao gồm VAT):

Doanh thu bán nhà xây thô = Chi phí nhà xây thô x (1 + 14%) / (1 - (1% + 1% \* 14%))  
x 1,0416

$$= 443.110.294.313 \times (1 + 14\%) / (1 - (1\% + 1\% * 14\%)) \times 1,0416$$

$$= 532.243.407.921$$

**\* Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng:**

Theo phân tích chi tiết tại phần doanh thu bán đất:

Dự án có diện tích 197.048,11m<sup>2</sup> (19,7ha) nên thời gian xây dựng trong 03 năm, trong đó:

- Tỷ lệ xây dựng HTKT: 100%
- Tỷ lệ xây dựng nhà xây thô: 40% - 30% - 30%
- Thời gian bán hàng 3 năm bắt đầu từ năm thứ 2
- Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm): 40%-30%-30%.

\* **Mức độ biến động giá: 3,19%/năm** (theo phân tích chi tiết tại phần doanh thu bán đất)

\* **Tỷ lệ chiết khấu: 10,37%** (theo phân tích chi tiết tại phần doanh thu bán đất)

Doanh thu bán nhà xây thô quy về hiện tại:

Năm thứ	Doanh thu bán nhà xây thô	Tiến độ bán hàng	Mức độ biến động giá	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu bán nhà xây thô quy về hiện tại
1	-	0%	100,00%	0,9060	-
2	212.897.363.168	40%	103,19%	0,8209	180.345.707.489
3	159.673.022.376	30%	106,48%	0,7438	126.460.135.606
4	159.673.022.376	30%	109,88%	0,6739	118.233.409.379
<b>Tổng</b>	<b>532.243.407.921</b>	<b>100%</b>			<b>425.039.252.474</b>

**9.2. Chi phí phát triển của dự án:**

Căn cứ khoản 3, Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi tại điểm b Khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai:

Tổng chi phí phát triển của dự án gồm:

*"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), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;*

- 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 (bao gồm cả các khoản thuế có liên quan);

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ 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;

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu 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. Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển;

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.

Căn cứ điểm b, khoản 4, điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi tại điểm c Khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai:

c) Sửa đổi, bổ sung điểm b và điểm c khoản 4 như sau:

“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 và chủ đầu tư phê duyệt 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.

Dự toán xây dựng được thẩm định, thẩm tra quy định tại điểm này được phép xác định chậm nhất đến thời điểm tổ chức phiên họp đầu tiên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.”

### 9.2.1. Chi phí đầu tư xây dựng:

#### a) Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật

Dự án không có Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng do vốn Nhà đầu tư tự bỏ ra, không thuộc nguồn ngân sách nhà nước;

Căn cứ khoản 3, điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 được sửa đổi tại Điểm b Khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất gồm:

“- Chi phí xây dựng;  
 - Chi phí thiết bị;  
 - Chi phí quản lý dự án;  
 - Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;  
 - Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ 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.”

Căn cứ báo cáo kết quả thẩm tra Tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh theo văn bản số 157/2025/BCTT ngày 02/05/2025 của Viện Xây dựng công trình biển Trường Đại học xây dựng Hà Nội.

Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhà đầu tư thực hiện cho toàn bộ dự án (197.048,1m<sup>2</sup>) là **202.140.999.138 đồng**, cụ thể như sau:

TT	Khoản mục chi phí	Dự toán thẩm tra trước thuế (đồng)	Dự toán thẩm tra sau thuế (đồng)	Chi phí lựa chọn đưa vào phương án giá
1	Chi phí xây dựng	170.757.017.835	187.832.719.619	170.757.017.835
2	Chi phí thiết bị	7.930.000.000	8.723.000.000	7.930.000.000
3	Chi phí quản lý dự án	2.800.025.569	3.080.028.126	2.800.025.569
4	Chi phí tư vấn ĐTXD	6.702.028.624	7.372.231.486	6.702.028.624
5	Chi phí khác	8.260.630.657	8.392.722.512	8.260.630.657
6	Chi phí dự phòng			
	<i>Dự phòng khối lượng công việc phát sinh</i>	3.794.197.636	4.173.617.400	
	<i>Dự phòng do yếu tố trượt giá</i>	5.691.296.453	6.260.426.098	5.691.296.453
7	Chi phí giải phóng mặt bằng	48.287.148.342	48.287.148.342	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>254.222.345.116</b>	<b>274.121.893.583</b>	<b>202.140.999.138</b>

**Ghi chú:** Theo quy định tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 Chính phủ: Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất gồm chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá phần chi phí xây dựng.

**\* Tiến độ xây dựng**

Dự án có diện tích 197.048,11m<sup>2</sup> (19,7ha) nên thời gian xây dựng trong 3 năm. Trong đó:

- Tỷ lệ xây dựng HTKT: dự án đã được giao 89.476,09m<sup>2</sup> đất để đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội từ năm 2023 theo Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 của UBND tỉnh Tuyên Quang, diện tích đất còn lại chưa xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 107.572,02 m<sup>2</sup> (trong đó, diện tích đất ở thương phẩm là 54.279,74m<sup>2</sup>). Do vậy, đơn vị tư vấn đề xuất thời gian xây dựng HTKT là 01 năm.

- Tỷ lệ xây dựng nhà xây thô dự kiến: 40% - 30% - 30%.

**Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật quy về hiện tại: 183.148.499.717 đồng**

Năm thứ	Chi phí xây dựng HTKT	Tiến độ xây dựng	Tỷ suất chiết khấu	Chi phí xây dựng HTKT quy về hiện tại
1	202.140.999.138	100%	0,9060	183.148.499.717
<b>Tổng</b>	<b>202.140.999.138</b>	<b>100%</b>		<b>183.148.499.717</b>

**b, Chi phí xây dựng nhà thô**

Căn cứ Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/7/2020 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang:

“Nhà ở: Xây thô và hoàn thiện mặt tiền công trình nhà ở chia lô tại các vị trí bám theo mặt trục đường chính rộng 24m (mặt cắt A-A), chạy dọc theo hướng Bắc – Nam, bao gồm nhà ở thuộc các lô: OMLK-06, OMLK-07, OMLK-08, OMLK-09, OMLK-11, OMLK-12, OMLK-15, OMLK-16, OMLK-17, OMLK-18, OMLK-19, OMLK-20, OMLK-21, OMLK-22, OMLK-23:”

Căn cứ khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ:

“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.”

Tại thời điểm định giá, Dự án có Dự toán xây dựng công trình nhà ở 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. Do đó, đơn vị tư vấn sử dụng dự toán thẩm tra để xác định chi phí xây dựng nhà xây thô.

Căn cứ báo cáo kết quả thẩm tra Tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh theo văn bản số 157/2025/BCTT ngày 02/05/2025 của Viện Xây dựng công trình biển Trường Đại học xây dựng Hà Nội.

TT	Khoản mục chi phí	Dự toán thẩm tra trước thuế (đồng)	Dự toán thẩm tra sau thuế (đồng)	Chi phí lựa chọn đưa vào phương án giá
1	Chi phí xây dựng	414.051.103.282	455.456.213.610	
	Phần hạ tầng xã hội (trường học, nhà văn hóa)	22.305.821.863	24.536.404.049	
	Phần nhà liền kề	391.745.281.419	430.919.809.561	391.745.281.419
2	Chi phí thiết bị	3.324.350.909	3.656.786.000	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí hạ tầng xã hội</i>	<i>179.089.921</i>	<i>196.998.913</i>	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí nhà liền kề</i>	<i>3.145.260.988</i>	<i>3.459.787.087</i>	<i>3.145.260.988</i>
3	Chi phí quản lý dự án	6.744.787.340	7.419.266.074	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí hạ tầng xã hội</i>	<i>363.356.174</i>	<i>399.691.792</i>	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí nhà liền kề</i>	<i>6.381.431.166</i>	<i>7.019.574.282</i>	<i>6.381.431.166</i>
4	Chi phí tư vấn ĐTXD	15.479.384.220	17.027.322.642	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí hạ tầng xã hội</i>	<i>833.907.661</i>	<i>917.298.427</i>	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí nhà liền kề</i>	<i>14.645.476.559</i>	<i>16.110.024.215</i>	<i>14.645.476.559</i>
5	Chi phí khác	15.475.150.822	15.703.201.154	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí hạ tầng xã hội</i>	<i>833.679.598</i>	<i>845.965.159</i>	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí nhà liền kề</i>	<i>14.641.471.224</i>	<i>14.857.235.995</i>	<i>14.641.471.224</i>
6	Chi phí dự phòng	22.110.071.974	24.321.079.171	
6.1	Dự phòng khối lượng công việc phát sinh	8.844.028.790	9.728.431.669	
6.2	Dự phòng do yếu tố trượt giá	13.266.043.184	14.592.647.502	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí hạ tầng xã hội</i>	<i>714.670.227</i>	<i>786.137.250</i>	
	<i>Phân bổ cho phần chi phí nhà liền kề</i>	<i>12.551.372.957</i>	<i>13.806.510.252</i>	<i>12.551.372.957</i>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>477.184.848.547</b>	<b>523.583.868.652</b>	<b>443.110.294.313</b>

Tổng chi phí xây dựng nhà xây thô là **443.110.294.313 đồng**

**\* Tiến độ xây dựng**

Dự án có diện tích 197.048,1m<sup>2</sup> (19,7ha) nên thời gian xây dựng trong 3 năm, trong đó:

- Tỷ lệ xây dựng HTKT: 100%

- Tỷ lệ xây dựng nhà xây thô: 40% - 30% - 30%

Chi phí xây dựng nhà thô quy về hiện tại là: **368.591.057.014 đồng.**

Năm thứ	Chi phí xây dựng nhà xây thô	Tiến độ xây dựng	Tỷ suất chiết khấu	Chi phí xây dựng nhà xây thô quy về hiện tại
1	177.244.117.725	40%	0,9060	160.590.846.901
2	132.933.088.294	30%	0,8209	109.126.696.726
3	132.933.088.294	30%	0,7438	98.873.513.387
<b>Tổng</b>	<b>443.110.294.313</b>	<b>100%</b>		<b>368.591.057.014</b>

### 9.2.2. Chi phí gián tiếp

Căn cứ điểm b, điểm đ khoản 3, Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ được sửa đổi tại điểm b, khoản 4, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ:

b) *Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu 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. Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển;*

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.*

*Trường hợp 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.*

**\* Chi phí gián tiếp theo kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản:**

Đơn vị tư vấn thu thập thông tin về tỷ lệ chi phí quảng cáo, bán hàng; tỷ lệ lợi nhuận nhà đầu tư của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản như sau:

STT	Tên doanh nghiệp	Mã CK	Tổng chi phí	Doanh thu thuần	Lợi nhuận trước thuế	Lợi nhuận Nhà đầu tư/ tổng chi phí	Tỷ lệ chi phí bán hàng/ doanh thu thuần
1	Tập đoàn Vingroup	VIC	231.172.245	189.068.040	16.738.706	7,24%	9,55%
2	CTCP Tập đoàn Đất Xanh	DXG	4.214.667.462.856	4.795.471.317.826	730.245.648.960	17,33%	15,32%
3	Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô	HDG	2.229.569.421.560	2.717.613.176.856	572.855.047.111	25,69%	0,16%
4	CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	KDH	2.307.240.615	3.278.584.206	1.051.048.716	45,55%	6,79%
5	Tổng Công ty IDICO - CTCP	IDC	6.054.657.971.519	8.846.410.510.226	1.993.266.488.689	32,92%	1,39%
6	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị IDICO	UIC	2.902.355.061.209	2.967.385.498.973	72.857.918.356	2,51%	0,00%
7	CTCP Phát triển Sunshine Homes	SSH	2.361.992.498.944	2.933.922.873.312	1.029.166.711.748	43,57%	7,13%
8	Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	DIG	1.280.490.703.841	1.300.998.943.328	158.088.411.944	12,35%	3,35%
9	CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	992.800.158.724	821.690.538.691	261.706.612.977	26,36%	4,49%
10	CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	SCR	1.249.704.320.748	799.116.768.725	33.657.149.240	2,69%	2,35%
<b>Bình quân</b>						<b>21,62%</b>	<b>5,05%</b>

(Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán thời điểm 31/12/2024 của các công ty (năm gần nhất tính đến thời điểm định giá ngày 26/06/2025))

Tỷ lệ chi phí quảng cáo, bán hàng trên tổng doanh thu của các doanh nghiệp từ 0,0% đến 15,32%, bình quân 5,05%

Tỷ lệ Lợi nhuận của nhà đầu tư trên tổng chi phí của các doanh nghiệp từ 2,69% đến 45,55%, bình quân 21,62%

**\* Chi phí gián tiếp theo quy định của các tỉnh lân cận:**

Đơn vị tư vấn tham khảo Quyết định về một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại một số tỉnh lân cận. Tỷ lệ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng; Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn tại các quyết định sau:

- + Quyết định số 70/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hà Giang;
- + Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của UBND tỉnh Điện Biên;
- + Quyết định số 1/2025/QĐ-UBND ngày 01/01/2025 của UBND tỉnh Phú Thọ;
- + Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND tỉnh Lào Cai;
- + Quyết định số 142/2025/QĐ-UBND ngày 14/10/2025 của UBND tỉnh Ninh Bình;
- + Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 11/09/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh;
- + Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên;
- + Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Cao Bằng;
- + Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/09/2024 của UBND tỉnh TP Hà Nội;

STT	Tỉnh/ Thành Phố	Tỷ lệ chi phí quảng cáo, bán hàng	Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư
1	Hà Giang	1%	15% - 20%
2	Điện Biên	1%	14%
3	Phú Thọ	1%	14%
4	Lào Cai	1% đến 5%	14%
5	Ninh Bình	1%	15%
6	Bắc Ninh	1%	14%
7	Thái Nguyên	1%	15%
8	Cao Bằng	1%	15%
9	Hà Nội	0,5%	14%

Các tỉnh quy định tỷ lệ chi phí quảng cáo, bán hàng từ 0,5% - 1%, riêng Thủ đô Hà Nội là 0,5%, các tỉnh khác là 1%. Tỷ lệ chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư các tỉnh quy định từ 14% đến 20%.

**\* Chi phí gián tiếp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang:**

Theo dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Tuyên Quang quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang:

“4. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 1% doanh thu trước thuế của dự án.

5. Chi phí quản lý vận hành

a) Đối với loại hình khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ: Chi phí quản lý vận hành cho dịch vụ lưu trú bằng 35% doanh thu dịch vụ lưu trú hàng năm

b) Đối với loại hình kinh doanh bãi để xe: Chi phí quản lý vận hành bằng 5% doanh thu hàng năm

c) Đối với loại hình cho thuê nhà xưởng, văn phòng, sàn thương mại dịch vụ: Chi phí quản lý vận hành bằng 10% doanh thu hàng năm

d) Đối với các dự án khác mang tính chất đặc thù ngành, nghề: Chi phí quản lý vận hành do tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin của các dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính để đề xuất nhưng không vượt quá 50% doanh thu hàng năm. Trường hợp vượt quá 50% hoặc không thu thập được thông tin của các dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính thì xác định bằng 50% doanh thu hàng năm.

6. Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn (gồm chi phí lãi vay) trong thời gian thực hiện dự án tối đa bằng 14% tổng chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất của dự án.”

Để đảm bảo nguyên tắc tốt nhất, hiệu quả nhất, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng theo dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Tuyên Quang quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang được trình tại Tờ trình số 25/TTr-STNMT ngày 08/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang đã được các Sở, ban, ngành tham gia ý kiến.

- Về chỉ tiêu tính chi phí phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng:

+ Theo dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Tuyên Quang quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang không quy định chỉ tiêu chi phí phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng;

+ Đến thời điểm xác định giá, chưa có quy định, cách tính cụ thể về xác định chi phí phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng và đơn vị tư vấn không có dữ liệu, cơ sở để xác định chi phí phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng.

Do vậy đơn vị tư vấn đề xuất chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng được tính bằng 1% doanh thu của dự án.

**a. Chi phí kinh doanh (chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu)**

Theo như phân tích nêu trên, Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng là: **13.381.055.488 đồng**.

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

- Theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất: Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư được tính trên chi phí xây dựng, chi phí kinh doanh, giá trị khu đất:

$$LNo = r \times (CPxd + CPkd + G).$$

Theo như phân tích nêu trên, tỷ lệ Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh là 14%.

Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư là: **164.328.751.602 đồng**.

### 9.2.3. Tổng chi phí phát triển của dự án:

Chi phí phát triển của Dự án quy về thời điểm hiện tại = Chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm hiện tại + Chi phí quảng cáo, bán hàng quy về thời điểm hiện tại + Chi phí quản lý vận hành quy về thời điểm hiện tại + Lợi nhuận nhà đầu tư quy về thời điểm hiện tại.

Tổng chi phí phát triển của dự án là: **729.449.363.821 đồng.**

### 9.3. Giá trị quyền sử dụng đất:

Căn cứ Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất:

Giá trị quyền sử dụng đất ( $V_n$ ) = Tổng doanh thu phát triển - Tổng chi phí phát triển:

$V_n = 608.656.184.940$  đồng.

Giá đất =  $V_n / \text{Diện tích đất ở} = 608.656.184.940 \text{ đồng} / 54.279,74\text{m}^2$   
 $= 11.213.322 \text{ đồng/m}^2$

### BẢNG TÍNH TOÁN CHI TIẾT GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

TT	DANH MỤC	DIỄN GIẢI	GIÁ TRỊ
<b>I</b>	<b>Doanh thu phát triển</b>	<b>DT0</b>	<b>1.338.105.548.762</b>
1	Doanh thu từ bán đất	$DTđ$	913.066.296.287
2	Doanh thu bán nhà xây thô	$DTxt$	425.039.252.474
<b>II</b>	<b>Chi phí phát triển</b>	<b>CP0</b>	<b>729.449.363.821</b>
1	Tổng chi phí đầu tư xây dựng	$CPXD$	551.739.556.732
-	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	$CPht$	183.148.499.717
-	Chi phí đầu tư xây dựng nhà xây thô	$CPxt$	368.591.057.014
2	Chi phí quảng cáo, bán hàng	1%	13.381.055.488
-	Chi phí quảng cáo, bán hàng đất nền		9.130.662.963
-	Chi phí quảng cáo, bán hàng nhà xây thô		4.250.392.525
4	Lợi nhuận của nhà đầu tư	14%	164.328.751.602
-	Lợi nhuận phần chi phí xây dựng	$LNxd = 14\% \times CPxd$	77.243.537.942
-	Lợi nhuận phần chi phí kinh doanh đất nền	$LNkd = 14\% \times CPkd$	1.278.292.815
-	Lợi nhuận phần chi phí kinh doanh nhà xây thô	$LNkd = 14\% \times CPkd$	595.054.953
-	Lợi nhuận phần đất	$LNxd = 14\% \times Vn$	85.211.865.892
<b>III</b>	<b>Giá trị quyền sử dụng đất</b>	<b><math>V_n = (I) - (II)</math></b>	<b>608.656.184.940</b>
-	Diện tích	$\text{m}^2$	54.279,74
	Giá đất	Đồng/ $\text{m}^2$	11.213.322
<b>IV</b>	<b>Giá đất bình quân (làm tròn)</b>	<b>Đồng/<math>\text{m}^2</math></b>	<b>11.214.000</b>
	Giá trị quyền sử dụng đất (sau làm tròn đơn giá)	Đồng	608.693.004.360

Vậy giá đất bình quân là **11.213.322 đồng/ $\text{m}^2$**  (Làm tròn: **11.214.000 đồng/ $\text{m}^2$** ).

### 9.3. Kết quả định giá:

Trên cơ sở các tài liệu do Chi cục Quản lý đất đai cung cấp, qua khảo sát vị trí, hiện trạng, thị trường bất động sản và phương pháp định giá đất được áp dụng trong tính toán, TPV thông báo kết quả định giá đất như sau:

**Giá trị Khu đất (diện tích 54.279,74 m<sup>2</sup> đất ở) để thực hiện Dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang là: 608.693.004.360 đồng.**

*(Bằng chữ: Sáu trăm linh tám tỷ, sáu trăm chín mươi ba triệu, không trăm linh bốn nghìn, ba trăm sáu mươi đồng./.)*

**Tương ứng với giá đất bình quân là: 11.214.000 đồng/m<sup>2</sup>**

*(Bằng chữ: Mười một triệu, hai trăm mười bốn nghìn đồng trên một mét vuông./.)*

**Ghi chú:** Giá đất cụ thể không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư, chi phí bán hàng. Trong trường hợp tiến độ bán hàng, tiến độ đầu tư xây dựng thực tế của Dự án hoặc trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật mà khác so với phương án giá đất, làm thay đổi kết quả định giá, hoặc theo đề nghị xác định lại giá đất của các Cơ quan có thẩm quyền, đề nghị tính toán lại phương án giá đất nộp bổ sung (nếu có) cho phù hợp quy định của pháp luật, đảm bảo thu ngân sách Nhà nước.

### 9.4. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả định giá

#### a. Những điều khoản loại trừ của kết quả định giá

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích duy nhất theo yêu cầu của Khách hàng đã được ghi tại Mục đích của Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.

- Kết quả định giá nêu trên là mức giá đề tư vấn cho khách hàng và các bên liên quan xem xét và quyết định giá theo quy định hiện hành và trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập tại thời điểm định giá, không có giá trị trong các trường hợp khác. Giá đất cụ thể không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư, chi phí bán hàng. Trong trường hợp tiến độ bán hàng, tiến độ đầu tư xây dựng thực tế của Dự án hoặc trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật mà khác so với phương án giá đất, làm thay đổi kết quả định giá, hoặc theo đề nghị xác định lại giá đất của các Cơ quan có thẩm quyền, đề nghị tính toán lại phương án giá đất nộp bổ sung (nếu có) cho phù hợp quy định của pháp luật, đảm bảo thu ngân sách Nhà nước.

- Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả định giá, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của chứng thư định giá đã nêu.

#### b. Những hạn chế của kết quả định giá:

- Kết quả định giá nêu trên được ước tính trên cơ sở định giá đã nêu. Trong trường hợp tiến độ bán hàng, tiến độ đầu tư xây dựng thực tế của Dự án hoặc trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật mà khác so với

phương án giá đất, làm thay đổi kết quả định giá, hoặc theo đề nghị xác định lại giá đất của các Cơ quan có thẩm quyền, đề nghị tính toán lại phương án giá đất nộp bổ sung (nếu có) cho phù hợp quy định của pháp luật, đảm bảo thu ngân sách Nhà nước.

- Các chỉ số kinh tế, các số liệu, tài liệu,... Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong đánh giá dựa trên các quy định của chính sách nhà nước hiện hành, các nguồn thông tin tham khảo trên thị trường.

- Kết quả định giá nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện hạn chế bởi các thông tin mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập được tại thời điểm định giá.

- Kết quả định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

- Kết quả định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm và địa điểm định giá với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi, thị trường biến động,... có thể làm mức giá tài sản định giá thay đổi.

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất được phát hành kèm theo Chứng thư định giá đất của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong./.

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**



**VŨ THỊ NHẬT ÁNH**

**KT. GIÁM ĐỐC**

**PHÓ GIÁM ĐỐC**



**VŨ THẠNH PHONG**



**TRỢ LÝ ĐỊNH GIÁ VIÊN**



**NGUYỄN THỊ KHÉO**