

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

HỒ SƠ : 2512038/CT-ĐGD

ĐƠN VỊ : CHI CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI THUỘC SỞ NÔNG
NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH TUYÊN QUANG
KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÔNG
TRÌNH NHÀ MÁY THỦY ĐIỆN YÊN SƠN TẠI XÃ

TÀI SẢN : QUÝ QUÂN VÀ XÃ LỰC HÀNH, HUYỆN YÊN SƠN,
TỈNH TUYÊN QUANG

Số: 2512038/CT-ĐGD

Hà Nội, ngày 24 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 làm căn cứ tính tiền thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang theo quy định hiện hành của pháp luật.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 12/5/2025 (theo Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 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 thuê để thực hiện dự án Đầu tư công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, 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: Hạng mục Tuyên năng lượng hoàn thành toàn bộ cửa nhận nước, cửa ra, kênh dẫn vào, kênh dẫn ra. Đã đóng cánh phai cửa nhận nước và cửa ra sau nhà máy, đang thi công bê tông chèn vùng các tổ máy.

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 2512038/CT-ĐGD ngày 24 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 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định về việc 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 405/QĐ-UBND ngày 02/11/2011 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;
- Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 17/3/2012 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;
- Hợp đồng mua bán điện Nhà máy Thủy điện Yên Sơn số 02/2015/HĐ-NMĐ-Yên Sơn ngày 03/02/2015 giữa Công ty cổ phần tập đoàn Xây dựng và Du lịch Bình Minh và Tập đoàn Điện lực Việt Nam;
- Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư;
- Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 22/02/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;
- Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 19/12/2013 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc cho thuê đất công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;
- Biên bản làm việc ngày 09/01/2025 về việc kiểm tra đánh giá tiến độ thực hiện dự án Thủy điện Yên Sơn trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;
- Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chuyển hình thức sử dụng đất từ hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian

thuê đối với diện tích xây dựng công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;

- Công văn số 607/CNTQ-PTH ngày 03/11/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang về việc phúc đáp công văn số 2701/SNNMT-QLĐĐ ngày 30/10/2025;

- Công văn số 1357/BIDV.TQ-QLNB ngày 10/11/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang về việc 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 về việc cung cấp thông tin lãi suất;

- Công văn số 388/CV-TQU-KT ngày 21/11/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang về việc cung cấp thông tin lãi suất làm cơ sở xây dựng phương án giá đất cụ thể.

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 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng v/v công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- 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 UBND tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang trước sắp xếp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

- Công văn số 258/TTKT-TCHC ngày 11/12/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường về việc kết quả rà soát hồ sơ, quy trình thực hiện việc định giá đất cụ thể;

- Biên bản họp Tổ Giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Tuyên Quang ngày 18/12/2025 về Phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất thực hiện dự án Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Lục Hành, tỉnh Tuyên Quang;

- Thông báo số 272/TB-HĐTĐGDCT ngày 24/12/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất thực hiện dự án Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Lục Hành, tỉnh Tuyên Quang;

- 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.

- 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.

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 2512038/CT-ĐGD ngày 24 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:

1. Vị trí, địa điểm khu đất

- **Vị trí, ranh giới:** Khu đất thực hiện dự án Đầu tư công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 12/5/2025.

Ranh giới cho thuê đất được xác định tại các điểm: M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M15, M16, M17, M18, M19, M20, M9, M10, M11, M12, M21, M22, M23, M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M32, M33, M34, M35, M1 thể hiện trên Bản trích đo địa chính để cho thuê đất xây dựng Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang, tỷ lệ 1/2.000 kèm theo Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 19/12/2013 của UBND tỉnh Tuyên Quang.

2. Diện tích, thời gian thuê đất, mục đích và hình thức thuê đất:

- Diện tích thuê đất: 629.300 m²;
- Loại đất: Đất công trình năng lượng;
- Thời hạn thuê đất: Đến ngày 19 tháng 12 năm 2063 (theo thời hạn cho thuê đất tại Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang);

- Mục đích sử dụng đất: Để thực hiện dự án xây dựng công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Giá đất trong bảng giá đất

Căn cứ 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;

Căn cứ 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

“Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm (trừ đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp trên các sông, suối và mặt nước chuyên dùng); đất sử dụng vào mục đích công cộng (gồm đất giao thông, như cảng đường thủy nội địa, hệ thống đường bộ, công trình giao thông khác; đất thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất phi nông nghiệp do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng sử

dụng; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác); đất phi nông nghiệp khác (gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất, đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở); đất làm nghĩa trang, nghĩa địa được xác định bằng 60% giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề).”

Căn cứ 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: “Ngoài vị trí đã được quy định hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều này, các vị trí còn lại hệ số điều chỉnh giá đất bằng 01 lần giá đất trong Bảng giá đất hiện hành do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành”

- Giá đất công trình năng lượng tại Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lực Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang là: 36.000 đồng/m²

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 thực hiện dự án Đầu tư công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lực Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang là: 91.325.441.607 đồng.

(Bằng chữ: Chín mươi một tỷ, ba trăm hai mươi lăm triệu, bốn trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm linh bảy đồng./.)

Tương ứng với giá đất bình quân là: 145.122 đồng/m²

(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm hai mươi hai 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 2512038/CT-ĐGD ngày 24 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./.

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2512038/CT-ĐGD ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)

1. Thửa đất, khu đất cần định giá: Khu đất thực hiện dự án Đầu tư công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang (được UBND tỉnh cho phép chuyển hình thức sử dụng đất theo Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 12/5/2025). Vị trí ranh giới khu đất xác định theo Bản trích đo địa chính tỷ lệ 1/2.000 kèm theo Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 19/12/2013 của UBND tỉnh Tuyên Quang.

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất làm căn cứ tính tiền thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang theo quy định hiện hành của pháp luật.

3. Thời điểm định giá đất: Ngày 12/5/2025 (theo Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chuyển hình thức sử dụng đất từ hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích xây dựng công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, 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 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định về việc 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 thửa đất, khu đất cần định giá

- Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 02/11/2011 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;
- Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 17/3/2012 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;
- Hợp đồng mua bán điện Nhà máy Thủy điện Yên Sơn số 02/2015/HĐ-NMĐ-Yên Sơn ngày 03/02/2015 giữa Công ty cổ phần tập đoàn Xây dựng và Du lịch Bình Minh và Tập đoàn Điện lực Việt Nam;



- Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư;
- Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 22/02/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;
- Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 19/12/2013 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc cho thuê đất công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;
- Biên bản làm việc ngày 09/01/2025 về việc kiểm tra đánh giá tiến độ thực hiện dự án Thủy điện Yên Sơn trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;
- Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chuyển hình thức sử dụng đất từ hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích xây dựng công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;
- Công văn số 607/CNTQ-PTH ngày 03/11/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang về việc phúc đáp công văn số 2701/SNNMT-QLĐĐ ngày 30/10/2025;
- Công văn số 1357/BIDV.TQ-QLNB ngày 10/11/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang về việc 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 về việc cung cấp thông tin lãi suất;
- Công văn số 388/CV-TQU-KT ngày 21/11/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang về việc cung cấp thông tin lãi suất làm cơ sở xây dựng phương án giá đất cụ thể.

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 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng v/v công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- 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 UBND tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang trước sắp xếp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;
- Công văn số 258/TTKT-TCHC ngày 11/12/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường về việc kết quả rà soát hồ sơ, quy trình thực hiện việc định giá đất cụ thể;
- Biên bản họp Tổ Giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Tuyên Quang ngày 18/12/2025 về Phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất thực hiện dự án Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Lục Hành, tỉnh Tuyên Quang;
- Thông báo số 272/TB-HĐTĐGDCT ngày 24/12/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất thực hiện dự án Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Lục Hành, tỉnh Tuyên Quang;

- 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;

- 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

5.1. Vị trí, địa điểm khu đất

- **Vị trí, ranh giới:** Khu đất thực hiện dự án Đầu tư công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 12/5/2025.

Ranh giới cho thuê đất được xác định tại các điểm: M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M15, M16, M17, M18, M19, M20, M9, M10, M11, M12, M21, M22, M23, M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M32, M33, M34, M35, M1 thể hiện trên Bản trích đo địa chính để cho thuê đất xây dựng Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang, tỷ lệ 1/2.000 kèm theo Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 19/12/2013 của UBND tỉnh Tuyên Quang.

5.2. Diện tích, thời gian thuê đất, mục đích và hình thức thuê đất:

- Diện tích thuê đất: 629.300 m²;

- Loại đất: Đất công trình năng lượng;

- Thời hạn thuê đất: Đến ngày 19 tháng 12 năm 2063 (theo thời hạn cho thuê đất tại Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang);

- Mục đích sử dụng đất: Để thực hiện dự án xây dựng công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

5.3. Giá đất trong bảng giá đất

Căn cứ 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;

Căn cứ 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

“Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm (trừ đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp trên các sông, suối và mặt nước chuyên dùng); đất sử dụng vào mục đích công cộng (gồm đất giao thông, như cảng đường thủy nội địa, hệ thống đường bộ, công trình giao thông khác; đất thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất phi nông nghiệp do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác); đất phi nông nghiệp khác (gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất, đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở); đất làm nghĩa trang, nghĩa địa được xác định bằng 60% giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề).”

Căn cứ 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: “Ngoài vị trí đã được quy định hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều này, các vị trí còn lại hệ số điều chỉnh giá đất bằng 01 lần giá đất trong Bảng giá đất hiện hành do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành”

- Giá đất công trình năng lượng tại Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang là: 36.000 đồng/m²

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

Qua khảo sát, đánh giá thực tế khu đất cần định giá, Tổ chức thực hiện định giá đất tổng hợp, đề xuất các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như sau:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Khu đất thực hiện dự án Đầu tư công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang, ranh giới cho thuê đất được xác định tại các điểm: M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M15, M16, M17, M18, M19, M20, M9, M10, M11, M12, M21, M22, M23, M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M32, M33, M34, M35, M1 thể hiện trên Bản trích đo địa chính để cho thuê đất xây dựng Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang, tỷ lệ 1/2.000 kèm theo Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 19/12/2013 của UBND tỉnh Tuyên Quang. Cách trung tâm tỉnh Tuyên Quang về phía Bắc khoảng 30km, cách đường tỉnh lộ ĐT 188 khoảng 8km.

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện ổn định.

- Hiện trạng môi trường, an ninh: Khu vực không có tình trạng ô nhiễm không khí, nguồn nước; an ninh khu vực an toàn, ổn định.

- Diện tích, kích thước của thửa đất, khu đất: 629.300 m².

- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 19 tháng 12 năm 2063 (theo thời hạn cho thuê đất tại Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 19/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang).

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

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

Tổ chức thực hiện định giá đất đã tổng hợp thông tin, đánh giá các nội dung liên quan để hoàn thiện phương án giá đất cụ thể như sau:

- Tổng hợp các thông tin sử dụng đất theo Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 02/11/2011 của UBND tỉnh; Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 17/3/2012 của UBND tỉnh; Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh; Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 22/02/2024 của UBND tỉnh; Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 19/12/2013 của UBND tỉnh; Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 của UBND tỉnh

- Tổng hợp các thông tin sử dụng ước tính tổng doanh thu phát triển của dự án như sau:

+ Đối với Giá bán điện: Căn cứ Hợp đồng mua bán điện Nhà máy Thủy điện Yên Sơn số 02/2015/HĐ-NMĐ-Yên Sơn ngày 03/02/2015 giữa Công ty cổ phần tập đoàn Xây dựng và Du lịch Bình Minh và Tập đoàn Điện lực Việt Nam

+ Đối với Tỷ lệ chi phí sản xuất, kinh doanh, vận hành nhà máy:

Căn cứ Thông tin của Cục thuế tỉnh Tuyên Quang cung cấp thông tin của các doanh nghiệp thủy điện kê khai và nộp thuế trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang như sau:

TT	CÔNG TY	Công ty Cổ phần Thành An T&T	Công ty CP Thủy điện Sông Lô 7	Công ty TNHH Xuân Thiện Hà Giang
	NĂM	Chi phí sản xuất, kinh doanh/Doanh thu thuần	Chi phí sản xuất, kinh doanh/Doanh thu thuần	Chi phí sản xuất, kinh doanh/Doanh thu thuần
1	Năm 2022			53,11%

2	Năm 2023	76,27%	96,63%	62,82%
3	Năm 2024	47,47%	100,17%	50,79%
TRUNG BÌNH:		61,87%	98,40%	55,58%
		71,95%		

(Số liệu theo Báo cáo tài chính đến thời điểm 31/12/2024 của các công ty thủy điện (năm gần nhất tính đến thời điểm định giá ngày 12/5/2025))

Bên cạnh đó, đơn vị tư vấn thu thập thông tin báo cáo kết quả kinh doanh đã được kiểm toán trong thời gian từ một số đơn vị chuyên hoạt động trong lĩnh vực thủy điện như sau:

TT	CÔNG TY	Công ty Cổ phần Thủy điện Gia Lai Mã: GHC	CTCP Thủy điện Miền Trung Mã: CHP	CTCP Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh Mã: VSH
	NĂM	<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh/Doanh thu thuần</i>	<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh/Doanh thu thuần</i>	<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh/Doanh thu thuần</i>
1	Năm 2022	20,74%	19,37%	15,25%
2	Năm 2023	19,20%	21,26%	16,55%
3	Năm 2024	20,42%	20,69%	19,82%
TRUNG BÌNH:		20,12%	20,44%	17,21%
		19,3%		

(Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán đến thời điểm 31/12/2024 của các công ty (năm gần nhất tính đến thời điểm định giá ngày 12/5/2025))

- Tổng hợp các thông tin về lãi suất cho vay trung hạn bình quân của loại tiền vay VNĐ của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn tỉnh 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 về việc 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 về việc 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 về việc 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 về việc cung cấp thông tin lãi suất làm cơ sở xây dựng phương án giá đất cụ thể.

- Các thông tin khác liên quan, dữ liệu do Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập để ước tính doanh thu, chi phí phát triển của dự án.

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 cho thuê đất tại thời điểm ngày 12/5/2025 (theo Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang.

Theo điểm c, d, khoản 2, điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15:

“c) Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó.

d) Chính phủ quy định về việc áp dụng phương pháp định giá đất và khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này.”

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 hàng 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 hàng 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:

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

Điều kiện áp dụng: Căn cứ Điểm a Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024: “*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*”.

Kết luận: Trong khoảng 2 năm tính đến thời điểm định giá, Tổ chức thực hiện định giá đất không thu thập đủ 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 nên không đủ điều kiện áp dụng Phương pháp so sánh.

8.2. Phương pháp thu nhập:

Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất.

Điều kiện áp dụng: Căn cứ Quy định tại Điểm b Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024: “*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*”.

Kết luận: Tại thời điểm định giá, hiện trạng tài sản định giá khu đất chưa tạo ra thu nhập cho nhà đầu tư. Vì vậy, không đủ điều kiện áp dụng Phương pháp thu nhập.

8.3. Phương pháp Thặng dư:

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

Điều kiện áp dụng: Căn cứ Quy định tại Điểm c Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024: “*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*”.

Kết luận: Khu đất định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập. Trên cơ sở các tài liệu liên quan quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng, thì khu đất cần định giá ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án theo đúng mục đích sử dụng đất, quy hoạch phát triển. Do đó, Tổ chức thực hiện định giá đất áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất.

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:

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

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

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

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

9.1. Ước tính doanh thu phát triển của Dự án (DT)

Căn cứ hồ sơ, tài liệu được cung cấp, mục đích sử dụng khu đất là thực hiện Đầu tư công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang. Do đó, doanh thu phát triển của Dự án từ doanh thu bán điện năng thương phẩm.

9.1.1. Ước tính doanh thu bán điện:

a. Giá bán điện:

Căn cứ Hợp đồng mua bán điện Nhà máy Thủy điện Yên Sơn số 02/2015/HĐ-NMĐ-Yên Sơn ngày 03/02/2015 giữa Công ty cổ phần tập đoàn Xây dựng và Du lịch Bình Minh và Tập đoàn Điện lực Việt Nam: “Giá mua điện theo Hợp đồng Mua bán điện chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế tài nguyên nước và phí môi trường rừng từ ngày vận hành thương mại đến hết đời sống kinh tế của Nhà máy điện là 1.229,48 đồng/kWh”.

b. Điện năng sản xuất hàng năm dự kiến:

Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 22/02/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư: “Sản lượng điện trung bình năm (E0): 356,9 triệu kWh”

9.1.2. Doanh thu từ bán điện năng thương phẩm.

- Chi phí sản xuất, kinh doanh, vận hành nhà máy:

+ Căn cứ Công văn của Cục thuế tỉnh Tuyên Quang về việc cung cấp thông tin của các doanh nghiệp vận hành nhà máy thủy điện kê khai và nộp thuế trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang như sau:

TT	CÔNG TY	Công ty Cổ phần Thành An T&T	Công ty CP Thủy điện Sông Lô 7	Công ty TNHH Xuân Thiện Hà Giang
	NĂM	Chi phí sản xuất, kinh doanh/Doanh thu thuần	Chi phí sản xuất, kinh doanh/Doanh thu thuần	Chi phí sản xuất, kinh doanh/Doanh thu thuần
1	Năm 2022			53,11%
2	Năm 2023	76,27%	96,63%	62,82%
3	Năm 2024	47,47%	100,17%	50,79%
TRUNG BÌNH:		61,87%	98,40%	55,58%

(Số liệu theo Báo cáo tài chính đến thời điểm 31/12/2024 của các công ty (năm gần nhất tính đến thời điểm định giá ngày 12/5/2025))

Theo đó, đối với các các doanh nghiệp vận hành nhà máy thủy điện kê khai và nộp thuế trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang hoạt động trên 03 năm thì tỷ lệ Chi phí sản xuất, kinh doanh, vận hành nhà máy là 55,58%.

+ Tham khảo thông tin báo cáo kết quả kinh doanh từ một số đơn vị chuyên hoạt động trong lĩnh vực thủy điện như sau:

TT	CÔNG TY	Công ty Cổ phần Thủy điện Gia Lai Mã: GHC	CTCP Thủy điện Miền Trung Mã: CHP	CTCP Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh Mã: VSH
	NĂM	Chi phí sản xuất, kinh doanh /Doanh thu thuần	Chi phí sản xuất, kinh doanh/Doanh thu thuần	Chi phí sản xuất, kinh doanh/Doanh thu thuần
1	Năm 2022	20,74%	19,37%	15,25%
2	Năm 2023	19,20%	21,26%	16,55%
3	Năm 2024	20,42%	20,69%	19,82%
TRUNG BÌNH:		20,12%	20,44%	17,21%
		19,3%		

(Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán đến thời điểm 31/12/2024 của các công ty (năm gần nhất tính đến thời điểm định giá ngày 12/5/2025))

+ Từ các thông tin tham khảo trên, để đảm bảo nguyên tắc tốt nhất và hiệu quả nhất đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng tỷ lệ chi phí thấp hơn để đưa vào tính toán: Chi phí sản xuất, kinh doanh, vận hành nhà máy = 19,3% x Tổng Doanh thu.

- Năm bắt đầu có doanh thu từ việc bán điện năng thương phẩm:

+ Thời gian xây dựng: 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 62/QĐ-UBND ngày 22/02/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư: “Tiến độ thực hiện dự án: - Khởi công: Tháng 12 năm 2013. - Thời gian xây dựng: Từ năm 2014 đến năm 2025. - Thời gian hoàn thành đưa vào vận hành sản xuất: Năm 2025”.

Do đó, giả định quá trình đầu tư xây dựng là 01 năm, doanh thu từ phát sinh từ năm thứ 2 sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa vào vận hành, doanh thu quyết toán vào cuối 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 các thông tin lãi suất cho vay trung hạn bình quân của loại tiền vay VNĐ của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang để thực hiện dự án đầu tư bất động sản cung cấp theo Công văn số 607/CNTQ-PTH ngày 03/11/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang về việc phúc đáp công văn số 2701/SNNMT-QLDD ngày 30/10/2025; Công văn số 1357/BIDV.TQ-QLNB ngày 10/11/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang về việc cung cấp thông tin về lãi suất ngân hàng; Công văn của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang về việc cung cấp thông tin lãi suất; Công văn số 388/CV-TQU-KT ngày 21/11/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang về việc cung cấp thông tin lãi suất làm cơ sở xây dựng phương án giá đất cụ thể như sau:

TT	NGÂN HÀNG	Lãi suất QII/2024	Lãi suất QIII/2024	Lãi suất QIV/2024	Lãi suất QI/2025	Lãi suất bình quân
1	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,20%
2	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,00%
3	Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang	9,5%	9,04%	7,5%	7,5%	8,39%
4	Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang	11,0%	11,0%	11,0%	10,5%	10,88%
	Trung bình					10,37%

TPV kiến nghị sử dụng tỷ suất chiết khấu là lãi suất trung bình bằng **10,37%**

Doanh thu từ cho bán điện thương phẩm quy về hiện tại là 3.011.486.646.516 đồng.

Năm thứ (t)	Số lượng (kWh)	Giá bán (đồng/kWh)	Doanh thu từ bán điện năng thương phẩm	Chi phí sản xuất, kinh doanh, vận hành nhà máy	Doanh thu ròng từ bán điện thương phẩm	Tỷ lệ chiết khấu	Doanh thu quy về hiện tại
(1)	(2)	(3)	(4) = (1) x (2) x (3)	(5) = (4) * 19,3%	(6) = (4) - (5)	(7)	(8) = (6) x (7)
1						0,9060	-
2	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,8209	290.855.341.761
3	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,7438	263.527.536.251
4	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,6739	238.767.360.923
5	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,6106	216.333.569.741
6	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,5532	196.007.583.348
7	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,5012	177.591.359.380
8	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,4541	160.905.462.880
9	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,4115	145.787.318.003
10	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,3728	132.089.623.995
11	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,3378	119.678.919.991
12	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,3060	108.434.284.671
13	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,2773	98.246.158.078
14	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,2512	89.015.274.149
15	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,2276	80.651.693.530
16	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,2062	73.073.927.272
17	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,1869	66.208.142.858
18	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,1693	59.987.444.829
19	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,1534	54.351.223.003
20	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,1390	49.244.561.931
21	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,1259	44.617.705.836
22	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,1141	40.425.573.830
23	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,1034	36.627.320.676
24	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,0937	33.185.938.820
25	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,0849	30.067.897.817
26	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,0769	27.242.817.628
27	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,0697	24.683.172.627
28	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,0631	22.364.023.400
29	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,0572	20.262.773.761
30	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,0518	18.358.950.586
31	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,0469	16.634.004.336
32	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,0425	15.071.128.328
33	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,0385	13.655.094.979
34	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,0349	12.372.107.438
35	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,0316	11.209.665.161
36	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,0287	10.156.442.113
37	356.900.000	1.229,48	438.801.412.000	84.494.904.178	354.306.507.822	0,0260	9.202.176.419
38,58	208.191.667	1.229,48	255.967.490.333	49.288.694.104	206.678.796.229	0,0222	4.593.066.166
	TỔNG CỘNG						3.011.486.646.516

9.2. Tổng 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."

- Về 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 án có nguồn vốn nhà đầu tư tự bỏ ra, ngoài ngân sách, không thuộc trường hợp 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: Đến

hiện tại đơn vị chưa nhận được 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.

- **Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố:** Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024, sử dụng để tính toán chi phí đầu tư xây dựng của dự án.

9.2.1. Chi phí đầu tư xây dựng

Tổ chức thực hiện định giá đất sử dụng suất vốn đầu tư theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng v/v Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024: Nhà máy thủy điện công suất 60.000- 150.000 kW: 34.927.000 đồng/m², Tuyên Quang thuộc vùng 1 có hệ số Kkv là 0,985.

Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-UBND ngày 22/02/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư: *“Đầu tư xây dựng mới Nhà máy Thủy điện Yên Sơn công suất lắp đặt 90MW với 03 tổ máy”*

+ Chi phí đầu tư xây dựng: 2.814.798.681.818 đồng.

TT	HẠNG MỤC	Công suất (kW)	Đơn giá có VAT (Đồng/kW)	Đơn giá trước VAT (Đồng/kW)	Hệ số điều chỉnh vùng	Thành tiền (Đồng)
1	Chi phí đầu tư xây dựng công trình	90.000	34.927.000	31.751.818	0,9850	2.814.798.681.818
	TỔNG CỘNG					2.814.798.681.818

9.2.2. Chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm hiện tại

- Tỷ lệ chiết khấu: 10,37%.

- Tiến độ xây dựng: 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 62/QĐ-UBND ngày 22/02/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư: *“Tiến độ thực hiện dự án: - Khởi công: Tháng 12 năm 2013. - Thời gian xây dựng: Từ năm 2014 đến năm 2025. - Thời gian hoàn thành đưa vào vận hành sản xuất: Năm 2025”*.

Do đó, Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất tiến độ đầu tư xây dựng của dự án là 01 năm (tỷ lệ năm thứ 1: 100%).

*** Tổng chi phí đầu tư xây dựng quy về hiện tại:**

TT	NỘI DUNG	TỔNG CỘNG	Năm 1
	<i>Tỷ suất chiết khấu</i>	<i>10,37%</i>	<i>0,9060</i>
1	Chi phí đầu tư xây dựng trực tiếp	2.814.798.681.818	2.814.798.681.818
1.1	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình	2.814.798.681.818	2.814.798.681.818
-	<i>Tiến độ đầu tư</i>		<i>100%</i>
1.2	Chi phí đầu tư xây dựng trực tiếp quy về hiện tại	2.550.329.511.478	2.550.329.511.478

Tổng chi phí đầu tư xây dựng quy về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất: **2.550.329.511.478 đồng**

9.2.3. 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 từ một số đơn vị chuyên hoạt động trong lĩnh vực thủy điện như sau:**

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 đơn vị chuyên hoạt động trong lĩnh vực thủy điện như sau:

TT	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	Công ty Cổ phần Thủy điện Gia Lai	GHC	168.603	316.625	204.589	121%	0%
2	CTCP Thủy điện Miền Trung	CHP	488.515	814.199	331.962	68%	0%
3	CTCP Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh	VSH	1.317.643	1.825.139	521.913	40%	0%
	BÌNH QUÂN					76%	0%

(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 12/5/2025))

Tỷ lệ chi phí quảng cáo, bán hàng trên tổng doanh thu của các doanh nghiệp là 0%

Tỷ lệ Lợi nhuận của nhà đầu tư trên tổng chi phí của các doanh nghiệp từ 40% đến 121%, bình quân 76%

*** 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:**

“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 0% 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: **0 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: **369.831.693.432 đồng**.

9.2.4. 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: **2.920.161.204.910 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:

$$V_n = 91.325.441.607 \text{ đồng}.$$

$$\text{Giá đất} = \frac{V_n}{\text{Diện tích đất}} = \frac{91.325.441.607 \text{ đồng}}{629.300,0 \text{ m}^2} = 145.122 \text{ đồng/m}^2$$

BẢNG TÍNH TOÁN CHI TIẾT GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

TT	DANH MỤC	DIỄN GIẢI	GIÁ TRỊ
I	Doanh thu phát triển	DT0 = (1)	3.011.486.646.516
1	Doanh thu từ bán điện năng thương phẩm	<i>DTI</i>	<i>3.011.486.646.516</i>
II	Chi phí phát triển	CP0 = (1)+(2)+(3)	2.920.161.204.910
1	Tổng chi phí đầu tư xây dựng	<i>Gxd</i>	<i>2.550.329.511.478</i>
2	Chi phí quảng cáo, bán hàng	<i>CPbh = 0% x DTI</i>	0
3	Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn	<i>LNO = LNxd + LNđất</i>	369.831.693.432
3.1	Lợi nhuận phần xây dựng	<i>LNxd = 14% x CPTT0</i>	<i>357.046.131.607</i>
3.2	Lợi nhuận phần đất	<i>LNđất = 14% x Vn</i>	<i>12.785.561.825</i>
III	Giá trị quyền sử dụng đất	Vn = (I) - (II)	91.325.441.607
-	Diện tích	<i>m</i> ²	629.300,0
IV	Giá đất bình quân	Đồng/m²	145.122

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 629.300,0m²) thực hiện dự án Đầu tư công trình Nhà máy thủy điện Yên Sơn tại xã Quý Quân và xã Lục Hành, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang là: 91.325.441.607 đồng.

(Bằng chữ: Chín mươi một tỷ, ba trăm hai mươi lăm triệu, bốn trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm linh bảy đồng./.)

Tương ứng với giá đất bình quân là: 145.122 đồng/m²

(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm hai mươi hai 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.

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

10.1. 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.

- 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.

10.2 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./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



VŨ THỊ NHẬT ÁNH

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



VŨ THANH PHONG

