



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ
VÀ BẤT ĐỘNG SẢN HOÀNG GIA



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2025

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Kinh Tế xã Kim Anh

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
 - Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
 - 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 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;
- Căn cứ Hợp đồng số 1501.1/2025/HĐTV-ĐGDKA ngày 15/10/2025 giữa Công ty TNHH Thẩm định giá và Bất động sản Hoàng Gia và Phòng Kinh Tế xã Kim Anh về việc tư vấn dịch vụ định giá đất. Công ty TNHH Thẩm định giá và Bất động sản Hoàng Gia đã tiến hành định giá và kết quả như sau:

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất phục vụ mục đích tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú.

2. Thời điểm định giá đất

Tháng 10 năm 2025.

3. Cơ sở định giá đất

3.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- 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 về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;
- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

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

- Văn bản số 11/QLDA-DA ngày 21/7/2025 của Ban quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Kim Anh về việc phê duyệt giá đất cụ thể phục vụ công tác GPMB dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú;
- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

4. Thông tin của khu đất

- Các thửa đất thuộc ranh giới thu hồi đất để thực hiện Dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú;

Trong phạm vi GPMB dự án dự kiến có các loại đất sau:



- Vị trí 1 của Đường từ Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà: Khoảng 782,8m²;

- Đất ở tại nông thôn: Khoảng 283,2m²;

- Đất trồng cây lâu năm: Khoảng 720,6m²;

- Đất nông nghiệp trồng lúa: Khoảng 18.289,8m².

*** Vị trí và giá đất theo quy định của UBND thành phố Hà Nội**

Căn cứ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, giá đất các vị trí được quy định như sau:

- Giá đất ở tại Vị trí 1 của Đường từ Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà: **10.285.000 đồng/m²**;

- Giá đất ở tại Khu dân cư nông thôn xã Minh Trí và xã Minh Phú: **1.997.000 đồng/m²**;

- Giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tại xã Minh Trí và xã Minh Phú: **90.000 đồng/m²**;

- Giá đất nông nghiệp trồng lúa và trồng cây hàng năm tại xã Tân Dân là: **121.000đồng/m²**.

5. Phương pháp định giá đất

- Phương pháp so sánh;
- Phương pháp thu nhập.

6. Kết quả xác định giá đất

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Phòng Kinh Tế xã Kim Anh cung cấp. Qua khảo sát thực tế hiện trạng thửa đất cần định giá và kết hợp với các phương pháp định giá; Đơn vị tư vấn đề xuất phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú như sau:

1. Đối với đất ở tại nông thôn (ONT).

- Giá các thửa đất ở thuộc Vị trí 1 đường Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà là: **3.438.000 đồng/m²**.



- Giá các thửa đất ở thuộc Khu dân cư nông thôn là: **1.779.000 đồng/m²**.

Căn cứ Khoản 8, Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 14/1/2024 quy định:

“8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.”

- Vậy giá các thửa đất ở thu hồi thuộc Vị trí 1 đường Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà là: **10.285.000 đồng/m²**.

- Giá các thửa đất ở thu hồi thuộc Khu dân cư nông thôn là: **1.997.000 đồng/m²**.

2. Đối với các thửa đất nông nghiệp trồng cây lâu năm (CLN).

- Giá các thửa đất nông nghiệp Trồng cây lâu năm là: **71.622 đồng/m²**.

Căn cứ Khoản 8, Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 14/1/2024 quy định:

“8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.”

- Vậy giá các thửa đất trồng cây lâu năm là: **90.000 đồng/m²**.

3. Đối với các thửa đất nông nghiệp trồng lúa (LUC).

- Giá các thửa đất nông nghiệp Trồng lúa là: **116.900 đồng/m²**.

Căn cứ Khoản 8, Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 14/1/2024 quy định:

“8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.”

- Vậy giá các thửa đất trồng cây lâu năm là: **121.000 đồng/m²**.

7. Điều kiện ràng buộc

7.1. Mức giá trên là giá đất cụ thể phục vụ công tác GPMB khi Nhà nước thu hồi các thửa đất nông nghiệp trồng lúa để thực hiện Dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hoà đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú theo đúng vị trí, hiện trạng, chỉ tiêu quy hoạch, đặc điểm kinh tế kỹ thuật tại Chứng thư này.

7.2 Kết quả định giá chỉ được xác nhận cho một mục đích duy nhất được



nêu trên Hợp đồng và Chứng thư; Đơn vị tư vấn không chịu trách nhiệm khi Khách hàng sử dụng kết quả trên cho những mục đích khác.

7.3. Kết quả định giá đất có giá trị sử dụng trong thời hạn là 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành Chứng thư định giá đất.

7.4 Kết quả định giá trên chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi các bên tham gia Hợp đồng định giá hoàn tất các thủ tục về hợp đồng theo luật định. Trong trường hợp khiếu nại về kết quả định giá, đơn vị tư vấn chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của chứng thư định giá nêu trên.

7.5. Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được định giá đã cung cấp cho đơn vị tư vấn.

7.6. Kết quả định giá đất chỉ xác nhận tại thời điểm định giá đất với các thông tin thị trường và chính sách quản lý của Nhà nước có liên quan. Trong trường hợp các chính sách thay đổi, thị trường có nhiều biến động sẽ làm kết quả định giá đất thay đổi.

7.7 Kết quả định giá nêu trên xác nhận giá trị của tài sản định giá tại thời điểm tháng 10 năm 2025. Giá giao dịch có thể cao hơn hoặc thấp hơn, tùy thuộc vào nhu cầu của người mua tiềm năng, điều kiện mua bán và động thái của thị trường tại thời điểm diễn ra giao dịch.

7.8. Chứng thư định giá đất không có giá trị thay thế Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt đối với khu đất định giá.

7.9. Kết quả định giá được sử dụng để phục vụ mục đích tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Không sử dụng kết quả định giá đất cho mục đích khác.

7.10. Chứng thư này hoàn toàn được bảo mật; Chỉ bản chính và bản sao Chứng thư định giá do Công ty TNHH Thẩm định giá và Bất động sản Hoàng Gia cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư định giá mà không có xác nhận của Công ty TNHH Thẩm định giá và Bất động sản Hoàng Gia đều là vi phạm và không có giá trị./.

Định giá viên

GIÁM ĐỐC

Bùi Tiến Cường

Hoàng Văn Mạnh

MỤC LỤC

I. Thừa đất, khu đất cần định giá	1
II. Mục đích định giá đất	1
III. Thời điểm định giá đất.....	1
IV. Căn cứ định giá đất.....	1
1. Căn cứ pháp lý để định giá đất.....	1
2. Căn cứ pháp lý của thừa đất, khu đất cần định giá	2
3. Các căn cứ khác	2
V. Các thông tin về thừa đất, khu đất cần định giá.....	2
VI. Thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thừa đất, khu đất cần định giá.....	3
VII. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để xác định phương án giá đất	3
VIII. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất	16
1. Cơ sở giá trị của khu đất cần định giá.....	16
2. Phương pháp định giá.	16
2.1. Lựa chọn phương pháp định giá	17
IX. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng.	18
A. Đối với Đất ở tại nông thôn.	18
1. Phân tích và tính toán xác định giá trị quyền sử dụng đất.....	19
1.1. Các thửa đất thuộc Vị trí 1 đường Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà.....	19
1.2. Các thửa đất thuộc Khu dân cư nông thôn	25
B. Đối với các thửa đất trồng cây lâu năm.	31
1. Xác định thu nhập bình quân một năm:.....	31
2. Xác định chi phí bình quân một năm:.....	31
3. Xác định lãi suất tiền gửi bình quân:	32
4. Giá trị của đất và vườn cây trên đất:.....	32
5. Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc) phải đầu tư:	33
6. Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá	34
C. Đối với các thửa đất nông nghiệp trồng lúa (LUC)	34
1. Phân tích và tính toán xác định giá trị quyền sử dụng đất.....	34
IX. Đề xuất phương án giá đất.....	38
1. Đối với đất ở tại nông thôn (ONT).	38
2. Đối với các thửa đất nông nghiệp trồng cây lâu năm (CLN).....	38
3. Đối với các thửa đất nông nghiệp trồng lúa (LUC).	38
X. Điều kiện ràng buộc hạn chế và giới hạn kèm theo kết quả	39



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ
VÀ BẤT ĐỘNG SẢN HOÀNG GIA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2810/2025/BC-ĐGDKA

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Kèm theo Dự thảo chứng thư định giá đất ngày 28/10/2025)

Thông tin về doanh nghiệp định giá

Tên công ty: **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ BẤT ĐỘNG SẢN HOÀNG GIA**

Địa chỉ: Tầng 2, số 451 Vũ Tông Phan, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội

Điện thoại: 0968.711.788 Email: thamdinhgiahoanggia@gmail.com

Thông tin về khách hàng

Khách hàng yêu cầu: **PHÒNG KINH TẾ XÃ KIM ANH**

Địa chỉ: Trụ sở UBND xã Kim Anh, Số 21, Đường UBND, xã Kim Anh, thành phố Hà Nội

Khu đất định giá: Các thửa đất nông nghiệp thuộc ranh giới các thửa đất thu hồi để thực hiện dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú

Địa điểm định giá: Xã Kim Anh, thành phố Hà Nội

Mục đích định giá: Xác định giá đất phục vụ mục đích tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

Thời điểm định giá: Tháng 10 năm 2025.



I. Thừa đất, khu đất cần định giá

Các thửa đất thu hồi để thực hiện dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú.

II. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất phục vụ mục đích tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú.

III. Thời điểm định giá đất

Tháng 10 năm 2025.

IV. Căn cứ định giá đất

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- 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 về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

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

- Văn bản số 11/QLDA-DA ngày 21/7/2025 của Ban quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Kim Anh về việc phê duyệt giá đất cụ thể phục vụ công tác GPMB dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú;

- Trích lục bản đồ địa chính khu đất thu hồi;
- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

3. Các căn cứ khác

- Hợp đồng tư vấn số 1510.1/2025/HĐTV-ĐGDKA ngày 15/10/2025 giữa Phòng Kinh Tế xã Kim Anh và Công ty TNHH Thẩm định giá và Bất động sản Hoàng Gia về việc Tư vấn xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú.

V. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá

- Các thửa đất thuộc ranh giới thu hồi đất để thực hiện Dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú;

Trong phạm vi GPMB dự án dự kiến có các loại đất sau:

- Vị trí 1 của Đường từ Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà: Khoảng 782,8m²;

- Đất ở tại nông thôn: Khoảng 283,2m²;

- Đất trồng cây lâu năm: Khoảng 720,6m²;

- Đất nông nghiệp trồng lúa: Khoảng 18.289,8m².

*** Vị trí và giá đất theo quy định của UBND thành phố Hà Nội**

Căn cứ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, giá đất các vị trí được quy định như sau:



- Giá đất ở tại Vị trí 1 của Đường từ Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà:
10.285.000 đồng/m²;

- Giá đất ở tại Khu dân cư nông thôn xã Minh Trí và xã Minh Phú:
1.997.000 đồng/m²;

- Giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tại xã Minh Trí và xã Minh Phú:
90.000 đồng/m²;

- Giá đất nông nghiệp trồng lúa và trồng cây hàng năm tại xã Tân Dân là:
121.000đồng/m².

VI. Thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá

Qua quá trình điều tra khảo sát thông tin trên thị trường, đơn vị tư vấn nhận thấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất bao gồm: Năng suất cây trồng; Vị trí, đặc điểm của khu đất; Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm; ...

VII. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để xác định phương án giá đất

Căn cứ Khoản 3, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 quy định:

“3. Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:

a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

d) Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.”

Do đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin “Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá” vì vậy Đơn vị tư vấn lựa chọn thông tin đầu vào là “Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính” theo đúng thứ tự ưu tiên.

Ngày 20/10/2025 Công ty TNHH Thẩm định giá và Bất động sản Hoàng Gia (Đơn vị tư vấn) có Công văn số 2010.1/2025/CV-HGV gửi Văn phòng đăng



ký Đất đai Hà Nội – Chi nhánh Sóc Sơn đề nghị hỗ trợ cung cấp Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất các loại: Đất ở; Đất trồng cây hàng năm; Đất trồng cây lâu năm trên địa bàn xã Minh Trí, Minh Phú, Tân Dân, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội) từ thời điểm tháng 10/2023 đến tháng 10/2025. Căn cứ Văn bản trả lời số 2490/VPĐKĐĐ/CNSS ngày 24/10/2025 của Văn phòng đăng ký Đất đai Hà Nội – Chi nhánh Sóc Sơn, thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất các loại: Đất ở; Đất trồng cây hàng năm; Đất trồng cây lâu năm trên địa bàn xã Minh Trí, Minh Phú, Tân Dân, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội) được tổng hợp như sau:

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
1	104	7	Thăng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	316,00	Đất SXNN	4/10/2023	40.000.000
2	20	16	Phú Cường, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	102,00	Đất chuyên trồng lúa nước	21/06/2024	60.000.000
3	19	6	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	621,80	Đất CTLN	15/01/2024	135.000.000
4	17	21	Thăng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	275,00	Đất CTLN	3/11/2023	30.000.000
5	293	21	Thăng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	1448,00	Đất CTLN	24/06/2024	190.000.000
6	173	4	Tân Ninh, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	159,00	Đất chuyên trồng lúa nước	1/2024	18.000.000
7	677	11	Thăng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	93,60	Đất chuyên trồng lúa nước	1/2024	15.000.000
8	408	3	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	1416,00	Đất chuyên trồng lúa nước	2/2024	166.000.000
9	798	4	Xuân Ấp, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	106,00	Đất chuyên trồng lúa nước	2/2024	12.700.000
10	943	4	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	75,50	Đất chuyên trồng lúa nước	6/2024	10.000.000
11	867	4	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	330,00	Đất chuyên trồng lúa nước	6/2024	60.000.000
12	844	4	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	227,00	Đất chuyên	6/2024	50.000.000



STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
			Dân, Sóc Sơn, Hà Nội		trồng lúa nước		
13	943	4	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	75,50	Đất chuyên trồng lúa nước	6/2024	10.000.000
14	867	4	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	330,00	Đất chuyên trồng lúa nước	6/2024	60.000.000
15	844	4	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	227,00	Đất chuyên trồng lúa nước	6/2024	50.000.000
16	271	4	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	1004,60	Đất chuyên trồng lúa nước	8/2024	120.000.000
17	84	150	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	7/5/2025	220.000.000
18	34	110	Thắng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	170,80	Đất ở	29/04/2025	345.000.000
19	300	70	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	121,00	100m ² đất ở 21m ² đất vườn	29/04/2025	200.000.000
20	176+187	90	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	310,20	80,6m ² đất ở sử dụng riêng; 92,6m ² đất ở sử dụng chung; 137m ² đất trồng cây lâu năm	6/5/2025	180.000.000
21	102	85	Gò Gạo, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	124,10	Đất ở	7/5/2025	250.000.000
22	59	109	Thắng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	187,00	Đất ở	5/5/2025	400.000.000
23	614	82	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	127,00	Đất ở	26/04/2025	250.000.000
24	412	75	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	152,00	100m ² đất ở; 52m ² đất vườn	28/04/2025	150.000.000
25	66	85	Gò Gạo, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	81,10	61,8 đất ở; 19,3 đất vườn (CLN)	29/04/2025	150.000.000
26	396	108	Thắng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	60,00	Đất ở	24/04/2025	100.000.000
27	34a-1	14	Gò Gạo, Minh	133,40	Đất ở	29/03/2025	200.000.000



STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
			Trí, Sóc Sơn, Hà Nội				
28	356+358	108	Thắng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	111,60	84,6 sử dụng riêng đất ở; 27m ² sử dụng chung đất ở	24/04/2025	100.000.000
29	122	91	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	73,00	60m ² đất ở; 13m ² đất vườn (CLN)	19/04/2025	120.000.000
30	232	104	Thắng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	103,50	60m ² đất ở; 43,5m ² đất vườn (CLN)	24/04/2025	150.000.000
31	625	82	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	110,50	Đất ở	25/04/2025	150.000.000
32	346	101	Thắng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	95,00	60m ² đất ở; 35m ² đất vườn (CLN)	24/04/2025	120.000.000
33	168+171	65	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	269,00	66m ² sử dụng riêng đất ở; 203m ² sử dụng chung đất ở	25/04/2025	100.000.000
34	169	106	Thắng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	63,80	Đất ở	22/04/2025	120.000.000
35	05a1	8	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	354,40	200m ² đất ở; 154,4m ² đất vườn (CLN)	11/4/2025	400.000.000
36	123+128	91	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	72,50	60m ² đất ở; 12,5m ² đất vườn (CLN)	3/4/2025	100.000.000
37	219	84	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	60,00	Đất ở	19/04/2025	120.000.000
38	149	65	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	107,00	80m ² đất ở; 27m ² đất vườn (CLN)	9/4/2025	150.000.000
39	282+283	109	Thắng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	148,20	62,6m ² đất ở sử dụng riêng; 85,6m ² đất ở sử dụng chung	19/04/2025	100.000.000
40	32	110	Thắng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	104,60	Đất ở	19/04/2025	220.000.000
41	176	106	Thắng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	80,00	Đất ở	8/3/2025	200.000.000
42	669	105	Thắng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	10/3/2025	280.000.000



STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
			Nội				
43	485	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	101,00	Đất ở	4/3/2025	150.000.000
44	479	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	4/3/2025	150.000.000
45	297-1	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	6/3/2025	200.000.000
46	297-2	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	8/3/2025	200.000.000
47	297-3	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	106,20	Đất ở	7/3/2025	220.000.000
48	297-4	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	6/3/2025	200.000.000
49	297-5	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	8/3/2025	200.000.000
50	296-1	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	8/3/2025	200.000.000
51	296-2	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	8/3/2025	200.000.000
52	296-3	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	104,40	Đất ở	6/3/2025	210.000.000
53	296-4	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	6/3/2025	200.000.000
54	296-5	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,20	Đất ở	6/3/2025	200.000.000
55	178	106	Thăng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	70,00	Đất ở	8/3/2025	120.000.000
56	149	71	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	118,50	69m ² đất ở; 49,5m ² đất vườn (CLN)	10/3/2025	100.000.000
57	633	105	Thăng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	62,80	60m ² đất ở; 2,8m ² đất vườn (CLN)	8/3/2025	100.000.000
58	251+249	90	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	217,00	113m ² đất ở sử dụng riêng; 104m ² đất ở sử	8/3/2025	150.000.000



STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m2)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
					dụng chung		
59	626	82	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	7/3/2025	200.000.000
60	330-1	82	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	129,20	Đất ở	12/3/2025	468.000.000
61	330-2	82	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	117,30	Đất ở	12/3/2025	422.000.000
62	330-3	82	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	108,00	Đất ở	12/3/2025	388.000.000
63	330-4	82	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	12/3/2025	360.000.000
64	330-5	7	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	12/3/2025	360.000.000
65	330-6	82	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	12/3/2025	360.000.000
66	330-7	82	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	12/3/2025	360.000.000
67	55a-1	20	Thắng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	164,00	Đất ở	28/02/2025	550.000.000
68	470	105	Thắng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	70,00	Đất ở	1/3/2025	122.000.000
69	105	102	Thắng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	511,80	Đất vườn (CLN)	25/02/2025	80.000.000
70	402	108	Thắng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	28/02/2025	200.000.000
71	473	105	Thắng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	72,80	60m2 đất ở; 12,8 đất vườn (CLN)	27/02/2025	100.000.000
72	636	82	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	3/3/2025	200.000.000
73	410-1	70	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	194,70	Đất ở	20/2/2025	400.000.000
74	410-2	70	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà	191,40	Đất ở	20/2/2025	400.000.000



STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
			Nội				
75	410-3	70	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	210,00	Đất ở	20/02/2025	420.000.000
76	120	106	Thăng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	334,50	100m ² đất ở; 234,5m ² đất vườn (CLN)	1/3/2025	200.000.000
77	228+226	76	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	212,90	60m ² đất ở sử dụng riêng; 3,8 đất trồng cây lâu năm; 149,1m ² đất trồng cây lâu năm sử dụng chung	24/02/2025	100.000.000
78	442	75	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	68,10	Đất ở	24/02/2025	100.000.000
79	379	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	125,30	100m ² đất ở; 25,3m ² đất vườn (CLN)	25/02/2025	330.000.000
80	295-1	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	102,00	Đất ở	18/02/2025	150.000.000
81	295-2	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	102,00	Đất ở	14/02/2025	160.000.000
82	295-3	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	103,00	Đất ở	14/02/2025	160.000.000
83	295-4	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	115,00	Đất ở	19/02/2025	150.000.000
84	295-6	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	118,00	Đất ở	21/02/2025	150.000.000
85	295-5	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	118,00	Đất ở	19/02/2025	150.000.000
86	188+192	34	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	278,00	57m ² đất ở; 13m ² đất trồng cây lâu năm và 208m ² sử dụng chung	13/05/2025	130.000.000
87	290	8	An Trung, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	935,00	300m ² đất ở; 635m ² đất vườn	10/5/2025	700.000.000
88	28	38	Ninh Nội, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà	152,90	Đất ở	6/5/2025	300.000.000



STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
			Nội				
89	193	40	Ninh Cẩm, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	221,40	300m ² đất ở; 10m ² đất trồng cây lâu năm	21/04/2025	100.000.000
90	11a	02a	Ninh Kiều, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	130,00	Đất ở	25/04/2025	330.000.000
91	731	4	Xuân Ấp, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	612,00	Đất chuyên trồng lúa nước	25/04/2025	80.000.000
92	376	41	Ninh Cẩm, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	97,30	Đất ở	29/04/2025	200.000.000
93	326	49	Thanh Vân, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	81,50	Đất ở	29/04/2025	200.000.000
94	263	31	Ninh Hội, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	52,00	Đất ở	28/04/2025	105.000.000
95	417	38	Môn Tự, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	106,00	Đất ở	26/04/2025	220.000.000
96	394	38	Môn Tự, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	64,40	54,4m ² đất ở; 10m ² đất trồng cây lâu năm	15/04/2025	150.000.000
97	418	38	Môn Tự, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	26/04/2025	200.000.000
98	415	41	Ninh Cẩm, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	101,00	Đất ở	17/04/2025	210.000.000
99	16a2	2	Xuân Long, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	105,00	44m ² đất ở; 61m ² đất trồng cây lâu năm	11/4/2025	100.000.000
100	162	33	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	98,70	30m ² đất ở; 68,7 đất trồng cây lâu năm	17/04/2025	100.000.000
101	420	41	Ninh Cẩm, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	80,00	Đất ở	12/4/2025	160.000.000
102	253-3	33	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	87,50	Đất ở	20/03/2025	190.000.000
103	253-2	33	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	80,00	Đất ở	20/03/2025	160.000.000
104	253-1	33	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	80,00	Đất ở	20/03/2025	160.000.000



STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
105	243	31	Khu TT Địa chất 63 cũ, Ninh Nội, Sóc Sơn, Hà Nội	116,40	Đất ở	15/03/2025	200.000.000
106	248, 249	33	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	84,50	40m ² đất ở; 32,5m ² đất trồng cây lâu năm	12/3/2025	200.000.000
107	13-3	1	Xuân Long, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	68,00	50 đất ở; 18 đất trồng cây lâu năm	15/03/2025	120.000.000
108	246	33	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	79,50	73m ² đất ở; 6,5m ² đất trồng cây lâu năm	13/03/2025	150.000.000
109	41a-1	2	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	51,50	Đất ở	13/03/2025	125.000.000
110	02b	1	Tân Ninh, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	96,30	50m ² đất ở; 16,3m ² đất trồng cây lâu năm; 30m ² đất trồng cây lâu năm sử dụng chung	10/3/2025	100.000.000
111	16	2	Ninh Cẩm, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	435,00	230 đất ở; 205 đất vườn	4/3/2025	150.000.000
112	16a	2	Ninh Cẩm, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	135,00	70m ² đất ở; 65m ² đất vườn	4/3/2025	100.000.000
113	273	31	Ninh Nội, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	58,60	Đất ở	4/3/2025	120.000.000
114	404	38	An Trung, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	3/3/2025	200.000.000
115	812	32	Môn Tự, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	81,80	40m ² đất ở; 41,8m ² đất trồng cây lâu năm	26/02/2025	80.000.000
116	811	32	Môn Tự, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	81,80	40m ² đất ở; 41,8m ² đất trồng cây lâu năm	26/02/2025	80.000.000
117	55	6	Ninh Kiều, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	292,00	Đất ở	25/02/2025	200.000.000
118	5	0	Số nhà 5, dãy A6 - Khu tập thể Viglacera Xuân	80,90	Đất ở	18/02/2025	190.000.000



STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
			Hòa, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội				
119	17-3-2	2	Xuân Long, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	82,00	Đất ở	22/02/2025	150.000.000
120	616	69	Thanh Trí, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	82,60	Đất ở	20/12/2024	170.000.000
121	326	40	Phú Ninh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	114,00	60m ² đất ở; 54m ² đất TCLN	14/05/2025	120.000.000
122	314-1	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	116,00	Đất ở	15/05/2025	240.000.000
123	314-2	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	112,00	Đất ở	15/05/2025	230.000.000
124	314-3	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	106,30	Đất ở	19/05/2025	220.000.000
125	314-4	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	16/05/2025	200.000.000
126	314-5	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	15/05/2025	200.000.000
127	314-6	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	14/05/2025	200.000.000
128	314-7	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	15/05/2025	200.000.000
129	314-8	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	20/05/2025	200.000.000
130	445	76	Thanh Trí, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	5/5/2025	200.000.000
131	361	89	Phú Hạ, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	60m ² đất ở; 40m ² đất TCLN	17/04/2025	120.000.000
132	556	69	Thanh Trí, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	134,70	60m ² đất ở; 74,7m ² đất TCLN	5/5/2025	120.000.000
133	291	88	Phú Hạ, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	6/5/2025	160.000.000
134	369	76	Thanh Trí, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà	127,50	Đất ở	6/5/2025	150.000.000



STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
			Nội				
135	101a	12	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	1751,00	400m ² đất ở; 1351m ² đất TCLN	27/03/2024	2.200.000.000
136	213	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	192,00	Đất ở	28/04/2025	385.000.000
137	312	88	Phú Hạ, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	29/04/2025	200.000.000
138	363	76	Thanh Trí, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	155,00	Đất ở	17/04/2025	200.000.000
139	41c	25	Phú Hạ, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	334,20	100m ² đất ở; 234,2m ² đất TCLN	16/04/2025	250.000.000
140	421	89	Phú Hạ, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	60,00	Đất ở	15/04/2025	120.000.000
141	191-1	29	Thanh Trí, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	22/04/2025	200.000.000
142	217	72	Thanh Sơn, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	145,00	Đất ở	25/02/2025	270.000.000
143	313	44	Hiền Lương, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội	41,50	Đất ở	6/3/2025	80.000.000
144	81	90	Phú Hạ, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	80,00	Đất ở	10/3/2025	100.000.000
145	191	57	Thanh Trí, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	127,00	Đất ở	11/3/2025	260.000.000
146	415	89	Phú Hạ, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	106,00	76m ³ đất ở; 30m ² đất TCLN	10/3/2025	100.000.000
147	108	68	Thanh Hà, Nam Sơn, Sóc Sơn, Hà Nội	170,80	100m ² đất ở; 70,8m ² đất TCLN	10/3/2025	250.000.000
148	233	4	Phú Ninh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	911,00	Đất NN	11/3/2025	80.000.000
149	643	69	Thanh Trí, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	120,00	Đất ở	11/3/2025	240.000.000
150	184	51	Phú Nghĩa, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	111,50	60m ² đất ở; 51,5m ² đất TCLN	10/3/2025	150.000.000



STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
151	30	90	Phú Hạ, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	61,00	40m ² đất ở; 21m ² đất TCLN	1/3/2025	80.000.000
152	156-2	50	Đồng O, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	104,50	Đất ở	4/3/2025	200.000.000
153	140	61	Thanh Sơn, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	115,50	Đất ở	26/02/2025	289.000.000
154	114	75	Phú Cường, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	270,00	Đất ở	28/02/2025	4.200.000.000
155	139	61	Thanh Sơn, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	118,00	Đất ở	26/02/2025	295.000.000
156	174	63	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	227,00	80m ² đất ở; 147m ² đất TCLN	5/3/2025	100.000.000
157	334	40	Phú Ninh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	102,00	Đất ở	26/02/2025	200.000.000
158	207	72	Phú Hữu, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	658,00	140m ² đất ở; 518m ² đất TCLN	22/02/2025	200.000.000
159	166	63	Phú Nghĩa, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	118,70	Đất ở	24/02/2025	240.000.000
160	185	72	Thanh Sơn, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	240,00	140m ² đất ở; 100m ² đất TCLN	7/12/2024	280.000.000
161	33-3	30	Thanh Trí, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	200,00	Đất ở tại nông thôn	19/02/2025	200.000.000
162	33-1-2	30	Thanh Trí, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	129,00	Đất ở tại nông thôn	19/02/2025	200.000.000

* Căn cứ theo khoản 2, Khoản 3, điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 Sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ:

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

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã 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.

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, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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

Căn cứ Văn bản số 2490/VPĐKĐĐ/CNSS ngày 24/10/2025 của Văn phòng đăng ký Đất đai Hà Nội – Chi nhánh Sóc Sơn, trên địa bàn các xã Minh Trí, Minh Phú, Tân Dân, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội) từ thời điểm tháng 10/2023 đến tháng 10/2025 có các giao dịch chuyển nhượng như sau:

- Có 97 giao dịch chuyển nhượng Đất ở tại nông thôn (ONT), các mức giá chuyển nhượng từ khoảng 684.932 đồng/m² cho đến khoảng 3.622.691 đồng/m², giá chuyển nhượng bình quân là khoảng 175.492 đồng/m².

- Có 15 giao dịch chuyển nhượng Đất trồng lúa (LUC) các mức giá chuyển nhượng từ khoảng 87.816 đồng/m² cho đến khoảng 588.235 đồng/m², giá chuyển nhượng bình quân là khoảng 2.047.487 đồng/m².

- Có 04 giao dịch chuyển nhượng Đất trồng cây lâu năm (CLN), các mức giá chuyển nhượng từ khoảng 109.091 đồng/m² cho đến khoảng 217.112 đồng/m², giá chuyển nhượng bình quân là 153.432 đồng/m².

- Các giao dịch chuyển nhượng còn lại chủ yếu là xen lẫn giữa đất ở và đất trồng cây lâu năm.

VIII. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất

1. Cơ sở giá trị của khu đất cần định giá.

Căn cứ Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024:

“Điều 5. Giá trị thị trường

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

2. Giá trị thị trường thể hiện mức giá hợp lý có khả năng đạt được trên một thị trường vào thời điểm thẩm định giá và phù hợp với khái niệm giá trị thị trường. Đây là một mức giá ước tính mà không phải là một khoản tiền được ấn định trước hay là giá bán thực tế.

3. Giá trị tài sản gắn với thời điểm thẩm định giá và đây là thời điểm xác định cụ thể do các điều kiện thị trường có thể thay đổi theo thời gian, dẫn tới giá trị thẩm định giá ước tính có thể không phù hợp tại thời điểm khác thời điểm thẩm định giá.

4. Giá trị thị trường được ước tính trong một thị trường mở và cạnh tranh, nơi các bên tham gia thị trường được tự do quyết định hành vi mua bán. Thị trường ở đây có thể là thị trường quốc tế hoặc thị trường trong nước. Thị trường có thể bao gồm nhiều người mua và người bán, hoặc có thể là thị trường có số lượng người tham gia thị trường hạn chế.”

2. Phương pháp định giá.

- Phương pháp so sánh:

Định nghĩa: Quy định tại Điểm a, Khoản 5, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15: “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: Quy định tại Điểm a, Khoản 6, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15: “*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*”.

- Phương pháp thu nhập:

Định nghĩa: Quy định tại Điểm b, Khoản 5, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15: “*b) Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;*”

Điều kiện áp dụng: Quy định tại Điểm b, Khoản 6, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15: “*b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;*” .

2.1. Lựa chọn phương pháp định giá

a. Đối với Đất ở tại nông thôn (ONT):

Căn cứ Văn bản số 2490/VPĐKĐĐ/CNSS ngày 24/10/2025 của Văn phòng đăng ký Đất đai Hà Nội – Chi nhánh Sóc Sơn, trên địa bàn xã Kim Anh từ thời điểm tháng 10/2023 đến hết tháng 10/2025 phát sinh 97 giao dịch chuyển nhượng Đất ở tại nông thôn (ONT). Do đó đáp ứng được theo Quy định tại Điểm a, Khoản 6, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 “*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*”. Vậy đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể đối với các thửa Đất ở tại nông thôn.

=> Phương pháp định giá được lựa chọn là Phương pháp so sánh.

b. Đối với Đất trồng cây lâu năm (CLN):

Căn cứ Văn bản số 2490/VPĐKĐĐ/CNSS ngày 24/10/2025 của Văn phòng đăng ký Đất đai Hà Nội – Chi nhánh Sóc Sơn, trên địa bàn xã Kim Anh

từ thời điểm tháng 10/2023 đến hết tháng 10/2025 phát sinh 04 giao dịch chuyển nhượng Đất trồng cây lâu năm (CLN). Do đó đáp ứng được theo Quy định tại Điểm a, Khoản 6, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 “*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*”. Tuy nhiên do các giao dịch hạn chế, chỉ có 04 giao dịch, mức giá chuyển nhượng có sự chênh lệch quá 15% không đáp ứng được theo Quy định tại Khoản 8, Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 Sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ “*Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%*”. Tiến hành điều tra khảo sát các thửa đất Trồng cây lâu năm đáp ứng được theo Điểm b, Khoản 6, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 quy định là “*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*”. Vậy đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất cụ thể đối với các thửa Đất trồng cây lâu năm.

=> Phương pháp định giá được lựa chọn là Phương pháp thu nhập.

c. Đối với Đất trồng lúa (LUC):

Căn cứ Văn bản số 2490/VPĐKĐĐ/CNSS ngày 24/10/2025 của Văn phòng đăng ký Đất đai Hà Nội – Chi nhánh Sóc Sơn, trên địa bàn xã Kim Anh từ thời điểm tháng 10/2023 đến hết tháng 10/2025 phát sinh 15 giao dịch chuyển nhượng Đất trồng lúa (LUC). Do đó đáp ứng được theo Quy định tại Điểm a, Khoản 6, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 “*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*”. Vậy đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể đối với các thửa Đất trồng lúa.

=> Phương pháp định giá được lựa chọn là Phương pháp so sánh

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

A. Đối với Đất ở tại nông thôn.

1. Phân tích và tính toán xác định giá trị quyền sử dụng đất

1.1. Các thửa đất thuộc Vị trí 1 đường Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà

Phân tích, tính toán các yếu tố khác nhau giữa TĐĐG và các TĐSS:

TT	Thửa đất Tiêu chí	Thửa đất CDG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
I	THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Các thửa đất ở thu hồi để thực hiện dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hoà đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú	Thửa đất số 669, tờ bản đồ số 105, thuộc thôn Thắng Trí, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)	Thửa đất số 55a-1, tờ bản đồ số 20, thuộc thôn Thắng Trí, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)	Thửa đất số 626, tờ bản đồ số 82, thuộc thôn Lập Trí, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)
-	Vị trí trên bảng giá đất	Đường từ Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà - Vị trí 1	Đường từ Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà - Vị trí 2	Đường từ Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà - Vị trí 2	Đường từ thôn Minh Tân (điểm đầu tại đập Bến Rủ) nối với đường Quốc lộ 2 đi Minh Trí - Xuân Hoà. VT3
-	Giá theo bảng giá đất (đồng/m ²)	10.285.000 đồng/m ²	7.919.000 đồng/m ²	7.919.000 đồng/m ²	2.550.000 đồng/m ²
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		10/3/2025	28/02/2025	7/3/2025
5	Giao thông	Mặt cắt đường rộng khoảng 10m	Mặt cắt đường rộng khoảng 5m	Mặt cắt đường rộng khoảng 5m	Mặt cắt đường rộng khoảng 3m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				



TT	Thửa đất Tiêu chí	Thửa đất CDG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
-	Diện tích		100,00 m ²	164,0 m ²	100,0 m ²
-	Mặt tiền (m)		5,0	7,0	5,0
-	Chiều sâu (m)		20,0 m	23,4 m	20,0 m
-	Hình thể		Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
8	Tính 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	Hồ sơ pháp lý đầy đủ
9	Chỉ tiêu xây dựng quy hoạch được duyệt	Mật độ xây dựng tối đa 100%	Mật độ xây dựng tối đa 100%	Mật độ xây dựng tối đa 100%	Mật độ xây dựng tối đa 100%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng kỹ hoàn thiện, cấp điện, cấp nước đầy đủ	Hạ tầng kỹ hoàn thiện, cấp điện, cấp nước đầy đủ	Hạ tầng kỹ hoàn thiện, cấp điện, cấp nước đầy đủ	Hạ tầng kỹ hoàn thiện, cấp điện, cấp nước đầy đủ
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)	Chưa biết	280.000.000 đồng	550.000.000 đồng	200.000.000 đồng
13	Nguồn thông tin		Hồ sơ chuyển nhượng QSD đất	Hồ sơ chuyển nhượng QSD đất	Hồ sơ chuyển nhượng QSD đất

II BẢNG ĐIỀU CHỈNH

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất TĐG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
1	Diện tích	,0 m ²	100,0 m ²	164,0 m ²	100,0 m ²
2	Giá trị thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		280.000.000 đồng	550.000.000 đồng	200.000.000 đồng
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất		đồng	đồng	đồng



TT	Thửa đất Tiêu chí	Thửa đất CDG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
	(đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		280.000.000 đồng	550.000.000 đồng	200.000.000 đồng
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		2.800.000 đồng/m ²	3.353.659 đồng/m ²	2.000.000 đồng/m ²
6	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm	Các thửa đất ở thu hồi để thực hiện dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hoà đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú	Thửa đất số 669, tờ bản đồ số 105, thuộc thôn Thắng Trí, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)	Thửa đất số 55a-1, tờ bản đồ số 20, thuộc thôn Thắng Trí, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)	Thửa đất số 626, tờ bản đồ số 82, thuộc thôn Lập Trí, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)
	Vị trí trên bảng giá đất	Đường từ Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà - Vị trí 1	Đường từ Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà - Vị trí 2	Đường từ Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà - Vị trí 2	Đường từ thôn Minh Tân (điểm đầu tại đập Bến Rửa) nối với đường Quốc lộ 2 đi Minh Trí - Xuân Hoà. VT3
		10.285.000 đồng/m ²	7.919.000 đồng/m ²	7.919.000 đồng/m ²	2.550.000 đồng/m ²



TT	Thửa đất Tiêu chí	Thửa đất CDG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
	Mô tả	Đường từ Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà - Vị trí 1	Đường từ Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà - Vị trí 2	Đường từ Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà - Vị trí 2	Đường từ thôn Minh Tân (điểm đầu tại đập Bến Rủ) nối với đường Quốc lộ 2 đi Minh Trí - Xuân Hoà. VT3
	Đánh giá	Thuận lợi	Giá theo bảng giá đất thấp hơn thửa đất định giá, điều chỉnh giảm 10%	Giá theo bảng giá đất thấp hơn thửa đất định giá, điều chỉnh giảm 10%	Giá theo bảng giá đất thấp hơn thửa đất định giá, điều chỉnh tối đa giảm 15%
	Khoảng cách của thửa đất, khu đất đến 5 nhóm địa điểm	Trung tâm hành chính: UBND xã Kim Anh: 1100m	Tương đồng	Thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn
		Chợ trung tâm thương mại: Chợ Thăng Trí 500m	Tương đồng	Thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn
		Cơ sở giáo dục: Khoảng cách từ 500m đến 800m	Tương đồng	Thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn
		Công viên, khu vui chơi: Không có	Tương đồng	Thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn
		Cơ sở y tế (trạm y tế xã): 1200m	Tương đồng	Thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	95%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	5,26%	25,00%
	Mức điều chỉnh		311.111	176.508	500.000
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Mặt cắt đường rộng khoảng 10m	Mặt cắt đường rộng khoảng 5m	Mặt cắt đường rộng khoảng 5m	Mặt cắt đường rộng khoảng 3m
	Đánh giá	Đường càng rộng càng thuận lợi. Tỷ lệ	Kém thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn



TT	Thửa đất Tiêu chí	Thửa đất CDG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
		<i>điều chỉnh 1m đường = 1%</i>			
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	95%	95%	90%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		5,26%	5,26%	11,11%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		147.368 đồng/m ²	176.508 đồng/m ²	222.222 đồng/m ²
6.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	95%	95%	95%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		5,26%	5,26%	5,26%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		147.368 đồng/m ²	176.508 đồng/m ²	105.263 đồng/m ²
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0 đồng/m ²	0 đồng/m ²	0 đồng/m ²
6.3	Diện tích		100,0 m ²	164,0 m ²	100,0 m ²
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0 đồng/m ²	0 đồng/m ²	0 đồng/m ²
6.4	Mặt tiền (m)		5,0 m	7,0 m	5,0 m
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	95%	105%	95%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		5,26%	-4,76%	5,26%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		147.368 đồng/m ²	-159.698 đồng/m ²	105.263 đồng/m ²
6.5	Chiều sâu (m)	,0 m	20,0 m	23,4 m	20,0 m
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0 đồng/m ²	0 đồng/m ²	0 đồng/m ²



TT	Thửa đất Tiêu chí	Thửa đất CDG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
6.6	Hình thể		Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
6.7	Chỉ tiêu xây dựng quy hoạch được duyet	Mật độ xây dựng tối đa 100%	Mật độ xây dựng tối đa 100%	Mật độ xây dựng tối đa 100%	Mật độ xây dựng tối đa 100%
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng kỹ thuật	Hạ tầng kỹ hoàn thiện, cấp điện, cấp nước đầy đủ	Cấp thoát nước kém hơn	Cấp thoát nước kém hơn	Cấp thoát nước kém hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	5,26%
	Mức điều chỉnh		0	0	105.263
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
6.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		3.553.216	3.723.486	3.038.012
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
	Đơn giá thửa đất cần thẩm định lớp 1,	3.438.238			



TT	Thửa đất Tiêu chí	Thửa đất CDG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
	tiếp giáp mặt đường	đồng/m ²			
	Tỷ lệ chênh lệch so với mức giá ước tính	3.438.000	-3,24%	-7,66%	13,17%

Vậy giá của thửa đất ở thuộc Vị trí 1 đường Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà có giá là: **3.438.000đồng/m²**.

1.2. Các thửa đất thuộc Khu dân cư nông thôn

Phân tích, tính toán các yếu tố khác nhau giữa TĐĐG và các TĐSS:

TT	Thửa đất Tiêu chí	Thửa đất CDG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
I	THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Các thửa đất ở thu hồi để thực hiện dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hoà đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú	Thửa đất số 169, tờ bản đồ số 106, thuộc thôn Thắng Trí, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)	Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 106, thuộc thôn Thắng Trí, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)	Thửa đất số 470, tờ bản đồ số 105, thuộc thôn Thắng Trí, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)
-	Vị trí trên bảng giá đất	Khu dân cư nông thôn Minh Trí, Minh Phú	Khu dân cư nông thôn Minh Trí	Khu dân cư nông thôn Minh Trí	Khu dân cư nông thôn Minh Trí
-	Giá theo bảng giá đất (đồng/m ²)	1.997.000 đồng/m ²	1.997.000 đồng/m ²	1.997.000 đồng/m ²	1.997.000 đồng/m ²
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		22/04/2025	8/3/2025	1/3/2025



TT	Thửa đất Tiêu chí	Thửa đất CDG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
5	Giao thông	Mặt cắt đường rộng khoảng 4m	Mặt cắt đường rộng khoảng 4m	Mặt cắt đường rộng khoảng 4m	Mặt cắt đường rộng khoảng 4m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
-	Diện tích		63,80 m ²	70,0 m ²	70,0 m ²
-	Mặt tiền (m)		3,5	3,5	3,5
-	Chiều sâu (m)		18,2 m	20,0 m	20,0 m
-	Hình thể		Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
8	Tính 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	Hồ sơ pháp lý đầy đủ
9	Chỉ tiêu xây dựng quy hoạch được duyệt	Mật độ xây dựng tối đa 100%	Mật độ xây dựng tối đa 100%	Mật độ xây dựng tối đa 100%	Mật độ xây dựng tối đa 100%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng kỹ hoàn thiện, cấp điện, cấp nước đầy đủ	Hạ tầng kỹ hoàn thiện, cấp điện, cấp nước đầy đủ	Hạ tầng kỹ hoàn thiện, cấp điện, cấp nước đầy đủ	Hạ tầng kỹ hoàn thiện, cấp điện, cấp nước đầy đủ
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)	Chưa biết	120.000.000 đồng	120.000.000 đồng	122.000.000 đồng
13	Nguồn thông tin		Hồ sơ chuyển nhượng QSD đất	Hồ sơ chuyển nhượng QSD đất	Hồ sơ chuyển nhượng QSD đất
II	BẢNG ĐIỀU CHỈNH				
TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất TĐG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
1	Diện tích	,0 m ²	63,8 m ²	70,0 m ²	70,0 m ²
2	Giá trị thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng,		120.000.000 đồng	120.000.000 đồng	122.000.000 đồng



TT	Thửa đất Tiêu chí	Thửa đất CDG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
	trúng đấu giá (đồng)				
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		đồng	đồng	đồng
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		120.000.000 đồng	120.000.000 đồng	122.000.000 đồng
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		1.880.878 đồng/m ²	1.714.286 đồng/m ²	1.742.857 đồng/m ²
6	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm	Các thửa đất ở thu hồi để thực hiện dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú	Thửa đất số 169, tờ bản đồ số 106, thuộc thôn Thắng Trí, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)	Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 106, thuộc thôn Thắng Trí, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)	Thửa đất số 470, tờ bản đồ số 105, thuộc thôn Thắng Trí, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)
	Vị trí trên bảng giá đất	Khu dân cư nông thôn Minh Trí, Minh Phú	Khu dân cư nông thôn Minh Trí	Khu dân cư nông thôn Minh Trí	Khu dân cư nông thôn Minh Trí
		1.997.000 đồng/m ²	1.997.000 đồng/m ²	1.997.000 đồng/m ²	1.997.000 đồng/m ²
	Mô tả	Khu dân cư nông thôn Minh Trí, Minh	Khu dân cư nông thôn Minh Trí	Khu dân cư nông thôn Minh Trí	Khu dân cư nông thôn Minh Trí



TT	Thửa đất Tiêu chí	Thửa đất CDG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
		Phú			
	Đánh giá	Thuận lợi	<i>Tương đồng về vị trí theo Bảng giá đất</i>	<i>Tương đồng về vị trí theo Bảng giá đất</i>	<i>Tương đồng về vị trí theo Bảng giá đất</i>
	Khoảng cách của thửa đất, khu đất đến 5 nhóm địa điểm	<i>Trung tâm hành chính: UBND xã Kim Anh: 1100m</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>
		<i>Chợ trung tâm thương mại: Chợ Thăng Trí 500m</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>
		<i>Cơ sở giáo dục: Khoảng cách từ 500m đến 800m</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>
		<i>Công viên, khu vui chơi: Không có</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>
		<i>Cơ sở y tế (trạm y tế xã): 1200m</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>
		<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Mặt cắt đường rộng khoảng 4m	Mặt cắt đường rộng khoảng 4m	Mặt cắt đường rộng khoảng 4m	Mặt cắt đường rộng khoảng 4m
	Đánh giá	<i>Đường càng rộng càng thuận lợi. Tỷ lệ điều chỉnh 1m đường = 1%</i>	<i>Kém thuận lợi hơn</i>	<i>Kém thuận lợi hơn</i>	<i>Kém thuận lợi hơn</i>
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
				đồng/m ²	đồng/m ²
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%



TT	Thửa đất Tiêu chí	Thửa đất CDG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
6.3	Diện tích		63,8 m ²	70,0 m ²	70,0 m ²
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		3,5 m	3,5 m	3,5 m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)		18,2 m	20,0 m	20,0 m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
6.6	Hình thể		Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu xây dựng quy hoạch được duyệt	Mật độ xây dựng tối đa 100%	Mật độ xây dựng tối đa 100%	Mật độ xây dựng tối đa 100%	Mật độ xây dựng tối đa 100%
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%



TT	Thửa đất Tiêu chí	Thửa đất CDG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng kỹ thuật	Hạ tầng kỹ thuật hoàn thiện, cấp điện, cấp nước đầy đủ	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		0	0	0
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
6.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		1.880.878	1.714.286	1.742.857
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
	Đơn giá thửa đất cần thẩm định lớp 1, tiếp giáp mặt đường	1.779.340			
		đồng/m ²			
	Tỷ lệ chênh lệch so với mức giá ước tính	1.779.000	-5,40%	3,79%	2,09%

Vậy giá của thửa đất ở thuộc Khu dân cư nông thôn có giá là:
1.779.000đồng/m².

B. Đối với các thửa đất trồng cây lâu năm.

1. Xác định thu nhập bình quân một năm:

Căn cứ số liệu do Chi cục thống kê cung cấp, kết hợp điều tra khảo sát một số hộ dân trồng bưởi trên địa bàn, sản lượng thu hoạch và giá bán của 03 năm liền kề với thời điểm định giá đất trên địa bàn xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội) là:

- Năm 2022: 12.200 kg/ha; giá bán 25.000đồng/kg.
- Năm 2023: 12.300 kg/ha; giá bán 30.000đồng/kg.
- Năm 2024: 12.400 kg/ha; giá bán 35.000đồng/kg.

Thu nhập bình quân một năm của khu đất cần định giá = (Sản lượng x giá bán)/3 = (12.200kg/ha x 25.000đồng/kg + 12.300kg/ha x 30.000đồng/kg + 12.400 kg/ha x 35.000 đồng/kg)/3 = **378.333.333đồng/ha.**

2. Xác định chi phí bình quân một năm:

Tham khảo Quyết định số 09/2023/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành định mức kinh tế kỹ thuật khuyến nông trên địa bàn thành phố Hà Nội: Các khoản mục chi phí cho mô hình trồng bưởi gồm: Chi phí lao động, giống vật tư. Tiến hành điều tra khảo sát một số hộ dân trồng bưởi trên địa bàn, chi phí sản xuất cho 1ha đất trồng bưởi được tổng hợp như sau:

STT	Nội dung	2022	2023	2024
I	Chi phí thời kỳ kinh doanh	283.440.000	290.740.000	305.340.000
1	Chi phí lao động (đồng)	255.500.000	262.800.000	277.400.000
	Số công lao động	1.460,0	1.460,0	1.460,0
	Giá công lao động (đồng)	175.000	180.000	190.000
2	Chi phí phân bón (đồng)	26.940.000	26.940.000	26.940.000
2.1	Phân hữu cơ sinh học (kg)	3.000	3.000	3.000
	Đơn giá (đồng/kg)	7.000	7.000	7.000
2.2	Đạm (kg)	190	190	190
	Đơn giá (đồng/kg)	11.000	11.000	11.000
2.3	Lân (kg)	100	100	100
	Đơn giá (đồng/kg)	5.500	5.500	5.500
2.4	Kali (kg)	300	300	300
	Đơn giá (đồng/kg)	11.000	11.000	11.000
3	Chi phí thuốc bảo vệ thực vật (đồng)	1.000.000	1.000.000	1.000.000



Chi phí bình quân/năm = (Tổng chi phí năm 2022 + Tổng chi phí năm 2023 + Tổng chi phí năm 2024)/3 = (283.440.000 + 290.740.000 + 305.340.000)/ 3 = **293.173.333 đồng/ha.**

3. Xác định lãi suất tiền gửi bình quân:

Căn cứ Khoản 4, Điều 5 Nghị Định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 Sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ quy định “*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.*”

Căn cứ các Văn bản của Ngân hàng nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Khu vực 1 và các Văn bản cung cấp lãi suất của 04 Ngân hàng Thương mại Nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội về việc cung cấp thông tin lãi suất (có văn bản kèm theo phụ lục).

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của 3 năm liền kề tính đến quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá được tổng hợp như sau:

Năm	Quý	Ngân hàng Agribank	Ngân hàng Vietcombank	Ngân hàng Vietinbank	Ngân hàng BIDV	Trung bình
2022	3	5,64%	5,61%	5,64%	5,87%	5,69%
	4	7,12%	7,11%	7,12%	7,40%	7,19%
2323	1	8,50%	7,33%	7,33%	7,33%	7,62%
	2	6,70%	6,77%	6,77%	6,77%	6,75%
	3	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%
	4	5,27%	4,97%	5,20%	5,20%	5,16%
2024	1	4,83%	4,70%	4,83%	4,77%	4,78%
	2	4,70%	4,60%	4,70%	4,20%	4,55%
	3	4,70%	4,60%	4,70%	4,20%	4,55%
	4	4,70%	4,60%	4,70%	4,20%	4,55%
2025	1	4,70%	4,60%	4,70%	4,70%	4,68%
	2	4,70%	4,60%	4,70%	4,70%	4,68%
						5,51%

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của 3 năm liền kề tính đến quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là: **5,51%**.

4. Giá trị của đất và vườn cây trên đất:

Xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:



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

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình là: 5,51%.

Thu nhập ròng bình quân năm = Thu nhập bình quân năm – Chi phí bình quân năm = 378.333.333 đồng - 293.173.333 đồng = **85.160.000 đồng/ha.**

$$\text{Giá trị thửa đất và vườn cây} = \frac{85.160.000 \text{ đồng}}{5,51} \times 100 = \mathbf{1.546.840.233 \text{ đồng.}}$$

5. Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc) phải đầu tư:

Chi phí kiến thiết cơ bản gồm chi phí lao động, chi phí giống, vật tư của 03 năm đầu, được tổng hợp như sau:

III	Chi phí kiến thiết	Năm đầu	Năm hai	Năm ba
		269.940.000	284.540.000	276.140.000
1	Chi phí lao động (đồng)	233.600.000	248.200.000	248.200.000
	Số công lao động	1.460,0	1.460,0	1.460,0
	Giá công lao động (đồng)	160.000	170.000	170.000
2	Chi phí giống	8.400.000	8.400.000	0
	Cây giống trồng mới (cây)	200	200	0
	Cây giống trồng dặm (cây)	10	10	0
	Đơn giá (đồng/cây)	40.000	40.000	40.000
3	Chi phí phân bón (đồng)	26.940.000	26.940.000	26.940.000
3.1	Phân hữu cơ sinh học (kg)	3.000	3.000	3.000
	Đơn giá (đồng/kg)	7.000	7.000	7.000
3.2	Đạm (kg)	190	190	190
	Đơn giá (đồng/kg)	11.000	11.000	11.000
3.3	Lân (kg)	100	100	100
	Đơn giá (đồng/kg)	5.500	5.500	5.500
3.4	Kali (kg)	300	300	300
	Đơn giá (đồng/kg)	11.000	11.000	11.000
4	Chi phí thuốc bảo vệ thực vật (đồng)	1.000.000	1.000.000	1.000.000

Chi phí kiến thiết cơ bản = Tổng chi phí của 03 năm đầu trồng mới và chăm sóc = **830.620.000 đồng/ha.**

6. Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá = Giá trị của thửa đất và vườn cây – Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc) phải đầu tư = 1.546.840.233 đồng/ha - 830.620.000 đồng/ha = **716.220.233 đồng/ha**.

Giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm là: **716.220.233 đồng/ha** tương đương **71.622 đồng/m²**.

C. Đối với các thửa đất nông nghiệp trồng lúa (LUC)

1. Phân tích và tính toán xác định giá trị quyền sử dụng đất

Phân tích, tính toán các yếu tố khác nhau giữa TĐĐG và các TĐSS:

T	Thửa đất	Thửa đất CDG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
T	Tiêu chí				
I	THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT				
1	Mục đích sử dụng	Đất chuyên trồng lúa nước	Đất chuyên trồng lúa nước	Đất chuyên trồng lúa nước	Đất chuyên trồng lúa nước
2	Năng suất	Năng suất tốt	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
3	Vị trí, đặc điểm	Các thửa đất nông nghiệp thuộc ranh giới thu hồi để thực hiện dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú	Thửa đất số 271, tờ bản đồ số 4, thuộc thôn Thái Lai, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)	Thửa đất số 798, tờ bản đồ số 4, thuộc thôn Xuân Ấp, xã Tân Dân, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)	Thửa đất số 810, tờ bản đồ số 4, thuộc thôn Xuân Ấp, xã Tân Dân, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)
-	Giá theo bảng giá đất (đồng/m ²)	70.000 đồng	121.000 đồng	124.000 đồng	124.000 đồng
4	Giao thông phục vụ sản xuất	Giao thông phục vụ sản xuất thuận lợi	Giao thông phục vụ sản xuất thuận lợi	Giao thông phục vụ sản xuất thuận lợi	Giao thông phục vụ sản xuất thuận lợi
5	Quy mô, diện tích		1.004,6 m ²	106,0 m ²	404,0 m ²
6	Thời hạn sử dụng đất	Ổn định, lâu dài	Ổn định, lâu dài	Ổn định, lâu dài	Ổn định, lâu dài
7	Các yếu tố khác ảnh hưởng tới giá đất	Không	Không	Không	Không



T T	Thửa đất Tiêu chí	Thửa đất CDG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
8	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 10 năm 2023	Tháng 1 năm 2024	Tháng 6 năm 2025
9	Giá đất chuyển nhượng (đồng)	Chưa biết	120.000.000 đồng	12.700.000 đồng	45.000.000 đồng
10	Nguồn thông tin		Văn bản trả lời số 2490/VPĐKĐĐ/ CNSS ngày 24/10/2025 của Văn phòng đăng ký Đất đai Hà Nội – Chi nhánh Sóc Sơn	Văn bản trả lời số 2490/VPĐKĐĐ/ CNSS ngày 24/10/2025 của Văn phòng đăng ký Đất đai Hà Nội – Chi nhánh Sóc Sơn	Văn bản trả lời số 2490/VPĐKĐĐ/ CNSS ngày 24/10/2025 của Văn phòng đăng ký Đất đai Hà Nội – Chi nhánh Sóc Sơn
II	BẢNG ĐIỀU CHỈNH				
T T	Yếu tố so sánh	Thửa đất TĐG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
I	Diện tích		1.004,6 m ²	106,0 m ²	404,0 m ²
II	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)		119.451 đồng/m ²	119.811 đồng/m ²	111.386 đồng/m ²
III	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Năng suất	Năng suất tốt	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	<i>Đánh giá</i>		<i>Tương đồng</i>	<i>Tương đồng</i>	<i>Tương đồng</i>
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0 đồng/m ²	0 đồng/m ²	0 đồng/m ²
2	Vị trí, đặc điểm	Các thửa đất nông nghiệp thuộc ranh giới thu hồi để thực hiện dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công	Thửa đất số 271, tờ bản đồ số 4, thuộc thôn Thái Lai, xã Minh Trí, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)	Thửa đất số 798, tờ bản đồ số 4, thuộc thôn Xuân Áp, xã Tân Dân, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)	Thửa đất số 810, tờ bản đồ số 4, thuộc thôn Xuân Áp, xã Tân Dân, huyện Sóc Sơn (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội)



T T	Thửa đất Tiêu chí	Thửa đất CDG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
		ngành sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú			
	<i>Đánh giá</i>	<i>Gần nơi tiêu thụ sản phẩm</i>	<i>Tương đồng</i>	<i>Tương đồng</i>	<i>Tương đồng</i>
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
3	Giao thông phục vụ sản xuất				
3. 1	Độ rộng đường	Giao thông phục vụ sản xuất thuận lợi	Giao thông phục vụ sản xuất thuận lợi	Giao thông phục vụ sản xuất thuận lợi	Giao thông phục vụ sản xuất thuận lợi
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
		đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²	
3. 2	Điều kiện địa hình	Bằng phẳng	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
		đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²	
4	Diện tích		1.004,6 m ²	106,0 m ²	404,0 m ²
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
		đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²	
5	Thời hạn sử dụng đất	Ổn định, lâu dài	Ổn định, lâu dài	Ổn định, lâu dài	Ổn định, lâu dài



T T	Thửa đất Tiêu chí	Thửa đất CDG	TĐ SS1	TĐ SS2	TĐ SS3
		Đất nông nghiệp không đánh giá thời hạn sử dụng đất	Đất nông nghiệp không đánh giá thời hạn sử dụng đất	Đất nông nghiệp không đánh giá thời hạn sử dụng đất	Đất nông nghiệp không đánh giá thời hạn sử dụng đất
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
	Các yếu tố khác ảnh hưởng tới giá đất	Không	Không	Không	Không
6	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		119.451	119.811	111.386
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
7	Đơn giá thửa đất cần thẩm định lớp 1, tiếp giáp mặt đường	116.883			
		đồng/m ²			
	Tỷ lệ chênh lệch so với mức giá ước tính	116.900	-2,15%	-2,44%	4,93%

Vậy giá của các thửa đất nông nghiệp trồng lúa thuộc ranh giới thu hồi thực hiện dự án là: **116.900đồng/m²**.

IX. Đề xuất phương án giá đất

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Phòng Kinh Tế xã Kim Anh cung cấp. Qua khảo sát thực tế hiện trạng thửa đất cần định giá và kết hợp với các phương pháp định giá; Đơn vị tư vấn đề xuất phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú như sau:

1. Đối với đất ở tại nông thôn (ONT).

- Giá các thửa đất ở thuộc Vị trí 1 đường Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà là: **3.438.000 đồng/m²**.

- Giá các thửa đất ở thuộc Khu dân cư nông thôn là: **1.779.000 đồng/m²**.

Căn cứ Khoản 8, Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 14/1/2024 quy định:

“8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.”

- Vậy giá các thửa đất ở thu hồi thuộc Vị trí 1 đường Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hoà là: **10.285.000 đồng/m²**.

- Giá các thửa đất ở thu hồi thuộc Khu dân cư nông thôn là: **1.997.000 đồng/m²**.

2. Đối với các thửa đất nông nghiệp trồng cây lâu năm (CLN).

- Giá các thửa đất nông nghiệp Trồng cây lâu năm là: **71.622 đồng/m²**.

Căn cứ Khoản 8, Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 14/1/2024 quy định:

“8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.”

- Vậy giá các thửa đất trồng cây lâu năm là: **90.000 đồng/m²**.

3. Đối với các thửa đất nông nghiệp trồng lúa (LUC).

- Giá các thửa đất nông nghiệp Trồng lúa là: **116.900 đồng/m²**.

Căn cứ Khoản 8, Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 14/1/2024 quy định:

“8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.”

- Value các thửa đất trồng cây lâu năm là: **121.000 đồng/m²**.

X. Điều kiện ràng buộc hạn chế và giới hạn kèm theo kết quả

1. Mức giá trên là giá bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú theo đúng vị trí, hiện trạng, chỉ tiêu quy hoạch, đặc điểm kinh tế kỹ thuật tại báo cáo này.

2. Kết quả định giá chỉ được xác nhận cho một mục đích duy nhất được nêu trên Hợp đồng và Chứng thư; Đơn vị tư vấn không chịu trách nhiệm khi Khách hàng sử dụng kết quả trên cho những mục đích khác.

3. Kết quả định giá có giá trị sử dụng trong thời hạn là 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành Chứng thư.

4. Kết quả định giá trên chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi các bên tham gia Hợp đồng định giá hoàn tất việc ký kết hợp đồng tư vấn theo quy định. Trong trường hợp khiếu nại về kết quả định giá, đơn vị tư vấn chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của chứng thư định giá nêu trên.

5. Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được định giá đã cung cấp cho đơn vị tư vấn.

6. Kết quả định giá nêu trên xác nhận giá trị của tài sản định giá tại thời điểm tháng 10 năm 2025.

7. Kết quả định giá chỉ xác nhận tại thời điểm định giá với các thông tin thị trường và chính sách quản lý của Nhà nước có liên quan. Trong trường hợp các chính sách thay đổi, thị trường có nhiều biến động sẽ làm kết quả định giá thay đổi.

8. Báo cáo định giá không có giá trị thay thế Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt đối với khu đất định giá.

9. Kết quả định giá được sử dụng để phục vụ mục đích tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật. Không sử dụng kết quả định giá cho mục đích khác.

10. Báo cáo này hoàn toàn được bảo mật; Chỉ bản chính và bản sao Báo cáo định giá do Công ty TNHH Thẩm định giá và Bất động sản Hoàng Gia cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Báo cáo định giá mà không có xác

UBND XÃ KIM ANH
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN
ĐẦU TƯ - HẠ TẦNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 11 /QLDA-DA

Kim Anh, ngày 21 tháng 7 năm 2025

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể phục vụ công tác GPMB dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú

Kính gửi:

- UBND xã Kim Anh;
- Phòng Kinh tế.

Thực hiện các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: Số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 ban hành Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 38/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Căn cứ Quyết định số 1032/QĐ-UBND ngày 28/2/2025 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú.

Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng được UBND xã Kim Anh giao ủy quyền Chủ đầu tư dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú. Đến nay, Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng đã phối hợp với các đơn vị có liên quan để triển khai công tác GPMB dự án theo quy định.

Trong phạm vi GPMB dự án dự kiến có các loại đất như sau:

- Vị trí 1 của Đường từ Quốc lộ 2 đi Minh Trí, Xuân Hòa: Khoảng 782,8m²;
- Đất ở nông thôn: Khoảng 283,2 m²;
- Đất trồng cây lâu năm: Khoảng 720,6 m²;
- Đất nông nghiệp trồng lúa thôn Thanh Trí và thôn Thăng Trí: Khoảng 18.289,8m².

Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng đề nghị UBND xã Kim Anh, phòng Kinh tế xem xét, quyết định giá đất cụ thể đối làm cơ sở bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án Xây dựng đường nối từ đường Quốc lộ 2 - Minh Trí - Xuân Hòa đi Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với đường Nội Bài - 35 - Minh Phú theo quy định.

Đề nghị phòng Kinh tế sớm tham mưu UBND xã Kim Anh xem xét, quyết định để Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng triển khai các bước theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Giám đốc Ban (để báo cáo);
- Lưu: VT, DA.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phạm Anh Dương

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HÀ NỘI
CHI NHÁNH SÓC SƠN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Số 2430/VPĐKĐĐ/CNSS

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2025

V/v Danh sách chuyển nhượng QSDĐ phục vụ công tác
Xác định giá đất

Kính gửi: Công ty TNHH Thẩm định giá và Bất động sản Hoàng Gia

Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Sóc Sơn nhận được Công văn số 2010.1/2025/CV-HGV ngày 20/10/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Bất động sản Hoàng Gia về việc đề nghị cung cấp Danh sách chuyển nhượng quyền sử dụng đất các loại: Đất ở; Đất trồng cây hàng năm; Đất trồng cây lâu năm trên địa bàn xã Minh Trí, Minh Phú, Tân Dân, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội) từ thời điểm tháng 10/2023 đến tháng 10/2025.

Sau khi xem xét nội dung đề nghị của Quý Công ty, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Sóc Sơn cung cấp thông tin các trường hợp giao dịch chuyển nhượng QSD đất các loại: Đất ở; Đất trồng cây hàng năm; Đất trồng cây lâu năm trên địa bàn xã Minh Trí, Minh Phú, Tân Dân, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội (nay là xã Kim Anh, thành phố Hà Nội) từ thời điểm tháng 10/2023 đến tháng 10/2025 tại Biểu mẫu kèm theo.

Do thông tin cung cấp là thông tin về tài sản riêng của các hộ gia đình, cá nhân. Vì vậy, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Sóc Sơn đề nghị Quý Công ty sử dụng thông tin vào mục đích cung cấp theo quy định của Pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Sóc Sơn cung cấp đề Quý công ty tham khảo.

Trân trọng ./.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu CNSS.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Kiều Hưng

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m2)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
1	104	7	Thắng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	316,00	Đất SXNN	4/10/2023	40.000.000
2	20	16	Phú Cường, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	102,00	Đất chuyên trồng lúa nước	21/06/2024	60.000.000
3	19	6	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	621,80	Đất CTLN	15/01/2024	135.000.000
4	17	21	Thắng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	275,00	Đất CTLN	3/11/2023	30.000.000
5	293	21	Thắng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	1448,00	Đất CTLN	24/06/2024	190.000.000
6	173	4	Tân Ninh, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	159,00	Đất chuyên trồng lúa nước	1/2024	18.000.000
7	677	11	Thắng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	93,60	Đất chuyên trồng lúa nước	1/2024	15.000.000
8	408	3	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	1416,00	Đất chuyên trồng lúa nước	2/2024	166.000.000
9	798	4	Xuân Ấp, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	106,00	Đất chuyên trồng lúa nước	2/2024	12.700.000
10	943	4	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	75,50	Đất chuyên trồng lúa nước	6/2024	10.000.000
11	867	4	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	330,00	Đất chuyên trồng lúa nước	6/2024	60.000.000
12	844	4	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	227,00	Đất chuyên trồng lúa nước	6/2024	50.000.000
13	943	4	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	75,50	Đất chuyên trồng lúa nước	6/2024	10.000.000
14	867	4	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	330,00	Đất chuyên trồng lúa nước	6/2024	60.000.000
15	844	4	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	227,00	Đất chuyên trồng lúa nước	6/2024	50.000.000
16	271	4	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	1004,60	Đất chuyên trồng lúa nước	8/2024	120.000.000
17	84	150	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	7/5/2025	220.000.000
18	34	110	Thắng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	170,80	Đất ở	29/04/2025	345.000.000
19	300	70	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	121,00	100m2 đất ở 21m2 đất vườn	29/04/2025	200.000.000
20	176+187	90	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	310,20	80,6m2 đất ở sử dụng riêng; 92,6m2 đất ở sử dụng chung; 137m2 đất trồng cây lâu năm	6/5/2025	180.000.000
21	102	85	Gò Gạo, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	124,10	Đất ở	7/5/2025	250.000.000
22	59	109	Thắng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	187,00	Đất ở	5/5/2025	400.000.000
23	614	82	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	127,00	Đất ở	26/04/2025	250.000.000
24	412	75	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	152,00	100m2 đất ở; 52m2 đất vườn	28/04/2025	150.000.000

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
25	66	85	Gò Gạo, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	81,10	61,8 đất ở; 19,3 đất vườn (CLN)	29/04/2025	150.000.000
26	396	108	Thắng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	60,00	Đất ở	24/04/2025	100.000.000
27	34a-1	14	Gò Gạo, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	133,40	Đất ở	29/03/2025	200.000.000
28	356+358	108	Thắng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	111,60	84,6 sử dụng riêng đất ở; 27m2 sử dụng chung đất ở	24/04/2025	100.000.000
29	122	91	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	73,00	60m2 đất ở; 13m2 đất vườn (CLN)	19/04/2025	120.000.000
30	232	104	Thắng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	103,50	60m2 đất ở; 43,5m2 đất vườn (CLN)	24/04/2025	150.000.000
31	625	82	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	110,50	Đất ở	25/04/2025	150.000.000
32	346	101	Thắng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	95,00	60m2 đất ở; 35m2 đất vườn (CLN)	24/04/2025	120.000.000
33	168+171	65	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	269,00	66m2 sử dụng riêng đất ở; 203m2 sử dụng chung đất ở	25/04/2025	100.000.000
34	169	106	Thắng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	63,80	Đất ở	22/04/2025	120.000.000
35	05a1	8	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	354,40	200m2 đất ở; 154,4m2 đất vườn (CLN)	11/4/2025	400.000.000
36	123+128	91	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	72,50	60m2 đất ở; 12,5m2 đất vườn (CLN)	3/4/2025	100.000.000
37	219	84	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	60,00	Đất ở	19/04/2025	120.000.000
38	149	65	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	107,00	80m2 đất ở; 27m2 đất vườn (CLN)	9/4/2025	150.000.000
39	282+283	109	Thắng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	148,20	62,6m2 đất ở sử dụng riêng; 85,6m2 đất ở sử dụng chung	19/04/2025	100.000.000
40	32	110	Thắng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	104,60	Đất ở	19/04/2025	220.000.000
41	176	106	Thắng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	80,00	Đất ở	8/3/2025	200.000.000
42	669	105	Thắng Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	10/3/2025	280.000.000
43	485	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	101,00	Đất ở	4/3/2025	150.000.000
44	479	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	4/3/2025	150.000.000
45	297-1	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	6/3/2025	200.000.000
46	297-2	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	8/3/2025	200.000.000
47	297-3	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	106,20	Đất ở	7/3/2025	220.000.000
48	297-4	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	6/3/2025	200.000.000

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m2)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
49	297-5	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	8/3/2025	200.000.000
50	296-1	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	8/3/2025	200.000.000
51	296-2	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	8/3/2025	200.000.000
52	296-3	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	104,40	Đất ở	6/3/2025	210.000.000
53	296-4	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	6/3/2025	200.000.000
54	296-5	83	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,20	Đất ở	6/3/2025	200.000.000
55	178	106	Tháng Trì, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	70,00	Đất ở	8/3/2025	120.000.000
56	149	71	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	118,50	69m2 đất ở; 49,5m2 đất vườn (CLN)	10/3/2025	100.000.000
57	633	105	Tháng Trì, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	62,80	60m2 đất ở; 2,8m2 đất vườn (CLN)	8/3/2025	100.000.000
58	251+249	90	Vụ Bản, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	217,00	113m2 đất ở sử dụng riêng; 104m2 đất ở sử dụng chung	8/3/2025	150.000.000
59	626	82	Lập Trì, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	7/3/2025	200.000.000
60	330-1	82	Lập Trì, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	129,20	Đất ở	12/3/2025	468.000.000
61	330-2	82	Lập Trì, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	117,30	Đất ở	12/3/2025	422.000.000
62	330-3	82	Lập Trì, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	108,00	Đất ở	12/3/2025	388.000.000
63	330-4	82	Lập Trì, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	12/3/2025	360.000.000
64	330-5	7	Lập Trì, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	12/3/2025	360.000.000
65	330-6	82	Lập Trì, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	12/3/2025	360.000.000
66	330-7	82	Lập Trì, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	12/3/2025	360.000.000
67	55a-1	20	Tháng Trì, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	164,00	Đất ở	28/02/2025	550.000.000
68	470	105	Tháng Trì, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	70,00	Đất ở	1/3/2025	122.000.000
69	105	102	Tháng Trì, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	511,80	Đất vườn (CLN)	25/02/2025	80.000.000
70	402	108	Tháng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	28/02/2025	200.000.000
71	473	105	Tháng Hữu, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	72,80	60m2 đất ở; 12,8 đất vườn (CLN)	27/02/2025	100.000.000
72	636	82	Lập Trì, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	3/3/2025	200.000.000
73	410-1	70	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	194,70	Đất ở	20/2/2025	400.000.000
74	410-2	70	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	191,40	Đất ở	20/2/2025	400.000.000

STT	Thửa đất số	Tờ bán đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m2)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
75	410-3	70	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	210,00	Đất ở	20/02/2025	420.000.000
76	120	106	Tháng Trì, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	334,50	100m2 đất ở; 234,5m2 đất vườn (CLN)	1/3/2025	200.000.000
77	228+226	76	Thái Lai, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	212,90	60m2 đất ở sử dụng riêng; 3,8 đất trồng cây lâu năm; 149,1m2 đất trồng cây lâu năm sử dụng chung	24/02/2025	100.000.000
78	442	75	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	68,10	Đất ở	24/02/2025	100.000.000
79	379	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	125,30	100m2 đất ở; 25,3m2 đất vườn (CLN)	25/02/2025	330.000.000
80	295-1	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	102,00	Đất ở	18/02/2025	150.000.000
81	295-2	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	102,00	Đất ở	14/02/2025	160.000.000
82	295-3	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	103,00	Đất ở	14/02/2025	160.000.000
83	295-4	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	115,00	Đất ở	19/02/2025	150.000.000
84	295-6	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	118,00	Đất ở	21/02/2025	150.000.000
85	295-5	74	Lập Trí, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	118,00	Đất ở	19/02/2025	150.000.000
86	188+192	34	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	278,00	57m2 đất ở; 13m2 đất trồng cây lâu năm và 208m2 sử dụng chung	13/05/2025	130.000.000
87	290	8	An Trung, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	935,00	300m2 đất ở; 635m2 đất vườn	10/5/2025	700.000.000
88	28	38	Ninh Nội, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	152,90	Đất ở	6/5/2025	300.000.000
89	193	40	Ninh Cẩm, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	221,40	300m2 đất ở; 10m2 đất trồng cây lâu năm	21/04/2025	100.000.000
90	11a	02a	Ninh Kiều, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	130,00	Đất ở	25/04/2025	330.000.000
91	731	4	Xuân Ấp, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	612,00	Đất chuyên trồng lúa nước	25/04/2025	80.000.000
92	376	41	Ninh Cẩm, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	97,30	Đất ở	29/04/2025	200.000.000
93	326	49	Thanh Vân, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	81,50	Đất ở	29/04/2025	200.000.000
94	263	31	Ninh Hội, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	52,00	Đất ở	28/04/2025	105.000.000
95	417	38	Môn Tự, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	106,00	Đất ở	26/04/2025	220.000.000
96	394	38	Môn Tự, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	64,40	54,4m2 đất ở; 10m2 đất trồng cây lâu năm	15/04/2025	150.000.000

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m2)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
97	418	38	Môn Tự, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	26/04/2025	200.000.000
98	415	41	Ninh Cảm, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	101,00	Đất ở	17/04/2025	210.000.000
99	16a2	2	Xuân Long, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	105,00	44m2 đất ở; 61m2 đất trồng cây lâu năm	11/4/2025	100.000.000
100	162	33	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	98,70	30m2 đất ở; 68,7 đất trồng cây lâu năm	17/04/2025	100.000.000
101	420	41	Ninh Cảm, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	80,00	Đất ở	12/4/2025	160.000.000
102	253-3	33	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	87,50	Đất ở	20/03/2025	190.000.000
103	253-2	33	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	80,00	Đất ở	20/03/2025	160.000.000
104	253-1	33	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	80,00	Đất ở	20/03/2025	160.000.000
105	243	31	Khu TT Địa chất 63 cũ, Ninh Nội, Sóc Sơn, Hà Nội	116,40	Đất ở	15/03/2025	200.000.000
106	248, 249	33	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	84,50	40m2 đất ở; 32,5m2 đất trồng cây lâu năm	12/3/2025	200.000.000
107	13-3	1	Xuân Long, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	68,00	50 đất ở; 18 đất trồng cây lâu năm	15/03/2025	120.000.000
108	246	33	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	79,50	73m2 đất ở; 6,5m2 đất trồng cây lâu năm	13/03/2025	150.000.000
109	41a-1	2	Xuân Lễ, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	51,50	Đất ở	13/03/2025	125.000.000
110	02b	1	Tân Ninh, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	96,30	50m2 đất ở; 16,3m2 đất trồng cây lâu năm; 30m2 đất trồng cây lâu năm sử dụng chung	10/3/2025	100.000.000
111	16	2	Ninh Cảm, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	435,00	230 đất ở; 205 đất vườn	4/3/2025	150.000.000
112	16a	2	Ninh Cảm, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	135,00	70m2 đất ở; 65m2 đất vườn	4/3/2025	100.000.000
113	273	31	Ninh Nội, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	58,60	Đất ở	4/3/2025	120.000.000
114	404	38	An Trung, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	3/3/2025	200.000.000
115	812	32	Môn Tự, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	81,80	40m2 đất ở; 41,8m2 đất trồng cây lâu năm	26/02/2025	80.000.000

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m2)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
116	811	32	Môn Tự, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	81,80	40m2 đất ở; 41,8m2 đất trồng cây lâu năm	26/02/2025	80.000.000
117	55	6	Ninh Kiều, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	292,00	Đất ở	25/02/2025	200.000.000
118	5	0	Số nhà 5, dãy A6 - Khu tập thể Viglacera Xuân Hòa, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	80,90	Đất ở	18/02/2025	190.000.000
119	17-3-2	2	Xuân Long, Tân Dân, Sóc Sơn, Hà Nội	82,00	Đất ở	22/02/2025	150.000.000
120	616	69	Thanh Trí, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	82,60	Đất ở	20/12/2024	170.000.000
121	326	40	Phú Ninh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	114,00	60m2 đất ở; 54m2 đất TCLN	14/05/2025	120.000.000
122	314-1	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	116,00	Đất ở	15/05/2025	240.000.000
123	314-2	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	112,00	Đất ở	15/05/2025	230.000.000
124	314-3	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	106,30	Đất ở	19/05/2025	220.000.000
125	314-4	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	16/05/2025	200.000.000
126	314-5	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	15/05/2025	200.000.000
127	314-6	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	14/05/2025	200.000.000
128	314-7	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	15/05/2025	200.000.000
129	314-8	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	20/05/2025	200.000.000
130	445	76	Thanh Trí, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	5/5/2025	200.000.000
131	361	89	Phú Hạ, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	60m2 đất ở; 40m2 đất TCLN	17/04/2025	120.000.000
132	556	69	Thanh Trí, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	134,70	60m2 đất ở; 74,7m2 đất TCLN	5/5/2025	120.000.000
133	291	88	Phú Hạ, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	6/5/2025	160.000.000
134	369	76	Thanh Trí, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	127,50	Đất ở	6/5/2025	150.000.000
135	101a	12	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	1751,00	400m2 đất ở; 1351m2 đất TCLN	27/03/2024	2.200.000.000
136	213	73	Phú Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	192,00	Đất ở	28/04/2025	385.000.000
137	312	88	Phú Hạ, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	29/04/2025	200.000.000
138	363	76	Thanh Trí, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	155,00	Đất ở	17/04/2025	200.000.000
139	41c	25	Phú Hạ, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	334,20	100m2 đất ở; 234,2m2 đất TCLN	16/04/2025	250.000.000
140	421	89	Phú Hạ, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	60,00	Đất ở	15/04/2025	120.000.000

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hợp đồng
141	191-1	29	Thanh Trì, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	100,00	Đất ở	22/04/2025	200.000.000
142	217	72	Thanh Sơn, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	145,00	Đất ở	25/02/2025	270.000.000
143	313	44	Hiền Lương, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội	41,50	Đất ở	6/3/2025	80.000.000
144	81	90	Phú Hạ, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	80,00	Đất ở	10/3/2025	100.000.000
145	191	57	Thanh Trì, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	127,00	Đất ở	11/3/2025	260.000.000
146	415	89	Phú Hạ, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	106,00	76m3 đất ở; 30m2 đất TCLN	10/3/2025	100.000.000
147	108	68	Thanh Hà, Nam Sơn, Sóc Sơn, Hà Nội	170,80	100m2 đất ở; 70,8m2 đất TCLN	10/3/2025	250.000.000
148	233	4	Phủ Ninh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	911,00	Đất NN	11/3/2025	80.000.000
149	643	69	Thanh Trì, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	120,00	Đất ở	11/3/2025	240.000.000
150	184	51	Phủ Nghĩa, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	111,50	60m2 đất ở; 51,5m2 đất TCLN	10/3/2025	150.000.000
151	30	90	Phú Hạ, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	61,00	40m2 đất ở; 21m2 đất TCLN	1/3/2025	80.000.000
152	156-2	50	Đồng O, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	104,50	Đất ở	4/3/2025	200.000.000
153	140	61	Thanh Sơn, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	115,50	Đất ở	26/02/2025	289.000.000
154	114	75	Phủ Cường, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	270,00	Đất ở	28/02/2025	4.200.000.000
155	139	61	Thanh Sơn, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	118,00	Đất ở	26/02/2025	295.000.000
156	174	63	Phủ Thịnh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	227,00	80m2 đất ở; 147m2 đất TCLN	5/3/2025	100.000.000
157	334	40	Phủ Ninh, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	102,00	Đất ở	26/02/2025	200.000.000
158	207	72	Phú Hữu, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	658,00	140m2 đất ở; 518m2 đất TCLN	22/02/2025	200.000.000
159	166	63	Phủ Nghĩa, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	118,70	Đất ở	24/02/2025	240.000.000
160	185	72	Thanh Sơn, Minh Trí, Sóc Sơn, Hà Nội	240,00	140m2 đất ở; 100m2 đất TCLN	7/12/2024	280.000.000
161	33-3	30	Thanh Trì, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	200,00	Đất ở tại nông thôn	19/02/2025	200.000.000
162	33-1-2	30	Thanh Trì, Minh Phú, Sóc Sơn, Hà Nội	129,00	Đất ở tại nông thôn	19/02/2025	200.000.000