

Số: 501/BC-TTKTTNMT

Đồng Nai, ngày 11 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH DỰ THẢO XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 61 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.

(Kèm theo dự thảo Chứng thư tư vấn định giá đất của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường)

I. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường, tình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất.

1. Đánh giá tình hình khu đất cần định giá

Tài sản định giá là thửa đất tiếp giáp Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành). Khu đất có hạ tầng hoàn thiện kết nối đồng bộ với các tuyến đường xung quanh. Nằm gần khu hành chính của huyện, trường học, bệnh viện, khu dân cư đông đúc an sinh xã hội tốt nên rất thuận tiện trong kinh doanh, sinh sống và làm việc.

1. Mục đích định giá đất: xác định giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Thời điểm định giá đất: tháng 8/2025.

3. Căn cứ định giá đất:

4.1 Căn cứ pháp lý định giá đất:

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

4.2 Căn cứ pháp lý của khu đất cần định giá:

- Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 61 tờ bản đồ địa chính số 29 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Văn bản số 593/PA-TTPTQĐ ngày 10/4/2025 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 5027/SXD-QLQHKT ngày 31/10/2024 của Sở Xây dựng về việc rà soát diện tích sử dụng đất để đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 3742/2022 tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 07/4/2022.

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

5.1 Vị trí, diện tích, loại đất khu đất cần định giá:

- Vị trí khu đất:

Thửa đất số 61 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.

- + Phía Nam giáp Quốc lộ 1
- + Phía Bắc giáp khu đất trống
- + Phía Đông giáp khu đất trống
- + Phía Tây giáp đường đất

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo tờ Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 3742/2022 tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 07/4/2022.

- Diện tích và loại đất định giá:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1. Diện tích đấu giá				
+	Đất thương mại dịch vụ	11.329,6	30% – 40%	09- 15
2. Diện tích không đấu giá				
+	Đất giao thông	579,6	-	-
Tổng		11.909,2		

5.2 Giá đất theo Quyết định của UBND tỉnh:

Trên cơ sở kết quả khảo sát hiện trạng và tờ Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 3742/2022 tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện, thì vị trí và giá đất quy định theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 của UBND tỉnh:

- Đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở có thời hạn sử dụng 70 năm như sau:

Diễn giải	Vị trí 1	Giá đất quy định (đồng/m ²)
Đất thương mại dịch vụ	Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành)	7.000.000

- Đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở có thời hạn sử dụng 50 năm như sau:

$$\text{Giá đất của thời hạn thuê đất TMD} = \frac{\text{Giá đất tại bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất TMD (70 năm)}} \times \text{Thời hạn thuê đất TMD (50 năm)}$$

Căn cứ khoản 4, Điều 7 Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 Ban hành Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai:

Diễn giải	Vị trí 1	Giá đất quy định (đồng/m ²)
Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng 50 năm)	Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành)	5.000.000

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

- Căn cứ Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Kết hợp với khảo sát điều tra ngoài thực địa, Tổ định giá ước tính các mức độ chênh lệch của tài sản so sánh (TSSS) và tài sản định giá (TSDG) như sau:

- Vị trí, địa điểm: Mức độ chênh lệch tối đa: 15%.
- Mật độ dân cư và thói quen tiêu dùng tối đa: 15%
- Tầng hầm tối đa: 5%
- Tầng cao tối đa: 5%

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

Trên cơ sở kết quả điều tra thông tin chuyên nhượng, cho thuê đất thị trường trên địa bàn thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) và khu vực đất cần định giá, cho thấy:

Tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) và khu vực lân cận không có mô hình có kinh doanh thương mại tương đồng với khu đất cần định giá. Vì vậy, Đơn vị tư vấn tiến hành thu thập thông tin hợp đồng cho thuê mặt bằng tại khu trung tâm thương mại Siêu thị Co.op Mart, Siêu thị Lote Mart trên địa bàn thành phố Biên Hòa cũ (nay là các phường xã trên địa bàn tỉnh Đồng Nai), và siêu thị Vincom Long Thành tại thị trấn Long Thành (nay là xã Long Thành), sau đó dùng phương pháp so sánh sử dụng các yếu tố ảnh hưởng đến kinh doanh để định giá đất cụ thể cho khu đất cần định giá. Cụ thể:

- Siêu thị Co.op mart Biên Hòa vị trí đường Phạm Văn Thuận, phường Tân Mai (cũ), tùy vào hình thức loại hình hoạt động và vị trí cho thuê đơn giá cho thuê khác nhau. Vì vậy đơn vị tư vấn lấy giá trung bình cho thuê của các hợp đồng thuê mặt bằng để ước tính giá thuê:

- Siêu thị Co.op mart Biên Hòa vị trí đường Phạm Văn Thuận, phường Tân Mai (cũ), tùy vào hình thức loại hình hoạt động và vị trí cho thuê đơn giá cho thuê khác nhau. Vì vậy đơn vị tư vấn lấy giá trung bình cho thuê của các hợp đồng thuê mặt bằng để ước tính giá thuê:

TT	Loại hình kinh doanh	Vị trí	Giá thuê đồng/m ² /tháng
1	Kinh doanh SPICY BOX	L1,2 lầu 1	419.475
2	Nhà sách FAHASA	Vị trí 33, lầu 2	377.080
3	Khu vui chơi trẻ em	Vị trí 30, lầu 2	246.750
4	Patin và nước giải khát đóng chai	L2-31, Lầu 2	98.985
Giá thuê trung Bình			286.000

- Siêu thị Vincom Long Thành vị trí đường Lê Duẩn, thị trấn Long Thành (nay là xã Long Thành):

TT	Loại hình kinh doanh	Vị trí	Giá thuê đồng/m ² /tháng
1	Công ty CPDVTM tổng hợp Wincommerce	Tầng L1-S1	233.179

- Công ty cổ phần Trung tâm thương mại Lotte Mart Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai, vị trí Quốc lộ 1A, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai.

TT	Loại hình kinh doanh	Vị trí	Giá thuê đồng/m ² /tháng
1	HĐ số: 086 giữa Lotte Mart và bà Phạm Thị Thùy Linh	Tầng 2	156.000,0
2	HĐ số: 094 giữa Lotte Mart và Chi nhánh CT TNHH Hoàng Anh Chi	Tầng 5	408.000
Giá thuê trung Bình		282.000	

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

Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật đất đai 2024 quy định về “Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất”.

Căn cứ Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 61 tờ bản đồ địa chính số 29 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai và kết quả khảo sát hiện trạng khu đất, kết quả điều tra thu thập thông tin giá đất thị trường tại khu vực định giá; đối chiếu với các điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về giá đất.

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

Nhận xét: Khu đất đấu giá có mục đích là thương mại dịch vụ. Vì vậy đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh để xác định điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá thuê mặt bằng tại các khu Trung tâm thương mại kết hợp cho thuê văn phòng đối với đất thương mại cần định giá.

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.

Nhận xét: Thửa đất định giá hiện trạng đang để trống không có thu nhập từ việc sử dụng đất cũng như chi phí vì vậy không đủ điều kiện áp dụng phương pháp thu nhập.

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

TRƯỜNG
TÂM
JAT
ÊN VÀ
JONG
NAY
IVN

Nhận xét: Thửa đất định giá mục đích nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Vì vậy đơn vị tư vấn không áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá thị trường khu đất định giá.

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

Nhận xét: Các thửa đất định giá không đủ điều kiện áp dụng đối với phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập. Tại khu vực lân cận có nhiều tài sản có mục đích sử dụng như tài sản ước tính được tổng doanh thu và tổng chi phí phát triển dự án. Hiện nay UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng khu đất và kết quả điều tra thu thập thông tin giá các hợp đồng cho thuê mặt bằng tại khu trung tâm thương mại tại khu vực lân cận; đối chiếu với các điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về giá đất. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường sử dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể.

9. Trình tự, nội dung, kết xác định giá đất.

Bước 1. Ước tính giá đất thương mại bằng phương pháp thặng dư.

1.1 Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 61 tờ bản đồ địa chính số 29 tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1. Diện tích đấu giá				
+	Đất thương mại dịch vụ	11.329,6	30% – 40%	09- 15
2. Diện tích không đấu giá				
+	Đất giao thông	579,6	-	-
Tổng		11.909,2		

* Diện tích đấu giá đất thương mại dịch vụ:

STT	Chỉ tiêu	Diện tích
1	Diện tích	11.329,6 m ²
2	Mật độ xây dựng	40%
3	Diện tích xây dựng	4.531,84
4	Diện tích sàn xây dựng (15 tầng)	67.977,6

1.2 Các giả định trong phương pháp thặng dư

1.2.1 Tỷ lệ tăng giá thuê:

- Trên cơ sở tham khảo tỷ lệ chênh lệch chỉ số giá CPI do Tổng cục Thống kê công bố (www.nso.gov.vn). Phân tích chỉ số CPI trong vòng 3 năm gần thời điểm định giá đối với nhóm mặt hàng kinh doanh thương mại, dịch vụ bình quân là 2,94%. Cụ thể:

TT	Hạng mục	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Bình quân (%)
1	Hàng ăn và dịch vụ ăn uống	102,55	103,48	104,03	103,35
2	Đồ uống và thuốc lá	103,15	103,28	102,42	102,95
3	May mặc, mũ nón, giày dép	101,63	102,52	101,40	101,85
4	Thiết bị và đồ dùng gia đình	102,03	102,42	101,27	101,91
5	Hàng hoá và dịch vụ khác	102,36	104,99	106,56	104,64
Bình quân					102,94

Qua khảo sát các hợp đồng thuê mặt bằng hàng năm tại siêu thị, khu trung tâm thương mại trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, tùy theo loại hình và vị trí thuê mà tỷ lệ tăng giá cho thuê hàng năm dao động từ 0% đến 5%. Cụ thể:

TT	Loại hình kinh doanh	Năm thứ	Từ	Đến	Giá thuê	Tỷ lệ tăng giá
1	Nhà sách FAHASA tại Siêu thị Co.op Mart	1	15/07/2022	30/06/2023	345.060	
			01/07/2023	30/06/2024	355.420	103%
		2	01/07/2024	30/06/2025	366.090	103%
		3	01/07/2025	30/06/2026	377.080	103%
		4	01/07/2026	30/06/2027	388.400	103%
		Bình quân				103%
		Năm thứ	Từ	Đến	Giá thuê	Tỷ lệ tăng giá
2	Kinh doanh Tokbokki tại Siêu thị Co.op Mart	1	28/11/2022	31/01/2023	199.750	
			02/01/2023	30/11/2023	399.500	
		2	12/01/2023	30/11/2024	399.500	100%
		3	12/01/2024	30/11/2025	419.475	105%
		4	12/01/2025	30/11/2026	440.449	105%

TT	Loại hình kinh doanh	Năm thứ	Từ	Đến	Giá thuê	Tỷ lệ tăng giá
		5	12/01/2026	30/11/2027	462.471	105%
		Bình quân				105%
3	Kinh doanh trò chơi giải trí Chi nhánh công ty TNHH Hoàng Anh Chi tại Lotte Mart	2	15/07/2022	30/06/2025	408.000	0%

Nhận xét: Đối với hợp đồng thương mại thời hạn thuê mặt bằng phổ biến từ 2 năm đến 5 năm có sự gián đoạn trong chu kỳ thuê. Tùy theo loại hình và vị trí thuê mà tỷ lệ tăng giá cho thuê hàng năm dao động từ 0% đến 5%. Mặt khác tham khảo tỷ lệ chỉ số giá CPI trong vòng 3 năm đối với nhóm mặt hàng kinh doanh thương mại, dịch vụ bình quân là 2,94%. Vì vậy, dựa trên cơ sở đặc điểm thị trường, thu nhập bình quân địa phương... Đơn vị tư vấn nhận thấy mức **3%/năm** vừa tiệm cận với tốc độ tăng giá tiêu dùng, vừa nằm trong khung thị trường, đề xuất áp dụng **tỷ lệ tăng giá 3%/năm tính liên tục trong suốt vòng đời cho thuê (50 năm)**.

1.2.2 Tỷ suất chiết khấu:

10,80% tính theo lãi suất cho vay trung và dài hạn bình quân tại thời điểm gần nhất của loại tiền vay VNĐ của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn tỉnh. (kèm theo biểu lãi suất tiền vay của Ngân hàng: VTB Chi nhánh Đồng Nai, VTB Chi nhánh KCN Biên Hòa, VTB Chi nhánh Nhơn Trạch, VCB Chi nhánh Đồng Nai, VCB Chi nhánh Long Thành, Agribank Chi nhánh Đồng Nai, Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai, BIDV Chi nhánh Đồng Nai...) Cụ thể:

T T	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý III/2024	Quý IV/2024	Quý I/2025	Quý II/2025	Bình Quân (%)
1	VTB Chi nhánh Đồng Nai	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
2	VTB Chi nhánh KCN Biên Hòa	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
3	VTB Chi nhánh Nhơn Trạch	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
4	VCB Chi nhánh Đồng Nai	7,80	7,80	7,80	7,80	7,80
5	VCB Chi nhánh Long Thành	9,50	9,50	9,50	9,50	9,63
6	Agribank Chi nhánh Đồng Nai	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
7	Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai	11,25	11,25	10,38	9,50	10,60
8	BIDV Chi nhánh Đồng Nai	8,44	8,44	9,50	9,50	8,97
	Bình quân lãi suất gửi tiết kiệm các ngân hàng/năm					10,80%

1.2.3 Tỷ lệ trượt giá chi phí xây dựng công trình:

- Căn cứ Quyết định số 03/QĐ-SXD ngày 06/01/2023 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Quyết định số 11/QĐ-SXD ngày 06/01/2023 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Quyết định số 324/QĐ-SXD ngày 25/12/2024 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Quyết định số 79/QĐ-SoXD ngày 10/7/2025 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 6, quý II năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Trên cơ sở tính bình quân 3 năm liên tục chỉ số giá xây dựng công trình do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố so với thời điểm định giá gần nhất. Theo số liệu Chỉ số giá xây dựng do Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố thì Tỷ lệ trượt giá xây dựng được tính như bảng số liệu sau:

TT	Hạng mục	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Quý II/2025	Bình Quân
	Năm gốc	2020=100	2020=100	2020=100	2020=100	
1	Trụ sở cơ quan, văn phòng	110,28%	116,33%	117,52%	119,65%	
	Năm sau/năm trước		105,49%	101,02%	101,81%	102,77%
2	Công trình đường nhựa asphan, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	112,10%	115,13%	115,51%	117,10%	
			102,70%	100,33%	101,38%	101,47%
3	Công trình cấp nước	109,01%	116,96%	118,36%	120,72%	
			107,29%	101,20%	101,99%	103,49%
4	Công trình thoát nước	111,79%	117,52%	118,44%	120,32%	
			105,13%	100,78%	101,59%	102,50%
Bình quân						102,56%

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 3 năm liên tục so với thời điểm định giá gần nhất là 102,56% theo đó Tổ định giá đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là 2,56% năm.

1.2.4 Các chi phí khác theo Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Phụ lục IV quy định một số yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ tại Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.
- Chi phí quản lý bán hàng bằng 10% doanh thu

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn của chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng **15%** tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

1.2.5 Thời gian tiến độ xây dựng

Tổng diện tích sàn xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ là: 67.977,6 m², theo Phụ lục IV tại Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai thì tiến độ xây dựng là 3 năm: năm thứ nhất 40%; năm thứ 2 là 40%; năm thứ 3 là 20%.

1.3 Ước tính doanh thu phát triển

1.3.1 Xác định giá thị trường đất thương mại dịch vụ:

a) Diện tích:

- Căn cứ Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 61 tờ bản đồ địa chính số 29 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 5027/SXD-QLQHKH ngày 31/10/2024 của Sở Xây dựng về việc rà soát diện tích sử dụng đất để đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, tại mục 3 phụ lục IV quy định tỷ lệ lấp đầy (tỷ lệ thương phẩm) là 70%.

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)
1	Diện tích đấu giá	11329,60
2	Thương mại dịch vụ	11329,60
2.1	MĐXD	40%
2.2	Tầng cao	15
3	Diện tích HKKT	6.797,8
4	Diện tích xây dựng TMD	4.531,8
4.1	Diện tích sàn xây dựng TMD	67.977,6
4.2	Diện tích sàn cho thuê TMD (70%)	47.584,3

b) Giá cho thuê mặt bằng khu thương mại dịch vụ

Qua khảo sát trên địa bàn xã Trảng Bom không có mô hình có kinh doanh thương mại tương đồng với khu đất cần định giá. Vì vậy, Đơn vị tư vấn tiến hành thu thập thông tin hợp đồng cho thuê mặt bằng tại khu trung tâm thương mại Siêu thị Co.op Mart, Siêu thị Lotte Mart trên địa bàn thuộc thành phố Biên Hòa (cũ) và Siêu thị Vincom Long Thành tại thị trấn Long Thành, sau đó dùng phương pháp

so sánh sử dụng các yếu tố ảnh hưởng đến kinh doanh để định giá đất cụ thể cho khu đất cần định giá. Cụ thể:

*** Thu thập thông tin thị trường:**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thông tin		Siêu thị Co.op Mart Biên Hòa	Siêu thị Vincom Long Thành	Siêu thị Lote Mart
2	Thời điểm cho thuê		từ năm 2024 đến năm 2025	từ 1/12/2024 đến 30/11/2025	từ năm 2023 đến năm 2025
3	Vị trí	Tiếp giáp đường Hùng Vương (đường tỉnh 773 cũ)	Tiếp giáp đường Phạm Văn Thuận, (phường Tân Mai cũ)	Tiếp giáp đường Lê Duẩn (thị trấn Long Thành cũ)	Tiếp giáp Quốc lộ 1A, phường Long Bình
4	Giá thuê sàn thương mại (đồng/m ² /tháng)		286.000	233.179	282.000

*** Khảo sát thị trường TTKTTNMT thu thập được các thông tin:**

- Vị trí địa điểm: TSSS là khu đất nằm tại thị trấn Trảng Bom (cũ), các tiện ích (trung tâm thương mại, ngân hàng, trường học, bệnh viện và khu hành chính...) còn hạn chế so với tài sản so sánh nằm trong khu trung tâm đô thị tại thành phố biên hòa (cũ) nên kém thuận lợi hơn trong kinh doanh là 15%; kém thuận lợi hơn TSSS tại thị trấn Long Thành (có sân bay Long Thành, và dịch vụ tiện ích phát triển mạnh hơn) là 10%

- Mật độ dân cư và thói quen tiêu dùng: TSDG dân cư tương đối đông, thu nhập bình quân trên đầu người chưa cao và phân bố chưa đồng đều, tiêu dùng người dân phụ thuộc nhiều vào chợ truyền thống, của hàng tạp hóa nên kém thuận lợi hơn về kinh doanh thương mại dịch vụ có quy mô hiện đại tại thành phố Biên Hòa (cũ) là 15%; thị trấn Long Thành là 10%.

- TSDG có tầng cao >10 tầng lợi thế so với TSSS có tầng cao < 10 tầng là 5% và 1 tầng là 10%.

- Tầng hầm: TSDG không có tầng hầm kém lợi thế so với tài sản so sánh (TSSS) có tầng hầm là 5%.

*** Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:**

Kết quả phân tích, so sánh các thông tin của những khu thương mại dịch vụ điều tra (thửa đất so sánh) và khu đất thương mại dịch vụ cần định giá cho thấy, khu thương mại cần định giá (giả định) và 4 khu thương mại so sánh có yếu tố giống nhau: pháp lý, loại đất và yếu tố khác biệt là yếu tố ảnh hưởng đến kinh doanh: vị trí, địa điểm; mật độ dân cư và thói quen tiêu dùng và tầng cao và tầng hầm.



Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất định giá:

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố vị trí địa điểm:** TSSS là khu đất nằm tại thị trấn Trảng Bom (cũ), các tiện ích (trung tâm thương mại, ngân hàng, trường học, bệnh viện và khu hành chính...) còn hạn chế so với tài sản so sánh nằm trong khu trung tâm đô thị tại thành phố Biên Hòa (cũ) nên kém thuận lợi hơn trong kinh doanh là 15%; kém thuận lợi hơn TSSS tại thị trấn Long Thành (có sân bay Long Thành, và dịch vụ tiện ích phát triển mạnh hơn) là 10%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS3 là 115%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

+ Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TSSS2 là 110%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS2 là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9,09\%$$

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố mật độ dân cư và thói quen tiêu dùng:** TSDG là khu đất tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) dân cư tương đối đông, Thói quen tiêu dùng của người dân vẫn còn phụ thuộc phụ thuộc nhiều vào chợ truyền thống, của hàng tạp hóa nên kém thuận lợi hơn về kinh doanh thương mại dịch vụ có quy mô hiện đại tại Biên Hòa là 15%; tại thị trấn Long Thành (cũ) là 10%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của tài sản so sánh TSSS1, TSSS3 là 115%; TSSS2 là 110%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS2 là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9,09\%$$

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tầng cao:** Thửa đất cần định giá (theo phương án đấu giá cao tối đa 15 tầng) lợi thế hơn so với tài sản so sánh TSSS1, TSSS3 (5 tầng cao) là 5%; hơn TSSS2 có 01 tầng cao là 10%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của tài sản so sánh TSSS1, TSSS3 là 95%; TSSS2 tương đồng.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 5,26\%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS2 là:

$$\frac{100\% - 90\%}{90\%} = 11,11\%$$

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tầng hầm:** Thửa đất cần định giá (theo phương án đấu giá không có tầng hầm) kém lợi thế hơn so với tài sản so sánh TSSS1 (có tầng hầm) là 5%; tương đương với tài sản TSSS2, TSSS3.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của tài sản so sánh TSSS1 95%;

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 5,26\%$$

*** Ước tính giá của thửa đất cần định giá:**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thông tin		Siêu thị Co.op Mart Biên Hòa	Vincom Long Thành	Siêu thị Lote Mart
2	Thời điểm cho thuê		từ 01/7/2024 đến 30/6/2025	từ 1/03/2022 đến 28/02/2025	từ 01/7/2024 đến 30/6/2025
3	Giá thuê sản thương mại (đồng/m ² /tháng)		286.000	233.179	282.000
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
4.1	Vị trí, địa điểm	Khu đất nằm tại thị trấn Trảng Bom (cũ), các tiện ích còn hạn chế so với tài sản so sánh nằm trong khu trung tâm đô thị (thành phố biên hòa cũ) như trung tâm thương mại, trường học, bệnh viện và khu hành chính nên kém thuận lợi hơn trong kinh doanh	Vị trí khu đất nằm trong trung tâm đô thị thành phố Biên Hòa (cũ) mang lại nhiều lợi thế vượt trội về hạ tầng kỹ thuật và xã hội, Bán kính phục vụ gần các tiện ích như trung tâm thương mại, trường học, bệnh viện và khu hành chính nên thuận lợi hơn trong kinh doanh	Khu đất nằm tại vị trí trung tâm thị trấn Long Thành (cũ), có hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ. Xung quanh khu đất là các tiện ích công cộng thiết yếu như trường học, bệnh viện và khu hành chính, tương đồng với khu đất cần định giá. Ngoài ra, khu đất còn nằm trong bán kính gần với các đầu mối hạ tầng quan trọng như Sân bay quốc tế Long Thành, tạo điều kiện thuận lợi để phát triển các hoạt động kinh doanh – dịch vụ trong khu vực.	Vị trí khu đất nằm trong trung tâm đô thị thành phố Biên Hòa (cũ) mang lại nhiều lợi thế vượt trội về hạ tầng kỹ thuật và xã hội, Bán kính phục vụ gần các tiện ích như trung tâm thương mại, trường học, bệnh viện và khu hành chính nên thuận lợi hơn trong kinh doanh
	Tỷ lệ	100%	115%	110%	115%

TRƯỞNG
TÀM
JAT
EN VÀ
ÔNG
NAY
IVN

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-9,09%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-37.294	-21.196	-36.773
4.2	Mật độ dân cư và thói quen tiêu dùng	Dân cư tương đối đông, Thu nhập của người dân thấp hơn khu vực đô thị (thành phố Biên Hòa cũ) và phân bố không đồng đều. Do đó, nhu cầu tiêu dùng và xu hướng chi tiêu đang còn phụ thuộc nhiều vào chợ truyền thống, của hàng tạp hóa nên kém thuận lợi hơn về kinh doanh thương mại dịch vụ có quy mô hiện đại	Mật độ dân cư đông kết hợp với thu nhập bình quân đầu người cao tạo ra nhu cầu tiêu dùng lớn và xu hướng chi tiêu hướng đến các tiện ích: chất lượng sản phẩm, thời gian, mặt hàng đa dạng... nên thuận lợi hơn về kinh doanh thương mại dịch vụ so với tài sản định giá	Dân cư đông đúc, thu nhập của người dân tương đối cao (xung quanh là: thị trấn Long Thành cũ, thị trấn Hiệp Phước cũ, thị trấn Nhơn Trạch cũ) và phân bố đồng đều. Do đó, nhu cầu tiêu dùng và hướng đến các tiện ích: chất lượng sản phẩm, thời gian, mặt hàng đa dạng... nên thuận lợi hơn về kinh doanh thương mại dịch vụ so với tài sản định giá	Mật độ dân cư đông kết hợp với thu nhập bình quân đầu người cao tạo ra nhu cầu tiêu dùng lớn và xu hướng chi tiêu hướng đến các tiện ích: chất lượng sản phẩm, thời gian, mặt hàng đa dạng... nên thuận lợi hơn về kinh doanh thương mại dịch vụ so với tài sản định giá
	Tỷ lệ	100%	115%	110%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-9,09%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-37.294	-21.196	-36.773
4.3	Tầng hầm	Không có tầng hầm	Có tầng hầm	Không có tầng hầm	Không có tầng hầm
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-13.614	0	0
4.4	Tầng cao	Trên 10 tầng	5 tầng	1 tầng	5 tầng
	Tỷ lệ	100%	95%	90%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	11,11%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng)		15.044	25.906	14.833
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)	-	212.842	216.693	223.287
6	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	217.607			

*** Xác định giá phổ biến trên thị trường:**

$$\frac{212.842 + 216.693 + 223.287}{3} = 217.607 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m ²)	217.607	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT1	2,24%	<15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT2	0,42%	<15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT3	-2,54%	<15%

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá cho thuê mặt bằng là: 217.607 đồng/m²/tháng là phù hợp.

1.3.2 Xác định giá đất của khu đất thương mại dịch vụ:

Tổng hợp các thông tin và chỉ tiêu

TT	Các chỉ tiêu	Số liệu	ĐVT
I	Giá cho thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng		
1	Đơn giá cho thuê mặt bằng 1 tháng	217.607	đồng/m ² /tháng
II	Các chỉ tiêu khác		
*	Diện tích sàn xây dựng	67.977,60	m ²
1	Tỷ suất chiết khấu	10,80%	/năm
2	Tỷ lệ tăng giá 1 năm 1 lần (giá thuê)	3,0%	/ năm
3	Chi phí quảng cáo, bán hàng	3,0%	/doanh thu
4	Chi phí quản lý vận hành	10,0%	/doanh thu
5	Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	15,0%	/(Tổng chi phí và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá)

1.3.3 Ước tính doanh thu phát triển

a) Doanh thu thu nhập ròng một năm từ cho thuê mặt bằng

Thương mại dịch vụ	ĐVT	
Diện tích sàn xây dựng	67.977,60	m ²
Tỷ lệ thương phẩm	70%	
Diện tích cho thuê	47.584,32	
Giá thuê	217.607	đồng/m ² /tháng
Doanh thu ước tính năm	124.256.173.467	đồng/năm
Chi phí vận hành 1 năm	12.425.617.347	
Doanh thu ước tính năm (thu nhập ròng)	111.830.556.120	đồng/năm

b) Doanh thu đất thương mại dịch vụ chiết khấu về giá trị hiện tại

Khu đất có quy mô diện tích sàn xây dựng 67.977,6 m² được xây dựng trong 03 năm với tỷ lệ lấp đầy 40% - 40% - 20%. Kinh doanh từ năm thứ 4 với tỷ lệ lấp đầy (cho thuê): năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%; năm thứ tư 80%; năm thứ 5 đến hết thời gian cho thuê là 85% (căn cứ Phụ lục IV, Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai). Tỷ lệ tăng giá cho thuê 3%/năm, Cụ thể:

Năm	Tỷ lệ lắp đặt	Doanh thu	Tỷ lệ tăng giá	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu
1	0%	-	1,0300	-	0,9025	-
2	0%	-	1,0609	-	0,8146	-
3	0%	-	1,0927	-	0,7352	-
4	50%	55.915.278.060	1,1255	62.933.138.070	0,6635	41.756.137.109
5	60%	67.098.333.672	1,1593	77.785.358.655	0,5988	46.577.872.763
6	70%	78.281.389.284	1,1941	93.472.072.650	0,5405	50.521.655.267
7	80%	89.464.444.896	1,2299	110.029.982.662	0,4878	53.672.625.543
8	85%	95.055.972.702	1,2668	120.414.062.276	0,4402	53.006.270.214
9	85%	95.055.972.702	1,3048	124.026.484.144	0,3973	49.275.722.150
10	85%	95.055.972.702	1,3439	127.747.278.669	0,3586	45.810.174.131
11	85%	95.055.972.702	1,3842	131.579.697.029	0,3236	42.579.189.959
12	85%	95.055.972.702	1,4258	135.527.087.940	0,2921	39.587.462.387
13	85%	95.055.972.702	1,4685	139.592.900.578	0,2636	36.796.688.592
14	85%	95.055.972.702	1,5126	143.780.687.595	0,2379	34.205.425.579
15	85%	95.055.972.702	1,5580	148.094.108.223	0,2147	31.795.805.035
16	85%	95.055.972.702	1,6047	152.536.931.470	0,1938	29.561.657.319
17	85%	95.055.972.702	1,6528	157.113.039.414	0,1749	27.479.070.594
18	85%	95.055.972.702	1,7024	161.826.430.596	0,1579	25.552.393.391
19	85%	95.055.972.702	1,7535	166.681.223.514	0,1425	23.752.074.351
20	85%	95.055.972.702	1,8061	171.681.660.220	0,1286	22.078.261.504
21	85%	95.055.972.702	1,8603	176.832.110.026	0,1161	20.530.207.974
22	85%	95.055.972.702	1,9161	182.137.073.327	0,1047	19.069.751.577
23	85%	95.055.972.702	1,9736	187.601.185.527	0,0945	17.728.312.032
24	85%	95.055.972.702	2,0328	193.229.221.092	0,0853	16.482.452.559
25	85%	95.055.972.702	2,0938	199.026.097.725	0,0770	15.325.009.525
26	85%	95.055.972.702	2,1566	204.996.880.657	0,0695	14.247.283.206
27	85%	95.055.972.702	2,2213	211.146.787.077	0,0627	13.238.903.550
28	85%	95.055.972.702	2,2879	217.481.190.689	0,0566	12.309.435.393
29	85%	95.055.972.702	2,3566	224.005.626.410	0,0511	11.446.687.510
30	85%	95.055.972.702	2,4273	230.725.795.202	0,0461	10.636.459.159
31	85%	95.055.972.702	2,5001	237.647.569.058	0,0416	9.886.138.873
32	85%	95.055.972.702	2,5751	244.776.996.130	0,0376	9.203.615.054
33	85%	95.055.972.702	2,6523	252.120.306.014	0,0339	8.546.878.374

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu	Tỷ lệ tăng giá	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu
34	85%	95.055.972.702	2,7319	259.683.915.194	0,0306	7.946.327.805
35	85%	95.055.972.702	2,8139	267.474.432.650	0,0276	7.382.294.341
36	85%	95.055.972.702	2,8983	275.498.665.629	0,0249	6.859.916.774
37	85%	95.055.972.702	2,9852	283.763.625.598	0,0225	6.384.681.576
38	85%	95.055.972.702	3,0748	292.276.534.366	0,0203	5.933.213.648
39	85%	95.055.972.702	3,1670	301.044.830.397	0,0183	5.509.120.396
40	85%	95.055.972.702	3,2620	310.076.175.309	0,0165	5.116.256.893
41	85%	95.055.972.702	3,3599	319.378.460.568	0,0149	4.758.739.062
42	85%	95.055.972.702	3,4607	328.959.814.385	0,0135	4.440.957.494
43	85%	95.055.972.702	3,5645	338.828.608.817	0,0122	4.133.709.028
44	85%	95.055.972.702	3,6715	348.993.467.082	0,0110	3.838.928.138
45	85%	95.055.972.702	3,7816	359.463.271.094	0,0099	3.558.686.384
46	85%	95.055.972.702	3,8950	370.247.169.227	0,0089	3.295.199.806
47	85%	95.055.972.702	4,0119	381.354.584.304	0,0081	3.088.972.133
48	85%	95.055.972.702	4,1323	392.795.221.833	0,0073	2.867.405.119
49	85%	95.055.972.702	4,2562	404.579.078.488	0,0066	2.670.221.918
50	85%	95.055.972.702	4,3839	416.716.450.842	0,0059	2.458.627.060
Tổng						912.902.878.249

=> Tổng hiện giá doanh thu từ việc cho thuê sàn thương mại: 912.902.878.249 đồng

1.3.4 Ước tính chi phí phát triển

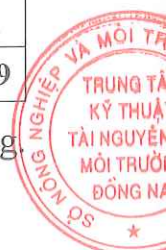
a) Chi phí đầu tư xây dựng

Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô < 20 ha là: 8.549.000 đồng/m²; Hệ số vùng tỉnh Đồng Nai (vùng 5) là 1,060.

b) Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

$$6.797,8 \text{ m}^2 \times 854.900 \text{ đồng} / 1,1 \times 1,060 = 5.600.114.157 \text{ đồng.}$$

Căn cứ suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng được tính toán tại thời điểm mặt bằng giá Quý IV năm 2024. Tổ định giá đề xuất sử dụng chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố tại thời điểm Quý II năm 2025 (có mặt bằng giá ổn định và gần với thời điểm định giá) làm cơ sở để tính toán về thời điểm định giá.



Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2020 = 100)		Chỉ số giá xây dựng công trình Quý II/2025 so với Quý IV/2024
	Quý IV/2024	Quý II/2025	
Công trình cơ quan, văn phòng	116,81%	119,12%	101,98%
Công trình đường nhựa asphan, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	115,52%	117,10%	101,37%
Công trình cấp nước	117,82%	120,39%	102,18%
Công trình thoát nước	118,27%	120,32%	101,73%
Chỉ số giá xây dựng bình quân			101,82%

=> Tổ định giá quy đổi chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình về thời điểm định giá là: $5.600.114.157 \text{ đồng} \times 101,82\% = 5.702.036.235 \text{ đồng}$.

c) Chi phí xây dựng trung tâm thương mại:

Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng 15 tầng (không có tầng hầm là: $11.368.000 \text{ đồng/m}^2$; Hệ số vùng tỉnh Đồng Nai (vùng 5) là 1,062.

$67.977,6 \text{ m}^2 \text{ sàn} \times 11.368.000 \text{ đồng/m}^2 / 1,1 \times 1.062 \times 101,68\% = 759.652.229.234 \text{ đồng}$.

=> Tổng chi phí xây dựng hạ tầng và công trình:

$5.702.036.235 \text{ đồng} + 759.652.229.234 \text{ đồng} = 765.354.265.469 \text{ đồng}$

d) Hiện giá chi phí xây dựng

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	1	2	3
Kế hoạch xây dựng	100%	40%	40%	20%
Chi phí xây dựng	765.354.265.469	306.141.706.188	306.141.706.188	153.070.853.094
Trượt giá xây dựng		313.978.933.866	322.016.794.573	165.130.212.257
Chỉ số hiện giá		0,9025	0,8146	0,7352
Hiện giá chi phí	667.084.600.724	283.365.987.814	262.314.880.859	121.403.732.051

=> Tổng chi phí phát triển đất thương mại dịch vụ tại đô thị quy về thời điểm định giá là: $667.084.600.724 \text{ đồng}$.

e) Chi phí quảng cáo, bán hàng:

$3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 912.902.878.249 \text{ đồng} = 27.387.086.347 \text{ đồng}$.

f) Chi phí lãi vay, Lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh:

$15\% \text{ tổng chi phí} = (667.084.600.724 \text{ đồng} + 27.387.086.347 \text{ đồng}) \times 15\% = 104.170.753.061 \text{ đồng}$.

g) Tổng chi phí phát triển đất thương mại dịch vụ khu đấu giá đất thương mại dịch vụ kết hợp ở:

$$667.084.600.724 \text{ đồng} + 27.387.086.347 \text{ đồng} + 104.170.753.061 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất TMD}} = 798.642.440.132 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất TMD}}$$

h) Xác định giá đất thương mại dịch vụ thời hạn 50 năm:

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 912.902.878.249 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 798.642.440.132 đồng + 15%V_{đất TMD}

Vậy giá trị của 11.329,6 m² đất thương mại dịch vụ thuộc thửa đất đấu giá số 61 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai là:

$$V_{\text{đất TMD}} = 912.902.878.249 \text{ đồng} - (798.642.440.132 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất TMD}})$$

$$\Rightarrow V_{\text{đất TMD}} = 99.356.902.710 \text{ đồng.}$$

$$\Rightarrow \text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{99.356.902.710 \text{ đồng}}{11.329,6 \text{ m}^2} = 8.769.674 \text{ đồng/m}^2$$

* Giá trị thửa đất số 61 tờ bản đồ số 29 mục đích sử dụng thương mại dịch vụ là:

Diễn giải	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đất thương mại dịch vụ tiếp giáp đường Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành)	11.329,60	8.769.674	99.356.902.710

Làm tròn: 99.357.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín mươi chín tỷ, ba trăm năm bảy triệu đồng).

II. Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của phương án giá đất

Giá đất cụ thể theo phương án thuyết minh nêu trên có mức giá cao hơn mức giá quy định của UBND tỉnh, do khu đất có những thuận lợi nhất định. Mức giá đất cụ thể cao hơn so với mức giá quy định của UBND tỉnh là phù hợp với tình hình thực tế. Trên đây là thuyết minh phương án giá đất đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 61 tờ bản đồ địa chính số 29 tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai./.

NGƯỜI LẬP BÁO CÁO



Nguyễn Trung Kiên

Số chứng chỉ: 06650120



GIÁM ĐỐC

Lê Văn Tân

Số: /TTKTTNMT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO TƯ VẤN CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

**Dự án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 61 tờ bản đồ địa chính số 29
thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.**

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

Căn cứ Quyết định số 208/QĐ-SNNMT ngày 02/4/2025 về việc giao nhiệm vụ tư vấn xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

1. Mục đích định giá: xác định giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Thời điểm định giá: tháng 8/2025

3. Cơ sở định giá:

- Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 61 tờ bản đồ địa chính số 29 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 593/PA-TTPTQĐ ngày 10/4/2025 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 5027/SXD-QLQHKT ngày 31/10/2024 của Sở Xây dựng về việc rà soát diện tích sử dụng đất để đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

- Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 3742/2022 tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 07/4/2022.

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan đến các thửa đất cần định giá.

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

4.1 Thừa đất, khu đất cần định giá:

- **Vị trí:** Thừa đất số 61 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.

- + Phía Nam giáp Quốc lộ 1A
- + Phía Bắc giáp khu đất trống
- + Phía Đông giáp khu đất trống
- + Phía Tây giáp đường đất

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo tờ Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 3742/2022 tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 07/4/2022.

- Diện tích và loại đất định giá:

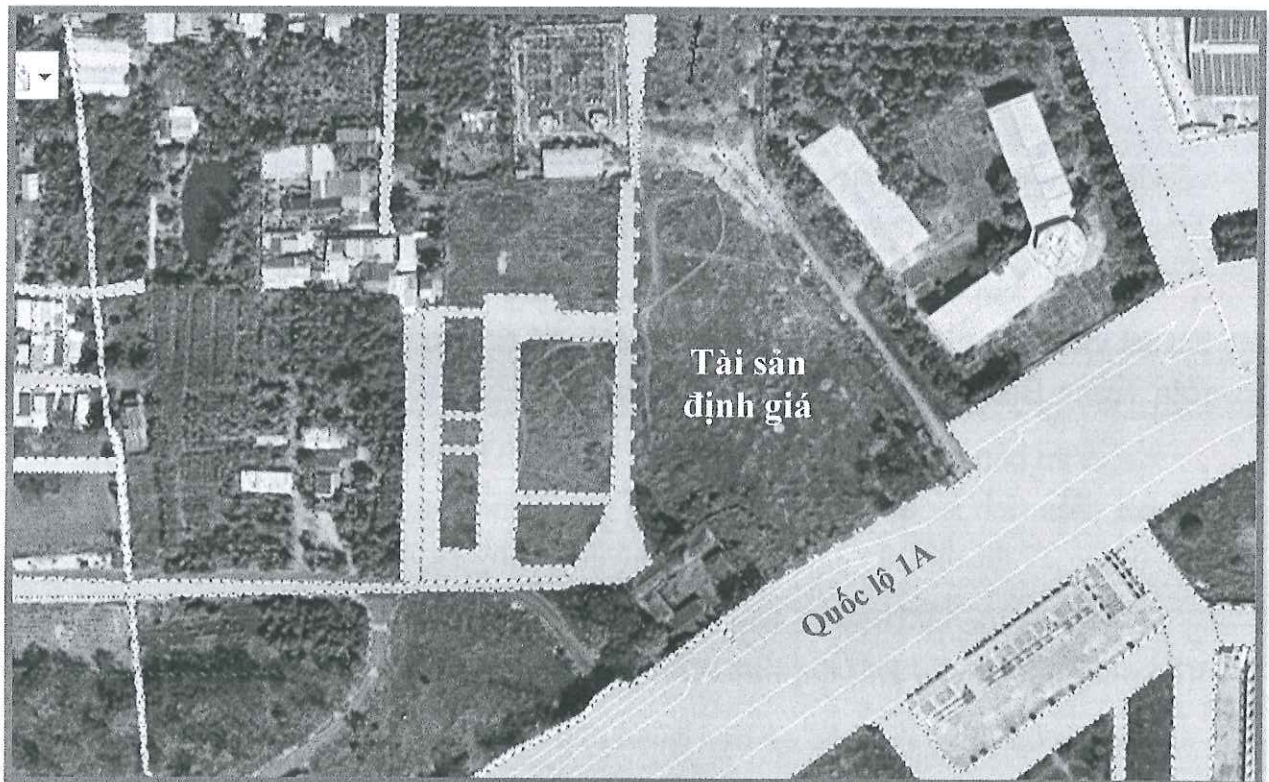
Tổng diện tích khu đất là: 11.909,2 m² trong đó gồm:

- + Diện tích đất đấu giá là: 11.329,6 m² đất thương mại dịch vụ (TMD)
- + Diện tích đất không đấu giá là: 579,6 m² thuộc quy hoạch đất giao thông.

4.2 Nhà:

Hiện trạng là thửa đất trống, trên đất không có tài sản gắn liền với đất.

Sơ đồ vị trí dự án đấu giá quyền sử dụng đất Thừa đất số 61 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.



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

6. Kết quả xác định giá đất:

Loại đất	Diễn giải	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đất thương mại dịch vụ ở nông thôn (thời hạn sử dụng 50 năm)	Vị trí 1 đường Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành)	11.329,6	8.769.674	99.356.902.710

Làm tròn: 99.357.000.000 (*Bằng chữ: Chín mươi chín tỷ, ba trăm năm mươi bảy triệu đồng*).

7. Các điều khoản kèm theo kết quả định giá đất.

- Kết quả định giá đất chỉ được sử dụng cho một mục đích để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 61 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.

- Chứng thư định giá đất không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của khách hàng. Kết quả tư vấn giá nêu trên chỉ có ý nghĩa tư vấn giá cho mục đích sử dụng cụ thể theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất; việc quyết định mức giá đất cụ thể do Hội đồng thẩm định giá và UBND tỉnh quyết định theo thẩm quyền.

- Giá đất để tính tiền giao đất, cho thuê đất, có thể thay đổi tùy thuộc ý kiến chủ quan của chủ sử dụng đất; động thái thị trường tại thời điểm diễn ra giao dịch và ý kiến của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

- Theo phương pháp thặng dư, các doanh thu phát triển của dự án là ước tính trên cơ sở khảo sát thị trường hiện tại thời điểm định giá, trường hợp thị trường có thay đổi thời điểm, biến động khác thì giá sẽ thay đổi. Đối với tỷ lệ phần trăm chi phí, tỷ lệ lấp đầy, lợi nhuận của nhà đầu tư,... dựa theo kết quả thu thập, tham khảo thị trường và trên cơ sở các chỉ số quy định của UBND tỉnh Đồng Nai. Việc quyết định các tỷ lệ phần trăm là do Hội đồng thẩm định giá xem xét, quyết định.

8. Thời hạn có hiệu lực của kết quả định giá

- Kết quả định giá đất có hiệu lực trong thời gian 06 tháng kể từ ngày phát hành chứng thư.

9. Các tài liệu kèm theo

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

10. Nhưng vấn đề cần lưu ý

- Chứng thư định giá đất được phát hành 5 bản chính bằng tiếng Việt tại Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai giữ 2 bản, khách hàng thẩm định giá giữ 3 bản.

- Mọi hình thức sao chép không phải do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường phát hành đều không có giá trị.

Trên đây là kết quả tư vấn định giá đất để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 61 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai. Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét trình Hội đồng thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trung Kiên

Số chứng chỉ: 06650120

Lê Văn Tân

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

GIẤY XÁC NHẬN

Kính gửi: UBND...*Thị trấn...Trảng Bom*...

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đang thực hiện tư vấn xác định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 61 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

Ngày 09 / 04 / 2025, Trung Tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường có Giấy mời số: *25.1*.../GM-TTKTTNMT mời đại diện UBND *Thị trấn...Trảng Bom* tham gia khảo sát thực địa khu đất của dự án và thông tin thị trường liên quan phục vụ xác định giá đất cụ thể của dự án.

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban Nhân dân UBND *Thị trấn...Trảng Bom* xác nhận đã đến địa phương để thu thập thông tin dự án và thông tin chuyển nhượng của các thửa đất lân cận khu vực dự án nói trên.

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường rất mong nhận được sự hỗ trợ của quý cơ quan.

Trân trọng!

XÁC NHẬN CỦA
UBND...*Thị trấn...Trảng Bom*...

*Ông Nguyễn Tùng Kiên có tên trên
hệ địa phương để khảo sát thực
địa thửa đất.*



Phạm Văn Lưu



Lê Văn Tân

Đồng Nai, ngày 1 tháng 5 năm 2025

BIÊN BẢN THẨM ĐỊNH HIỆN TRẠNG

Đơn vị yêu cầu thẩm định giá: Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng Nai

UBND Thị trấn Dã Bò..... - Địa phương nơi có đất cần định giá.

Ông/Bà: Đinh Hồng Phát.....CT. UBND.....;

Ông/Bà: Đinh Hồng Phát..... Cán bộ địa chính;

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai tiến hành thẩm định hiện trạng tư vấn xác định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất

Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 1, tại thị trấn Dã Bò, huyện Dã Bò.....

Vị trí khu đất:

Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 1, tại thị trấn Dã Bò, huyện Dã Bò.....

Nội dung thẩm định hiện trạng:

Hiện trạng thửa đất là đất nông nghiệp, kết cấu giao thông trước tiếp cận thửa đất là đường.....

Xác nhận UBND

Cán bộ địa chính

ĐD. Trung tâm Kỹ thuật
Tài nguyên và Môi trường



Phạm Văn Lưu

Nguyễn Dung Kiên

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 1296 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 23 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 61 tờ bản đồ địa chính số 29 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;
Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 26 tháng 7 năm 2024;
Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;
Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 74/TTr-SNNMT ngày 28 tháng 3 năm 2025 và Văn bản số 1560/SNNMT-ĐĐ ngày 11/4/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án số 593/PA-TTPTQĐ ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về Đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 61, tờ bản đồ địa chính số 29 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (đính kèm).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường lập thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá thửa đất, trình Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo quy định.

2. Sau khi Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai lập thủ tục chuyển hồ sơ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định đấu giá quyền

Số 02 Nguyễn Văn Trị, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
ĐT: (0251) 3822501 - Fax: (0251) 3823854 - 3824934

sử dụng đất.

3. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai lập thủ tục lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá để tổ chức phiên đấu giá theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 911/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 61, tờ bản đồ địa chính số 29 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Chi Cục trưởng Chi cục Thuế Khu vực XV, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Trảng Bom, Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS (Ha).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ Văn Hà

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

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

Số: 593 /PA-TTPTQĐ

Đồng Nai, ngày 10 tháng 4 năm 2025

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 61, tờ bản đồ địa chính số 29
thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**

Thực hiện Kế hoạch số 79/KH-UBND ngày 05 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai lập Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 61, tờ bản đồ địa chính số 29 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

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

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

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông

tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định về điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19 tháng 02 năm 2013 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 5369/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2026/QĐ-UBND ngày 05 tháng 7 năm 2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do Công ty TNHH May mặc xuất khẩu

Minh Huệ thuê đất tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý;

Căn cứ Quyết định số 4168/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác theo quy định;

Căn cứ Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chuyển giao công tác quản lý các khu đất, thửa đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Thông tin chung về thửa đất đấu giá

1.1. Vị trí

Thửa đất số 61 tờ bản đồ số 29 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp khu đất trống;
- Phía Tây giáp đường đất;
- Phía Nam giáp Quốc lộ 1A;
- Phía Bắc giáp khu đất trống.

Vị trí, diện tích, ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3742/2022, tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện, ký xác lập ngày 07 tháng 04 năm 2022.

1.2. Diện tích, loại đất

Tổng diện tích thửa đất là 11.909,2 m², trong đó:

- Diện tích đấu giá: 11.329,6 m² đất thương mại dịch vụ (TMD);
- Diện tích không đấu giá: 579,6 m² thuộc quy hoạch đất giao thông (DGT).

1.3. Nguồn gốc

Đất do UBND tỉnh Đồng Nai thu hồi của Công ty TNHH May mặc xuất khẩu Minh Huệ và Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác (theo các Quyết định số Quyết định số 2026/QĐ-UBND ngày 05 tháng 7 năm 2007, Quyết định số 4168/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2017 của

UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai).

1.4. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật và tài sản gắn liền với đất (nếu có)

Hiện trạng thửa đất là đất trống, không có tài sản gắn liền với đất.

Trên thửa đất chưa có hạ tầng kỹ thuật. Về hạ tầng kỹ thuật kết nối tại khu vực, thửa đất tiếp giáp và kết nối Quốc lộ 1A và đường giao thông hiện hữu.

1.5. Thông tin quy hoạch

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch sử dụng đất: Theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Trảng Bom được phê duyệt tại Quyết định số 5369/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai, vị trí thửa đất có chức năng quy hoạch là đất thương mại dịch vụ và đất giao thông;

- Về Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Trảng Bom: Thực hiện theo điểm b khoản 2 Điều 125 của Luật Đất đai (đấu giá thửa đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 của Luật Đất đai, không phải đưa vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện).

b) Quy hoạch xây dựng¹

Theo Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025 được phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19 tháng 02 năm 2013 của UBND tỉnh Đồng Nai, vị trí thửa đất có chức năng quy hoạch là đất thương mại dịch vụ diện tích 11.329,6 m² và đất giao thông diện tích 579,6 m².

Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng như sau:

- Mật độ xây dựng : 30-40%;
- Tầng cao xây dựng : 09-15 tầng;
- Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 08 m.

2. Hình thức giao đất, cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất

a) Đối với phần diện tích đất đấu giá (11.329,6m²): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất;

¹ Theo Văn bản số 754/SXD-QLQHKT ngày 06 tháng 03 năm 2024 và Văn bản số 5027/SXD-QLQHKT ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Sở Xây dựng.

b) Đối với phần diện tích không đấu giá (579,6 m²): Người trúng đấu giá có trách nhiệm quản lý, không được xây dựng công trình kiên cố; không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, khi Nhà nước thực hiện quy hoạch sẽ thu hồi theo quy định (không bồi thường, hỗ trợ về đất).

3. Dự kiến thời gian tổ chức phiên đấu giá

Khoảng 03 tháng sau khi UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định đấu giá thửa đất.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá

4.1. Người được tham gia đấu giá

- Tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 của Luật Đất đai;
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 7 Điều 4 của Luật Đất đai;
- Cá nhân theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Luật Đất đai.

4.2. Điều kiện được tham gia đấu giá

a) Điều kiện chung

- Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 và bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai;
- Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định của tổ chức thực hiện phiên đấu giá, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá;
- Nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;
- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác tham gia đấu giá.

b) Điều kiện cụ thể

- Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tham gia đấu giá phải có đủ các điều kiện sau đây:
 - + Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 của Luật Đất đai;
 - + Trường hợp nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá;
 - + Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp

luật;

+ Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; trong đó phải có hồ sơ chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư dự án. Tổng vốn đầu tư dự án bao gồm giá khởi điểm đấu giá và dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng. Trong đó: Giá khởi điểm đấu giá sẽ được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt; dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng khoảng 927.634.960.630 đồng².

- Cá nhân tham gia đấu giá phải có đủ các điều kiện sau đây:

+ Đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật Đất đai;

+ Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

4.3. Người không được tham gia đấu giá

Người không được tham gia đấu giá được quy định tại khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15), gồm:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

² Theo Văn bản số 754/SXD-QLQHKT ngày 06 tháng 3 năm 2024 của Sở Xây dựng.

5. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện đấu giá

Dự kiến tổng chi phí thực hiện đấu giá khoảng 1.021.842.360 đồng, bao gồm:

STT	Nội dung thực hiện	Dự kiến chi phí (đồng)
(1)	(2)	(3)
1	Chi phí đo đạc, thu hồi khu đất:	30.000.000
2	Tổng kinh phí bồi thường, GPMB	841.842.360
3	Chi phí quản lý đất	50.000.000
4	Thuê đơn vị tổ chức phiên đấu giá ³	50.000.000
5	Chi phí khác	50.000.000
Tổng cộng:		1.021.842.360

Chi phí nêu trên được thanh toán theo thực tế (có hóa đơn, chứng từ hợp pháp) và theo hợp đồng ký kết với đơn vị tổ chức phiên đấu giá.

6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác

a) Dự kiến giá khởi điểm theo Bảng giá đất

- Vị trí đất: Theo Bản trích lục và Biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3742/2022 thì thửa đất thuộc vị trí 1 đường Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành) tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Giá đất theo Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2020-2024, đất thương mại dịch vụ tại đô thị, vị trí 1 đường Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành) là 7.000.000 đồng/m²;

Ước tính giá trị thửa đất theo Bảng giá đất như sau:

STT	Phạm vi	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số	Tỷ lệ %	Thành tiền (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(3)*(4)*(5)*(6)
1	Tính từ chỉ giới quy hoạch giao thông đến hết	4.621,0	7.000.000	1,0	100%	32.347.000.000

³ Các chi phí được tính toán dự kiến theo quy định tại Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thu lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản thì mức tối đa thù lao dịch vụ đấu giá tài sản cho giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm từ trên 50 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng là: 50,0 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm, mức thù lao tối đa tương ứng từng khung giá trị tài sản theo giá khởi điểm không vượt quá 400 triệu đồng/01 hợp đồng

STT	Phạm vi	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số	Tỷ lệ %	Thành tiền (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(3)*(4)*(5)*(6)
	mét thứ 50					
2	Tính từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	4.300,1	7.000.000	1,0	80%	24.080.560.000
3	Tính từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	2.408,5	7.000.000	1,0	50%	8.429.750.000
Tổng cộng:		11.329,6				64.857.310.000

Giá khởi điểm đấu giá thửa đất sẽ được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt chính thức trên cơ sở áp dụng điểm d khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai.

b) Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

- Dự kiến khoản tiền đặt trước là 64.857.310.000 đồng * 20% = **12.971.462.000 đồng**. Khoản tiền đặt trước sẽ được xác định cụ thể sau khi Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm đấu giá thửa đất;

- Việc nộp và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15) và điểm c khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

c) Các khoản thu khác

Bao gồm:

- Tiền bán hồ sơ cho người đăng ký tham gia đấu giá;
- Các khoản thu khác theo quy định.

7. Các nội dung khác liên quan đến việc tổ chức đấu giá

7.1. Nguyên tắc, hình thức và phương thức đấu giá

a) Nguyên tắc đấu giá

Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng giữa những người tham gia đấu giá, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

b) Hình thức đấu giá

Phiên đấu giá được tổ chức khi có từ 02 (hai) người trở lên đăng ký đủ điều kiện tham gia đấu giá, theo hình thức và số vòng đấu giá như sau:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá;
- Số vòng đấu giá: Tối đa 05 vòng.

c) Phương thức đấu giá

Phương thức đấu giá theo phương thức trả giá lên.

c) Bước giá

Xác định theo Văn bản số 12612/UBND-KT ngày 20 tháng 11 năm 2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xác định bước giá các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể:

STT	Giá khởi điểm đấu giá khu đất	Bước giá tính theo tỷ lệ % giá khởi điểm
(1)	(2)	(3)
1	Dưới 2 tỷ đồng	10%
2	Từ 2 tỷ đồng đến dưới 5 tỷ đồng	09%
3	Từ 5 tỷ đồng đến dưới 10 tỷ đồng	08%
4	Từ 10 tỷ đồng đến dưới 20 tỷ đồng	07%
5	Từ 20 tỷ đồng đến dưới 40 tỷ đồng	06%
6	Từ 40 tỷ đồng đến dưới 70 tỷ đồng	05%
7	Từ 70 tỷ đồng đến dưới 100 tỷ đồng	04%
8	Từ 100 tỷ đồng đến dưới 200 tỷ đồng	03%
9	Từ 200 tỷ đồng đến dưới 500 tỷ đồng	02%
10	Từ 500 tỷ đồng trở lên	01%

7.2. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai là cơ quan tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên.

7.3. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện phiên đấu giá

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai thực hiện việc lựa chọn đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu thầu và đấu giá tài sản.

7.4. Thông báo công khai thông tin đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện niêm yết việc thông báo đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 35 của Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15).

Thực hiện công khai thông báo đấu giá quyền sử dụng đất khu đất theo Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15). Trong đó, thông báo công khai thông tin đấu giá ít nhất 02 lần

trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc Báo Đồng Nai và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản.

7.5. Giám sát thực hiện phiên đấu giá

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm điều hành phiên đấu giá đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện phiên đấu giá.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá; phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mời đại diện các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến tham dự, giám sát phiên đấu giá.

7.6. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

Người trúng đấu giá có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 48 của Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15) và các quy định pháp luật khác liên quan.

a) Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;

- Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b) Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- Ký biên bản đấu giá;

- Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ (nếu có) theo đúng thông báo của cơ quan thuế;

- Sử dụng đất đúng mục đích; thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, xây dựng, môi trường... theo đúng quy định của pháp luật;

- Phải đưa đất vào sử dụng theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chậm tiến độ thực hiện dự án hoặc không đưa đất vào sử dụng sẽ bị xử lý theo quy định tại khoản 8 Điều 81 của Luật Đất đai;

- Đối với phần diện tích không đấu giá, không được xây dựng công trình

kiên cố; không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, khi Nhà nước thực hiện quy hoạch sẽ thu hồi theo quy định (không bồi thường, hỗ trợ về đất);

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

7.7. Xử lý người vi phạm

a) Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước và khoản tiền này được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15);

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15);

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15);

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15);

- Ngoài các nội dung xử lý vi phạm nêu trên, trường hợp người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm làm ảnh hưởng tới việc tổ chức đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

b) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với loại tài sản đó theo Khoản 1 Điều 25 và Điều 26 của Nghị định số 172/2024/NĐ-CP, cụ thể như sau:

- Cấm tham gia đấu giá từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;

- Cấm tham gia đấu giá từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá;

- Thời hiệu xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quy định tại Điều 25 Nghị định này là 01 năm kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá.

7.8. Công nhận kết quả trúng đấu giá

Việc công nhận kết quả trúng đấu giá thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 229 của Luật Đất đai và khoản 8 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, cụ thể:

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai lập hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- UBND tỉnh Đồng Nai ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

7.9. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, cụ thể:

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND tỉnh Đồng Nai, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế;

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo thông báo của cơ quan thuế thì sau 120 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trình UBND tỉnh Đồng Nai hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc;

- Cơ quan thuế thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất.

7.10. Ban hành Quyết định cho thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và ban giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền thuê đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện các thủ tục về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá theo quy định tại khoản 5 Điều 229 của Luật Đất đai.

7.11. Hủy kết quả đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

Kết quả đấu giá bị hủy trong các trường hợp được quy định tại Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15).

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá bị hủy theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư: Khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP thì Sở Nông nghiệp và Môi trường trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Việc xử lý khoản tiền đặt cọc thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Việc hủy kết quả đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá sẽ bị xử lý vi phạm theo tiêu mục 7.7 mục 7 Phần II của Phương án này đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Thẩm định, trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá;
- Lập thủ tục xác định giá khởi điểm, trình Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm;
- Thẩm định trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định đấu giá;
- Chủ trì họp xét đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá;
- Lập thủ tục trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận

kết quả trúng đấu giá;

- Trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

- Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất;

- Chủ trì, phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và UBND thị trấn Trảng Bom tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá;

- Kiểm tra việc sử dụng đất của người trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch, đúng tiến độ hoặc phương án sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Sở Tài chính

- Phối hợp đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;

- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá.

3. Sở Xây dựng

- Phối hợp đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;

- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá;

- Hướng dẫn người trúng đấu giá lập các thủ tục liên quan lĩnh vực xây dựng;

- Tổ chức kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng công trình theo thẩm quyền.

4. Sở Tư pháp

- Phối hợp đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;

- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Chi cục Thuế Khu vực XV

- Phối hợp đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;

- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất;

- Xác định nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

- Xác định số tiền phạt chậm nộp thuế theo quy định và gửi thông báo đến người trúng đấu giá (nếu có);

- Thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền tiền thuê đất.

7. UBND huyện Trảng Bom

- Thông báo công khai về việc đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin điện tử của huyện, hệ thống truyền thanh và các hình thức khác trên địa bàn;

- Phối hợp đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;

- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá;

- Chỉ đạo UBND thị trấn Trảng Bom phối hợp bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá;

- Tổ chức kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng công trình theo thẩm quyền.

8. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được phê duyệt;

- Tổng hợp hồ sơ chuyên Sở Nông nghiệp và Môi trường để lập thủ tục trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá và Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm, quyết định đấu giá, công nhận kết quả trúng đấu giá;

- Phối hợp đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;

- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá;

- Phối hợp bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá.

Trên đây là Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 61, tờ bản đồ địa chính số 29 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai./.

(Phương án này thay thế Phương án số 384/PA-TTPTQĐ ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh)

Nơi nhận: *Giấy*

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các sở: NN&MT, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp;
- Chi cục Thuế Khu vực XV;
- UBND huyện Trảng Bom;
- UBND thị trấn Trảng Bom;
- Lưu: VT, HT (05b). Linh





UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 5027 /SXD-QLQHK

Đồng Nai, ngày 31 tháng 10 năm 2024

V/v rà soát diện tích sử dụng đất
để đấu giá quyền sử dụng đất đối
với thửa đất số 61 tờ bản đồ số 29
tại thị trấn Trảng Bom, huyện
Trảng Bom.

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Xây dựng tiếp nhận Văn bản số 9535/STNMT-TTPTQĐ ngày 17/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc kiến nghị rà soát diện tích sử dụng đất để đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61 tờ bản đồ số 29 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom; Sau khi rà soát, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Căn cứ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19/02/2013 thì thửa đất số 61, tờ bản đồ số 29 diện tích 11.909,2m² nằm trong một phần khu quy hoạch đất trung tâm dịch vụ thương mại tổng hợp với tổng diện tích 42.020 m².

Sau khi đối chiếu quy hoạch xây dựng và Trích lục và bản vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3742/2022 tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai xác nhận ngày 07/4/2022 kèm Quyết định số 910/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất số 61 tờ bản đồ số 29 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom thì khu đất có quy mô diện tích 11.909,2m² có chức năng quy hoạch xây dựng là đất thương mại dịch vụ diện tích 11.329,6m² và đất giao thông diện tích 579,6m².

Từ cơ sở nêu trên, Sở Xây dựng thống nhất diện tích theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Trảng Bom được UBND tỉnh phê duyệt tại 5369/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 thì thửa đất nêu trên thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ diện tích 11.329,6 m² và đất giao thông diện tích 579,6 m².

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, kính gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, tổng hợp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLQHK. Quang



Đỗ Thành Phương

