

Số: 506/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 360, tờ bản đồ số 2 tại thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ (nay là xã Cẩm Mỹ),

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 kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường và trình 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 đường Hùng Vương (đường tỉnh 773 cũ) - đoạn từ đường Nguyễn Ái Quốc đến hết khu Trung tâm hành chính huyện. 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 tương đối đông đúc an sinh xã hội tốt nên rất thuận tiện trong kinh doanh và sinh sống, làm việc.

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

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

4. 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.
- Căn cứ Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

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

- Quyết định số 2861/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 360, tờ bản đồ địa chính số 2 thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 1377/QĐ-UBND ngày 20/4/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do UBND thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ đang quản lý, giao

cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Văn bản số 2824/SXD-QLQHKT ngày 04/8/2023 của Sở Xây dựng về việc góp ý về quy hoạch xây dựng, tổng mức đầu tư dự án, bố trí quỹ đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội, chương trình phát triển nhà ở đối với các khu đất đấu giá trong năm 2023.

- Văn bản số 949/PA-TTPTQĐ ngày 30/08/2024 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 360 tờ bản đồ số 2 tại thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

- Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 3710/2022 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 04/4/2022 và ký xác lập ngày 05/4/2022.

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 360 tờ bản đồ số 2 tại thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ (nay là xã Cẩm Mỹ), tỉnh Đồng Nai.

+ Phía Bắc tiếp giáp Trường THPT Cẩm Mỹ;

+ Phía Nam tiếp giáp đường Hùng Vương (đường ĐT.773 cũ)

+ Phía Đông và phía Tây tiếp giáp khu đất trống

- Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo tờ Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất 3710/2022 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 04/4/2022 và ký xác lập ngày 05/4/2022.

- 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	4.116	30% – 40%	01- 05
Tổng		4.116		

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 3710/2022 tỷ lệ 1/2000 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	Đường Hùng Vương (đường tỉnh 773 cũ) - đoạn từ đường Nguyễn Ái Quốc đến hết khu Trung tâm hành chính huyện	2.240.000

- 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	Đường Hùng Vương (đường tỉnh 773 cũ) - đoạn từ đường Nguyễn Ái Quốc đến hết khu Trung tâm hành chính huyện	1.600.000

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:

- Tầng hầm: Mức độ chênh lệch tối đa: 5%.
- Vị trí, địa điểm tối đa: 15%
- Mật độ dân cư và thói quen tiêu dùng: 15%
- Dịch vụ logistics, kho vận chuyên: 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 chuyển nhượng, cho thuê đất thị trường trên địa bàn xã Long Giao và khu vực đất cần định giá, cho thấy:

Tại xã Long Giao 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:

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 2861/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 360 tờ bản đồ địa chính số 2 thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ (nay là xã Cẩm Mỹ) 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. Tại khu vực không có thửa đất có mục đích sử dụng đất tương đồng giao dịch trên thị trường. Vì vậy không sử dụng phương pháp so sánh để tính toán. Tuy nhiên đơn vị 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.

TRƯỞNG
TAM
QUAT
YEN VA
UONG
I NAI
IVN

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.

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 quả 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 2861/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 360 tờ bản đồ địa chính số 02 thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ (nay là xã Cẩm Mỹ), 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	4.116	30% – 40%	01- 05
Tổng		4.116		

* Diện tích đầu giá đất thương mại dịch vụ:

STT	Chỉ tiêu	Diện tích
1	Diện tích	4.116m ²
2	Mật độ xây dựng	40%
3	Diện tích xây dựng	1.646,4
4	Diện tích sàn xây dựng (5 tầng)	8.232,0

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	Tỉ 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%
		5				
		Bình quân				
		Năm thứ	Từ	Đến	Giá thuê	Tỉ 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%
		5	12/01/2026	30/11/2027	462.471	105%

TT	Loại hình kinh doanh	Năm thứ	Từ	Đến	Giá thuê	Tỷ lệ tăng giá
		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 công bố gần với thời điểm định giá. Theo số liệu Chỉ số giá xây dựng do Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố có 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%	
	<i>Năm sau/năm trước</i>		<i>105,49%</i>	<i>101,02%</i>	<i>101,81%</i>	<i>102,77%</i>
2	Công trình đường nhựa asphan, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	112,10%	115,13%	115,51%	117,10%	
			<i>102,70%</i>	<i>100,33%</i>	<i>101,38%</i>	<i>101,47%</i>
3	Công trình cấp nước	109,01%	116,96%	118,36%	120,72%	
			<i>107,29%</i>	<i>101,20%</i>	<i>101,99%</i>	<i>103,49%</i>
4	Công trình thoát nước	111,79%	117,52%	118,44%	120,32%	
			<i>105,13%</i>	<i>100,78%</i>	<i>101,59%</i>	<i>102,50%</i>
Bình quân						<i>102,56%</i>

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 3 năm liên tục 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 39/2024/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 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: 8.232,0 m², theo Phụ lục IV tại Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai thì tiến độ xây dựng là 2 năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ 2 là 50%.

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 2861/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 360 tờ bản đồ địa chính số 02 thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, 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	4116,00
2	Thương mại dịch vụ	4116,00
2.1	MĐXD	40%
2.2	Tầng cao	5
3	Diện tích HTKT	2.469,6
4	Diện tích xây dựng TMD	1.646,4
4.1	Diện tích sàn xây dựng TMD	8.232,0
4.2	Diện tích sàn cho thuê TMD (70%)	5.762,4
	Tổng cộng	4.116,0

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

Qua khảo sát trên địa bàn thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ (nay là xã Cẩm Mỹ) không có mô hình 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 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	Tiếp giáp đường Phạm Văn Thuận,	Tiếp giáp đường Lê Duẩn (thị trấn	Tiếp giáp Quốc lộ 1A, phường Long Bình

		(đường tỉnh 773 cũ)	(phường Tân Mai cũ)	Long Thành cũ)	
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: TSDG nằm tại thị trấn Long Giao cũ, các tiện ích còn hạn chế như trung tâm thương mại, trường học, bệnh viện, ngân hàng nên kém thuận lợi hơn trong kinh doanh là 15%.

- Mật độ dân cư và thói quen tiêu dùng: TSDG Dân cư tương đối đông, thu nhập của người dân chủ yếu là sản xuất nông nghiệp. Do đó, nhu cầu tiêu dùng và xu hướng chi tiêu 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%;

- Dịch vụ logistics, kho vận chuyển: TSDG là khu đất tại thị trấn Long Giao (nay là xã Cẩm Mỹ) hiện tại dịch vụ logistics, kho vận chuyển chưa phát triển chủ yếu phụ thuộc vào các vùng lân cận nên kém thuận lợi hơn TSSS nằm tại vị trí trung tâm có hệ thống Logistic phát triển mạnh mẽ (gần ICD Trảng Bom, ICD Long Bình, ICD Nhơn Trạch) có hệ thống giao thông kết nối đa dạng (Quốc lộ 1, đường cao tốc, đường sắt...) là 5%.

- 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 3 khu thương mại so sánh có yếu tố giống nhau: pháp lý, loại đất và yếu tố 4 khác biệt là yếu tố ảnh hưởng đến kinh doanh: Vị trí, địa điểm: Dân số và thói quen tiêu dùng, Dịch vụ logistics, kho vận chuyển 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:* TSDG nằm tại thị trấn Long Giao cũ, các tiện ích còn hạn chế như trung tâm thương mại, trường học, bệnh viện, ngân hàng nên kém thuận lợi hơn trong kinh doanh so với TSDG gần các tiện ích là 15%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 115%.



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

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố sức mua và tiêu dùng:** TSDG là khu đất tại thị trấn Long Giao (nay là xã Cẩm Mỹ) dân cư tương đối đông, Thói quen tiêu dùng của người dân vẫn còn phụ thuộc nhiều vào sản xuất nông nghiệp, Do đó, mức chi tiêu còn hạn chế và thiên về các nhu cầu thiết yếu nên việc phát triển các hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ cao cấp tại khu vực chưa thực sự thuận lợi, do sức mua chưa cao và thị trường tiêu dùng còn nhỏ lẻ kém thuận lợi so với TSSS là 15%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 115%.

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

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố Dịch vụ logistics, kho vận chuyên:** TSDG là khu đất tại thị trấn Long Giao (nay là xã Cẩm Mỹ) hiện tại dịch vụ logistics, kho vận chuyên chưa phát triển chủ yếu phụ thuộc vào các vùng lân cận nên kém thuận lợi hơn TSSS nằm tại vị trí trung tâm có hệ thống Logistic phát triển mạnh mẽ (gần ICD Trảng Bom, ICD Long Bình, ICD Nhơn Trạch) có hệ thống giao thông kết nối đa dạng (Quốc lộ 1, đường cao tốc, đường sắt...) là 5%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 105%.

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

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tầng hầm:** thửa đất cần định giá (không có tầng hầm) kém so với tài sản so sánh TSSS1 (có tầng hầm) là 5%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TSSS1 là 105% tương đồng TSSS2, TSSS3 (không có tầng hầm).

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1 là:

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

*** 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 1/3/2022 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:				

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4.1	Vị trí, địa điểm	Khu đất nằm tại thị trấn Long Giao cũ, các tiện ích còn hạn chế như trung tâm thương mại, trường học, bệnh viện, ngân hàng nên kém thuận lợi hơn trong kinh doanh	Vị trí khu đất nằm trong trung tâm đô thị 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	Vị trí khu đất nằm trong trung tâm thị trấn Long Thành 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	Vị trí khu đất nằm trong trung tâm đô thị 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%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-37.294	-30.407	-36.773
4.2	Mật độ dân cư và thói quen tiêu dùng	Dân cư tương đối đông, Thu nhập của người dân chủ yếu là sản xuất nông nghiệp. Do đó, nhu cầu tiêu dùng và xu hướng chi tiêu 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	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	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%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-37.294	-30.407	-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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4.3	Dịch vụ logistics, kho vận chuyên	Chưa phát triển chủ yếu phụ thuộc vào các vùng lân cận	Phát triển mạnh, gần ICD Trảng Bom, ICD Long Bình có hệ thống giao thông kết nối đa dạng (Quốc lộ 1, đường cao tốc, đường sắt...)	Phát triển mạnh, gần ICD Trảng Bom, ICD Long Bình, ICD Nhơn Trạch có hệ thống giao thông kết nối đa dạng (Quốc lộ 1, đường cao tốc, đường sắt...)	Phát triển mạnh, gần ICD Trảng Bom, ICD Long Bình có hệ thống giao thông kết nối đa dạng (Quốc lộ 1, đường cao tốc, đường sắt...)
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-13.614	-11.099	-13.423
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)	--	184.184	161.266	195.031
6	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m²)	180.160			

* Xác định giá phổ biến trên thị trường:

$$\frac{184.184 + 161.266 + 195.031}{3} = 180.160 \text{ đồng/m}^2.$$

- 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)	180.160	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT1	-2,18%	<15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT2	11,72%	<15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT3	-7,62%	<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: 180.160 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	180.160	đồng/m ² /tháng
II	Các chỉ tiêu khác		
*	Diện tích sàn xây dựng	8.232,00	m ²
*	Diện tích sàn sử dụng (kinh doanh)	5.762,40	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

TT	Các chỉ tiêu	Số liệu	ĐVT
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	8.232,00	m ²
Tỷ lệ thương phẩm	70%	
Diện tích cho thuê	5.762,40	
Giá thuê	180.160	đồng/m ² /tháng
Doanh thu ước tính năm	12.457.847.808	đồng/năm
Chi phí vận hành 1 năm	1.245.784.781	đồng/năm
Doanh thu ước tính năm (thu nhập ròng)	11.212.063.027	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 8.232,0 m² được xây dựng trong 02 năm với tỷ lệ lấp đầy 50% - 50%. Kinh doanh từ năm thứ 3 với tỷ lệ lấp đầy (cho thuê): năm thứ nhất 55%; năm thứ hai 65%; năm thứ ba 75%; năm thứ tư 85%; năm thứ 5 đến hết thời gian cho thuê là 90%. Tỷ lệ tăng giá cho thuê 3%/năm. Cụ thể. Cụ thể:

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu	Tỷ lệ tăng giá thuê	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu
1	0%	-	1,030	-	0,9025	-
2	0%	-	1,061	-	0,8146	-
3	55%	6.166.634.665	1,093	6.738.448.198	0,7352	4.954.107.115
4	65%	7.287.840.968	1,126	8.202.529.215	0,6635	5.442.378.134
5	75%	8.409.047.270	1,159	9.748.390.490	0,5988	5.837.336.225
6	85%	9.530.253.573	1,194	11.379.621.165	0,5405	6.150.685.240
7	90%	10.090.856.724	1,230	12.410.480.965	0,4878	6.053.832.615
8	90%	10.090.856.724	1,267	12.782.795.394	0,4402	5.626.986.532
9	90%	10.090.856.724	1,305	13.166.279.255	0,3973	5.230.962.748
10	90%	10.090.856.724	1,344	13.561.267.633	0,3586	4.863.070.573
11	90%	10.090.856.724	1,384	13.968.105.662	0,3236	4.520.078.992
12	90%	10.090.856.724	1,426	14.387.148.832	0,2921	4.202.486.174
13	90%	10.090.856.724	1,469	14.818.763.297	0,2636	3.906.226.005

Năm	Tỷ lệ lắp đầy	Doanh thu	Tỷ lệ tăng giá thuê	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu
14	90%	10.090.856.724	1,513	15.263.326.196	0,2379	3.631.145.302
15	90%	10.090.856.724	1,558	15.721.225.982	0,2147	3.375.347.218
16	90%	10.090.856.724	1,605	16.192.862.761	0,1938	3.138.176.803
17	90%	10.090.856.724	1,653	16.678.648.644	0,1749	2.917.095.648
18	90%	10.090.856.724	1,702	17.179.008.103	0,1579	2.712.565.379
19	90%	10.090.856.724	1,754	17.694.378.346	0,1425	2.521.448.914
20	90%	10.090.856.724	1,806	18.225.209.697	0,1286	2.343.761.967
21	90%	10.090.856.724	1,860	18.771.965.988	0,1161	2.179.425.251
22	90%	10.090.856.724	1,916	19.335.124.967	0,1047	2.024.387.584
23	90%	10.090.856.724	1,974	19.915.178.716	0,0945	1.881.984.389
24	90%	10.090.856.724	2,033	20.512.634.078	0,0853	1.749.727.687
25	90%	10.090.856.724	2,094	21.128.013.100	0,0770	1.626.857.009
26	90%	10.090.856.724	2,157	21.761.853.493	0,0695	1.512.448.818
27	90%	10.090.856.724	2,221	22.414.709.098	0,0627	1.405.402.260
28	90%	10.090.856.724	2,288	23.087.150.371	0,0566	1.306.732.711
29	90%	10.090.856.724	2,357	23.779.764.882	0,0511	1.215.145.985
30	90%	10.090.856.724	2,427	24.493.157.828	0,0461	1.129.134.576
31	90%	10.090.856.724	2,500	25.227.952.563	0,0416	1.049.482.827
32	90%	10.090.856.724	2,575	25.984.791.140	0,0376	977.028.147
33	90%	10.090.856.724	2,652	26.764.334.874	0,0339	907.310.952
34	90%	10.090.856.724	2,732	27.567.264.920	0,0306	843.558.307
35	90%	10.090.856.724	2,814	28.394.282.868	0,0276	783.682.207
36	90%	10.090.856.724	2,898	29.246.111.354	0,0249	728.228.173
37	90%	10.090.856.724	2,985	30.123.494.695	0,0225	677.778.631
38	90%	10.090.856.724	3,075	31.027.199.536	0,0203	629.852.151
39	90%	10.090.856.724	3,167	31.958.015.522	0,0183	584.831.684
40	90%	10.090.856.724	3,262	32.916.755.987	0,0165	543.126.474
41	90%	10.090.856.724	3,360	33.904.258.667	0,0149	505.173.454
42	90%	10.090.856.724	3,461	34.921.386.427	0,0135	471.438.717
43	90%	10.090.856.724	3,565	35.969.028.020	0,0122	438.822.142

Năm	Tỷ lệ lắp đầy	Doanh thu	Tỷ lệ tăng giá thuê	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu
44	90%	10.090.856.724	3,671	37.048.098.860	0,0110	407.529.087
45	90%	10.090.856.724	3,782	38.159.541.826	0,0099	377.779.464
46	90%	10.090.856.724	3,895	39.304.328.081	0,0089	349.808.520
47	90%	10.090.856.724	4,012	40.483.457.923	0,0081	327.916.009
48	90%	10.090.856.724	4,132	41.697.961.661	0,0073	304.395.120
49	90%	10.090.856.724	4,256	42.948.900.511	0,0066	283.462.743
50	90%	10.090.856.724	4,384	44.237.367.526	0,0059	261.000.468
Tổng						104.911.143.131

=> Tổng hiện doanh thu từ việc cho thuê sàn thương mại: 104.911.143.131 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: 854.900 đồng/m²; Hệ số vùng tỉnh Đồng Nai (vùng 5) là 1,060.

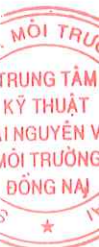
b) Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

$$2.469,6 \text{ m}^2 \times 854.900 \text{ đồng} / 1.1 \times 1,060 = 2.034.487.911 \text{ đồng.}$$

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. Đơn vị tư vấn sử dụng chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố tại thời điểm Quý II năm 2025 (thời điểm có mặt bằng giá ổn định và phù hợp 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	115,52%	117,10%	101,97%
Công trình cấp nước	117,82%	120,39%	101,37%
Công trình thoát nước	118,27%	120,32%	102,18%
Công trình đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	116,81%	119,12%	101,73%
Chỉ số giá xây dựng bình quân			101,98%

=> Tổ định giá quy đổi chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình về thời điểm định giá là: 2.034.487.911 đồng x 101,98% = 2.071.515.591 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 05 tầng (không có tầng hầm là: 8.193.000 đồng/m²; Hệ số vùng tỉnh Đồng Nai (vùng 5) là 1,062.

$$8.232,0 \text{ m}^2 \text{ sàn} \times (8.193.000 \text{ đồng/m}^2 / 1,1 \times 1.062 \times 101,82\%) = 66.299.956.109 \text{ đồng.}$$

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

$$2.071.515.591 \text{ đồng} + 66.299.956.109 \text{ đồng} = 69.752.482.094 \text{ đồng}$$

d) Hiện giá chi phí xây dựng

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	1	2
Kế hoạch xây dựng	100%	50%	50%
Chi phí xây dựng	68.371.471.700	34.185.735.850	34.185.735.850
Trượt giá xây dựng		35.060.890.688	35.958.449.489
Chỉ số hiện giá		0,9025	0,8146
Hiện giá chi phí	60.934.206.800	31.642.453.846	29.291.752.954

=> Tổng chi phí phát triển đất thương mại dịch vụ tại đô thị quy về thời điểm định giá là: 60.934.206.800 đồng.

e) Chi phí quảng cáo, bán hàng:

$$3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 104.911.143.131 \text{ đồng} = 3.147.334.294 \text{ đồng.}$$

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:

$$15\% \text{ tổng chi phí} = 60.934.206.800 \text{ đồng} + 3.147.334.294 \text{ đồng} \times 15\% = 9.612.231.164 \text{ đồng.}$$

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

$$60.934.206.800 \text{ đồng} + 3.147.334.294 \text{ đồng} + 9.612.231.164 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất TMD}} = 73.693.772.258 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất TMD}}$$

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

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 104.911.143.131 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 73.693.772.258 đồng + 15% $V_{\text{đất TMD}}$

Vậy giá trị của 4.116,2 m² đất thương mại dịch vụ thuộc thửa đất đấu giá số 61 tờ bản đồ số 29 tại thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ (nay là xã Cẩm Mỹ) là:

$$V_{\text{đất TMD}} = 104.911.143.131 \text{ đồng} - (73.693.772.258 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất TMD}})$$

$$\Rightarrow V_{\text{đất TMD}} = 27.145.539.890 \text{ đồng.}$$

$$\Rightarrow \text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{27.145.539.890 \text{ đồng}}{4.116 \text{ m}^2} = 6.595.126 \text{ đồng/m}^2$$

* Giá trị thửa đất số 360 tờ bản đồ số 02 mục đích sử dụng thương mại, dịch vụ làm tròn là: 27.146.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi bảy tỷ, một trăm bốn mươi sáu 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 360 tờ bản đồ địa chính số 2 tại thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ (nay là xã Cẩm Mỹ), 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 CHỨNG THƯ TƯ VẤN ĐỊNH GIÁ ĐẤT
Dự án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 360, tờ bản đồ địa chính số 02
thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ (nay là xã Cẩm Mỹ) 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 2861/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 360, tờ bản đồ địa chính số 2 thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 1377/QĐ-UBND ngày 20/4/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do UBND xã Long Giao, huyện Cẩm Mỹ đang quản lý, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Văn bản số 2824/SXD-QLQHKT ngày 04/8/2023 của Sở Xây dựng về việc góp ý về quy hoạch xây dựng, tổng mức đầu tư dự án, bố trí quỹ đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội, chương trình phát triển nhà ở đối với các khu đất đấu giá trong năm 2023.

- Văn bản số 949/PA-TTPTQĐ ngày 30/08/2024 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 360 tờ bản đồ số 2 tại thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

- Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 3710/2022 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 04/4/2022 và ký xác lập ngày 05/4/2022.

- 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 Thửa đất, khu đất cần định giá:

- **Vị trí:** Thửa đất số 360 tờ bản đồ số 2 tại thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ (nay là xã Cẩm Mỹ), tỉnh Đồng Nai.

+ Phía Bắc tiếp giáp Trường THPT Cẩm Mỹ

+ Phía Nam tiếp giáp đường Hùng Vương (đường ĐT.773 cũ)

+ Phía Đông và phía Tây tiếp giáp khu đất trống

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo tờ Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 3710/2022 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 04/4/2022 và ký xác lập ngày 05/4/2022.

- Diện tích và loại đất định giá:

Tổng diện tích khu đất là: 4.116 m² trong đó gồm:

+ Diện tích đất đấu giá là: 4116 m² đất thương mại dịch vụ (TMD)

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 Thửa đất số 360 tờ bản đồ số 2 tại thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ (nay là xã Cẩm Mỹ), tỉnh Đồng Nai.



5. Phương pháp định giá: Phương pháp thặng dư kết hợp phương pháp so sánh.

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 tại nông thôn (thời hạn sử dụng 50 năm)	Vị trí 1 đường Hùng Vương (đường tỉnh 773 cũ) - đoạn từ đường Nguyễn Ái Quốc đến hết khu Trung tâm hành chính huyện.	4.116,0	6.595.126	27.145.539.890

Làm tròn: 27.146.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi bảy tỷ, một trăm bốn mươi sáu 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 360 tờ bản đồ số 2 tại thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ (nay là xã Cẩm Mỹ), 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 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 thửa đất số 360 tờ bản đồ số 2 tại thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ (nay là xã Cẩm Mỹ), 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 Long Giao*

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 360 tờ bản đồ số 2 tại thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ.

Ngày *09 / .4 /* 2025, Trung Tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường có Giấy mời số: *252.../GM-TTKTTNMT* mời đại diện UBND *Thị trấn Long Giao* 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 Long Giao* 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 Long Giao*



GIÁM ĐỐC



Lê Văn Tân

BIÊN BẢN THẨM ĐỊNH HIỆN TRẠNG

UBND - Địa phương nơi có đất cần định giá.

Ông/Bà: CT. UBND

Ông/Bà: Lê Thanh Hải Phòng..... 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

Vị trí khu đất:

phần' các' tiếp' giáp' Dãy' núi' Cấm' lý'
phần' Nam' giáp' dãy' núi' Hoàng' Cầm' (đỉnh' 2732m).

Nội dung thẩm định hiện trạng:

Nội dung tham định hiện trạng:

- Hạch toán, kê khai có đầy đủ các nội dung
- Số tiền, lý do thanh toán nội dung

Xác nhận UBND

Cán bộ địa chính

**ĐD. Trung tâm Kỹ thuật
Tài nguyên và Môi trường**



Bùi Phong Quốc

Lê Thanh Hải Phong

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: 2861/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 01 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 360, tờ bản đồ địa chính số 2 thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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 Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 470/TTr-STNMT ngày 12 tháng 9 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án số 949/PA-TTPTQĐ ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 360, tờ bản đồ địa chính số 2 thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (đính kèm).

Điều 2. Sở Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá thửa đất số 360, tờ bản đồ địa chính số 2 thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định số 2082/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 360, tờ bản đồ địa chính số 2 thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số

2081/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 360, tờ bản đồ địa chính số 2 thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh Đồng Nai, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Cục trưởng Cục Thuế, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, Chủ tịch UBND huyện Cẩm Mỹ, Chủ tịch UBND thị trấn Long Giao và 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 Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS (Hạt.08b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Văn Phi

449

36012

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 1377/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 20 tháng 4 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi đất do UBND xã Long Giao, huyện Cẩm Mỹ đang quản lý, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 huyện Cẩm Mỹ được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4820/QĐ-UBND ngày 29/12/2017;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 888/TTr-STNMT ngày 28 tháng 3 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thu hồi tổng diện tích 44.074,6m² tại xã Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, do UBND xã Long Giao đang quản lý (gồm 41.034,6m² thuộc tờ bản đồ số 2 và 3.040m² thuộc tờ bản đồ số 3).

Lý do thu hồi đất: Thu hồi đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

Chấp thuận giao toàn bộ diện tích đất thu hồi nói trên cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý, xây dựng phương án và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Vị trí, ranh giới các khu đất thu hồi được xác định theo các tờ Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 602/2018 tỷ lệ 1/2000, Trích lục và đo chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất số 603/2018 tỷ lệ 1/2000, Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 604/2018 tỷ lệ 1/2000, Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 605/2018 tỷ lệ 1/1000, Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 606/2018 tỷ lệ 1/2000, Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 607/2018 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh

Điều 2. Căn cứ Điều 1 của Quyết định này,

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Công bố Quyết định thu hồi đất đến UBND xã Long Giao và các tổ chức, cá nhân có liên quan biết chấp hành.

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cập nhật, chỉnh lý biên độ vào hồ sơ địa chính; cắm mốc ranh giới khu đất để bàn giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Giao Sở Thông tin và Truyền thông: đăng tải Quyết định này lên cổng thông tin điện tử của tỉnh.

3. Đề nghị Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai khẩn trương thanh lý cây cao su trên đất để bàn giao đất sạch cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai. Thời hạn thực hiện trong tháng 04/2018.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND huyện Cẩm Mỹ, Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cẩm Mỹ, Chủ tịch UBND xã Long Giao, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai; Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3,
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, CNN, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Văn Chánh
Văn Chánh

Số: 949 /PA-TTPTQB

Đồng Nai, ngày 30 tháng 08 năm 2024

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 360, tờ bản đồ địa chính số 2
thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai

Thực hiện Kế hoạch số 125/KH-UBND ngày 08 tháng 4 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 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 360, tờ bản đồ địa chính số 2 thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

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 Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;

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

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

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 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 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ 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 Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai 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 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 4788/QĐ.CT.UBND ngày 12 tháng 10 năm 2004 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm hành chính huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1377/QĐ-UBND ngày 20 tháng 4 năm 2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do UBND thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ quản lý, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 5374/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3524/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Thông tin chung về thửa đất đấu giá

1.1. Vị trí

Thửa đất số 360, tờ bản đồ địa chính số 2 thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai có vị trí như sau:

- Phía Bắc tiếp giáp Trường THPT Cẩm Mỹ;
- Phía Nam tiếp giáp đường Hùng Vương (đường ĐT.773 cũ)
- Phía Đông và phía Tây tiếp giáp khu vực đất trống.

Ranh giới, hình thể thửa đất xác định theo tờ Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3710/2022, tỷ lệ 1:2.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện, ký xác lập ngày 05 tháng 4 năm 2022.

1.2. Diện tích, loại đất

Tổng diện tích thửa đất là 4.116,0 m², trong đó:

- Diện tích đấu giá: 4.116,0 m² đất thương mại dịch vụ (TMD);
- Diện tích không đấu giá: 0,0 m².

1.3. Nguồn gốc

Thửa đất được thu hồi, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 1377/QĐ-UBND ngày 20 tháng 4 năm 2018 của UBND tỉnh Đồng Nai.

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

- Hiện trạng: Đất trống, không có tài sản gắn liền với đất.
- Hạ tầng kỹ thuật: Thửa đất nằm trong khu vực đã đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Về giao thông kết nối tại khu vực, thửa đất tiếp giáp với đường Hùng Vương (đường ĐT.773 cũ).

1.5. Thông tin quy hoạch

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cẩm Mỹ kèm theo Quyết định số 5374/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai, vị trí thửa đất có chức năng quy hoạch đất thương mại dịch vụ.

Thửa đất nằm trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Cẩm Mỹ được phê duyệt tại Quyết định số 3524/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.

b) Quy hoạch xây dựng

Theo hồ sơ quy hoạch theo Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai, vị trí thửa đất có chức năng đất thương mại dịch vụ cấp đô thị, thuộc Phân khu I¹.

Các chỉ tiêu quy hoạch gồm:

- Mật độ xây dựng: từ 30 - 40%.
- Tầng cao xây dựng: 01 - 05 tầng.

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

¹ Theo Văn bản số 2824/SXD-QLQHKT ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Sở Xây dựng.

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.

3. Dự kiến thời gian tổ chức cuộc 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;
- 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

- Tổ chức kinh tế, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119, 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 cuộc 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 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 UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt; dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng khoảng 102.371.043.275 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, 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 cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc 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.

5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Dự kiến tổng chi phí thực hiện đấu giá khoảng 104.820.000 đồng, bao gồm:

- Chi phí đo đạc thửa đất: 10.000.000 đồng;

² Theo Văn bản số 2824/SXD-QLQHKT ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Sở Xây dựng.

- Chi phí quản lý thửa đất: 30.000.000 đồng;
- Thuê đơn vị tổ chức cuộc đấu giá³: 31.820.000 đồng;
- Chi phí khác (Chi phí lập thủ tục cấp giấy chứng nhận cho người trúng đấu giá, photo, công chứng, khôi phục ranh mốc...): 30.000.000 đồng.

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 cuộc 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

- Đơn giá đất dự kiến: Đất thương mại dịch vụ vị trí 1, đường Hùng Vương (đường tỉnh 773 cũ) - đoạn từ đường Nguyễn Ái Quốc đến hết khu Trung tâm hành chính huyện: 2.240.000 đồng/m².

- Dự kiến giá khởi điểm theo Bảng giá đất

STT	Cắt lớp theo chiều sâu thửa đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Tỷ lệ %	Thành tiền (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Diện tích từ lộ giới đến hết mét thứ 50	3.261,0	2.240.000	100%	7.304.640.000
2	Diện tích sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	855,0	2.240.000	80%	1.532.160.000
Tổng cộng:		4.116,0			8.836.800.000

Giá khởi điểm đấu giá thửa đất sẽ được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt chính thức trên cơ sở áp dụng điểm i khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai.

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

- Dự kiến khoản tiền đặt trước là 8.836.800.000 đồng * 20% = **1.767.360.000 đồng**. Khoản tiền đặt trước sẽ được xác định cụ thể sau khi 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 và điểm c khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

c) Các khoản thu khác

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 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 5 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng là 31,82 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

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

Cuộc đấu giá được tổ chức khi có từ 02 (hai) người trở lên đăng ký 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 cuộc 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 thừa đất nêu trên.

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

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai thực hiện việc lựa chọn đơn vị tổ chức cuộc 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.

Thực hiện công khai thông báo đấu giá quyền sử dụng đất khu đất theo Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản. 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 cuộc đấu giá

Đơn vị tổ chức cuộc đấu giá có trách nhiệm thực hiện cuộc 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 cuộc đấu giá.

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

7.6. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

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;

- 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 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc 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;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản;

- 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.

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 Tài nguyên 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 Tài nguyên

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 Tài nguyên 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 Tài nguyên và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

7.10. 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

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Sở Tài nguyên 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.

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 Tài nguyên 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 của Điều 55 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.

II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Tài nguyên 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 UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm;
- Lập thủ tục trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định đấu giá;
- Chủ trì họp thẩm định 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 cuộc 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 giao đất, 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 Long Giao 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 thực hiện thẩm định 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 cuộc đấu giá;
- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thu, nộp, sử dụng tiền thu được từ hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; phối hợp xử lý số tiền người trúng đấu giá đã nộp khi bị UBND tỉnh Đồng Nai hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

3. Sở Xây dựng

- Phối hợp thực hiện thẩm định 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 cuộc 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 Kế hoạch và Đầu tư

Phối hợp thực hiện thẩm định thẩm định 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.

5. Sở Tư pháp

- Phối hợp thực hiện thẩm định 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 cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

6. Cục Thuế

- Phối hợp thực hiện thẩm định 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 cuộc 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 Tài nguyên và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

7. UBND huyện Cẩm Mỹ

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

- Phối hợp thực hiện thẩm định 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 cuộc đấu giá;

- Chỉ đạo UBND thị trấn Long Giao 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 chuyển Sở Tài nguyên và Môi trường để lập thủ tục trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá, phê duyệt giá khởi điểm, quyết định đấu giá, công nhận kết quả trúng đấu giá;

- Phối hợp thực hiện thẩm định 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 cuộc 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./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các sở: TN&MT, KH&ĐT, Tài chính, Xây dựng, GTVT, Tư pháp;
- Cục Thuế;
- UBND huyện Cẩm Mỹ;
- UBND thị trấn Long Giao;
- Lưu: VT, QLPTQĐ (05b). Lâ



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 2824/SXD-QLQHK

V/v góp ý về quy hoạch xây dựng,
tổng mức đầu tư dự án, bố trí quỹ
đất dành cho xây dựng nhà ở xã
hội, chương trình phát triển nhà ở
đối với các khu đất đấu giá trong
năm 2023

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

Đồng Nai, ngày 04 tháng 8 năm 2023

Kính gửi: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh

Tiếp nhận hồ sơ kèm Văn bản số 4527/STNMT-TTPTQĐ ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh về việc lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng, tổng mức đầu tư dự án, bố trí quỹ đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội, chương trình phát triển nhà ở đối với các khu đất đấu giá trong năm 2023; qua nghiên cứu hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về quy hoạch xây dựng:

a) Khu đất Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom:

- Căn cứ Quyết định số 1759/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025, khu đất 21.727,8 m² có chức năng quy hoạch xây dựng là đất trung tâm thương mại – dịch vụ kết hợp ở. Đồng thời khu đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom tại Quyết định số 1273/QĐ-UBND ngày 19 tháng 4 năm 2021. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của khu đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	9,862.0	45.4
2	Đất thương mại dịch vụ	4,556.0	21.0
3	Đất cây xanh	496.0	2.3
4	Đất đấu mỗi hạ tầng kỹ thuật	202.0	0.9
5	Đất giao thông	6,611.8	30.4
	Tổng cộng	21,727.8	100.0

- Căn cứ Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 và Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, theo đó vị trí khu đất đề xuất thực hiện dự án đã được phê duyệt và cập nhật trong Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 (tại Sổ thứ tự 12 Khoản IV Mục A Phụ lục 2 Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

b) Khu đất cụm công nghiệp Long Giao thị trấn Long Giao và xã Xuân Đường:

- Khu đất đầu giá quyền sử dụng đất (theo Trích lục và đo chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất có diện tích khoảng 559.324,7m²) thuộc Cụm Công nghiệp Long Giao đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 2864/QĐ-UBND ngày 21/10/2022. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của khu đất như sau:

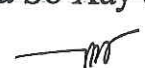
STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp	8.467,97	1,51
2	Đất công nghiệp-tiểu thủ công nghiệp	369.495,24	66,06
3	Đất cây xanh công viên + quảng trường	57.951,13	10,36
	- Cây xanh công viên	12.125,26	2,17
	- Cây xanh cách ly	45.825,87	8,19
4	Đất hạ tầng kỹ thuật (xử lý nước thải,..)	8.375,49	1,5
5	Đất kho tàng-bến bãi	11.612,83	2,08
6	Đất giao thông	103.422,04	18,49
	Tổng cộng	559.324,7	100,00

c) Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 2 thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ:

- Căn cứ Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 8 tháng 1 năm 2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai, vị trí Khu đất đầu giá (theo Trích lục và đo chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất có diện tích khoảng 4.116m²) có chức năng quy hoạch xây dựng là đất thương mại dịch vụ cấp đô thị; thuộc Phân khu I: tầng cao xây dựng từ 1-5 tầng, mật độ xây dựng từ 30-40%.

2. Về tổng mức đầu tư:

(Đính kèm tổng mức đầu tư 03 khu đất)

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, kính gửi Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh nghiên cứu, tổng hợp./. 

Nơi nhận :

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLQHKT.NTQ



Hồ Văn Hà

Phụ lục 1. BẢNG DỰ KIẾN SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Dự án: Tại khu đất Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 2, thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ

Kính gửi: Phòng QLQHK

Stt	Nội dung chi phí	Khối lượng	Đơn vị	Suất vốn đầu tư chưa có hệ số vùng	Hệ số điều chỉnh vùng	Suất vốn đầu tư sau thuế (đồng)	Tổng mức đầu tư (đồng)	Ghi chú
1	Hạ tầng kỹ thuật toàn khu	0,41160	ha	8.961.000.000	1,0370	9.292.557.000	3.824.816.000	Vận dụng SVĐT công trình HTKT khu đô thị từ 20ha-50ha tại Bảng 56 theo QĐ số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng
2	Công trình dịch vụ (4116*40%*5)	10,290	m2 sàn	7.560.000	1,0430	7.885.000	81.136.650.000	Vận dụng: Suất vốn đầu tư công trình đa năng (số tầng ≤ 5 không có tầng hầm) tại bảng 25 theo QĐ số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng (dự kiến mật độ xây dựng 40%, cao 5 tầng)
3	Phần ngoại thất + các công trình phụ trợ khác						4.056.832.500	Dự kiến bằng 5%
4	Chi phí dự phòng						13.352.744.775	Trong tổng mức đầu tư có tính chi phí dự phòng (dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh và dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án).
	Tổng cộng						102.371.043.275	đang tính bằng 15% để làm cơ sở đưa vào tổng mức

- Đối Công trình, dịch vụ: Theo QH xây dựng Tầng cao từ 01-05 tầng, mật độ xây dựng 30-40%. Trong bảng tính đang tạm tính với da: 05 tầng, mật độ xây dựng 40%

- Sơ bộ tổng mức đầu tư trên chỉ có tính chất tham khảo theo số liệu dự kiến (chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư). Số liệu chính thức phụ thuộc vào mục tiêu, quy mô đầu tư cụ thể của dự án.
Trên đây là ý kiến về tổng mức đầu tư của dự án, Phòng QLXD gửi phòng QLQHK xem xét, tổng hợp./

Chuyên viên thực hiện



Lê Hữu Nam

Lãnh đạo phòng



Lê Ngọc Hoàng

