

Số: 0891/2026/VLAND-ĐGĐ ngày 03/08/2026

Tài sản định giá: Giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền một lần của Công ty Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú do thay đổi cơ cấu sử dụng đất tại Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú tại xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài và thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước cũ (nay là phường Bình Phước và phường Đồng Phú, thành phố Đồng Nai).

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT



KÍNH GỬI: SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI.

Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 25 tháng 08 năm 2024 quy định về 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.

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai.

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của nghị quyết số 254/2025/QH15 của quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.

Căn cứ vào hợp đồng định giá số 18/2026/HĐ-ĐDG ngày 16 tháng 04 năm 2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai (Bên A) và Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (Bên B).

Căn cứ Văn bản số 4978/STC-HĐTĐGD ngày 28/7/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đồng Nai về việc Văn bản thẩm định phương án giá đất giá đất cụ thể để làm cơ sở tính tiền thuê đất khi điều chỉnh quyết định cho thuê đất thuộc dự án Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú của Công ty CP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú.

Căn cứ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 0891/2026/VLAND-ĐGD ngày 03/08/2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.

1. Mục đích định giá đất:

- Xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Thời điểm định giá:

– Tại thời điểm định giá: Ngày 11/12/2024 (Căn cứ Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của UBND tỉnh UBND tỉnh Bình Phước).

3. Cơ sở định giá đất:

– Nội dung chi tiết được mô tả tại Báo cáo, Mục IV – Phần 2.

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

– Nội dung chi tiết được mô tả tại Báo cáo, Mục V.

5. Phương pháp định giá đất:

– Nội dung chi tiết được mô tả tại Báo cáo, Mục VIII – Phần 3.

– Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

6. Kết quả định giá đất:

Căn cứ vào kết quả định giá tại hiện trường và kết quả nghiên cứu, thu thập thông tin thị trường thành phố Đồng Nai, VLAND xác định: “Giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền một lần của Công ty Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú do thay đổi cơ cấu sử dụng đất tại Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú tại xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài và thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước cũ (nay là phường Bình Phước và phường Đồng Phú, thành phố Đồng Nai)” vào thời điểm tháng 11/12/2024 như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích giao đất (m ²)	Giá đất cho thời gian sử dụng 50 năm (đồng/m ²)	Giá đất cho thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm (đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000	1.811.427,89		
1.1	Loại đất trả tiền 1 lần	1.387.753,49		
1.1.1	Đất công nghiệp	1.290.639,13	1.539.377	1.075.101
1.1.2	Đất hành chính dịch vụ	91.786,66	2.001.190	1.397.631
1.1.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.327,70	1.539.377	1.075.101
1.2	Loại đất trả tiền hàng năm	16.480,50		
1.2.1	Đất hành chính dịch vụ	4.549,90	2.001.190	1.397.631
1.2.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	11.930,60	1.539.377	1.075.101
1.2.3	Đất cây xanh	183.728,30		
1.2.4	Đất giao thông	223.465,60		
2	SAU ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000	1.806.708,86		
2.1	Loại đất trả tiền 1 lần	1.373.203,25		
2.1.1	Đất công nghiệp	1.275.141,38	1.538.830	1.074.719
2.1.2	Đất hành chính dịch vụ	92.734,17	2.000.479	1.397.135
2.1.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.327,70	1.538.830	1.074.719
2.2	Loại đất trả tiền hàng năm	24.686,03		
2.2.1	Đất hành chính dịch vụ	8.408,03	2.000.479	1.397.135
2.2.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	16.278,00	1.538.830	1.074.719
2.3.1	Đất cây xanh	191.440,73		
2.3.2	Đất giao thông	217.378,85		



Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (VLAND) xin thông báo kết quả định giá cho Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai để thực hiện theo mục đích định giá và thời điểm định giá.

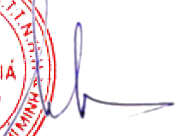
-
- Chứng thư được phát hành 04 bản chính (tiếng Việt), cấp cho khách hàng 03 bản và lưu tại VLAND 01 bản.
 - Mọi hình thức sao chép Chứng thư định giá đất không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ



LÊ THỊ TUYẾT NHUNG
Số thẻ TDV về Giá: XV125TS.2754

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN



HOÀNG LÊ TUẤN
Số Thẻ TDV về Giá: LT 06136

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN ĐỊNH GIÁ ĐẤT

I. Thừa đất, khu đất cần định giá:

– Tên tài sản: *Giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền một lần của Công ty Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú do thay đổi cơ cấu sử dụng đất tại Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú tại xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài và thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước cũ (nay là phường Bình Phước và phường Đồng Phú, thành phố Đồng Nai).*

II. Mục đích định giá đất:

– Mục đích: Xác định giá đất cụ thể để tính tiền tiền thuê đất do thay đổi cơ cấu sử dụng đất.

III. Thời điểm định giá đất

– Thời điểm: Ngày 11/12/2024 (Căn cứ Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của UBND tỉnh UBND tỉnh Bình Phước).

IV. Căn cứ định giá đất

❖ Căn cứ pháp lý để định giá đất:

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN
Luật			
1	Luật Đất đai	Số 31/2024/QH15 Ngày 18/01/2024	Quốc hội khoá 15, kỳ họp thứ 2.
2	Luật	Số 43/2024/QH15 Ngày 29/06/2024	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
3	Nghị quyết	Số 254/2025/QH15 Ngày 11/12/2025	Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai.
Nghị định Chính phủ			
1	Nghị định	Số 102/2024/NĐ-CP Ngày 30/07/2024	Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
2	Nghị định	Số 103/2024/NĐ-CP Ngày 30/07/2024	Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
3	Nghị định	Số 71/2024/NĐ-CP Ngày 27/06/2024	Quy định về giá đất
4	Nghị định	Số 78/2024/NĐ-CP Ngày 01/7/2024	Về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá.
5	Nghị định	Số 226/2025/NĐ-CP Ngày 15/8/2025	Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN
6	Nghị định	Số 151/2025/NĐ-CP Ngày 12/06/2025	Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai
7	Nghị định	Số 49/2026/NĐ-CP Ngày 31/01/2026	Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thực hiện hành luật đất đai
Thông tư, quyết định của cấp Bộ:			
1	Giấy chứng nhận	Số 106/TĐG Ngày 24/08/2020	Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ định giá mã số 106/TĐG cấp lại lần thứ 4 ngày 24/08/2020 của Bộ Tài chính.
2	Thông báo	Số 1294/TB-BTC Ngày 31/12/2025	Về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026
Quyết định, văn bản hướng dẫn của UBND tỉnh Bình Phước (cũ):			
1	Quyết định	Số 18/2020/QĐ-UBND Ngày 12/08/2020	Về việc Ban hành quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước, giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024
2	Quyết định	Số 41/2023/QĐ-UBND Ngày 21/12/2023	Về việc ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh bình phước năm 2024
Quyết định, văn bản hướng dẫn của UBND thành phố Đồng Nai:			
1	Quyết định	Số 64/2025/QĐ-UBND Ngày 21/11/2025	Về việc 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
2	Văn bản	Số 140/TKT-DVG Ngày 22/8/2025	Về việc cung cấp chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và VLXD bình quân 3 năm liên kế (2022, 2023, 2024) của tỉnh Đồng Nai.
Văn bản của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đồng Nai			
1	Biên bản	Ngày 17/7/2026	Biên bản họp tổ giúp việc Về việc lấy ý kiến thẩm định Phương án giá đất xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở tính tiền thuê đất khi điều chỉnh quyết định cho thuê đất thuộc dự án Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú của Công ty CP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN
Các tài liệu tham khảo:			
1	Quy trình Định giá của Công ty VLAND		Quy trình hướng dẫn công việc: hướng dẫn các bước định giá tài sản.

❖ **Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá:**

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG	CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CẤP
1	Quyết định	Số 2352/QĐ-UBND Ngày 14/09/2016	Về việc phê duyệt điều chỉnh tăng diện tích và thu hồi GCNQSD đất tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú làm chủ đầu tư	UBND tỉnh Bình Phước
2	Quyết định	Số 09/QĐ-HĐQT Ngày 05/04/2019	Về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú
3	Quyết định	Số 1123/QĐ-UBND Ngày 10/7/2023	Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú – Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú	UBND tỉnh Bình Phước
4	Quyết định	Số 1902/QĐ-UBND Ngày 11/12/2024	Về việc điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2015 của UBND tỉnh; Thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/05/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/05/2019 của UBND tỉnh	UBND tỉnh Bình Phước
5	Quyết định	Số 558/QĐ-UBND Ngày 10/03/2025	Về việc điều chỉnh Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh; Thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 2/5/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của UBND tỉnh	UBND tỉnh Bình Phước
6	Văn bản	Số 450/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN Ngày 25/3/2025	Về việc cung cấp thông tin địa chính đối với Công ty Cổ phần KCN Bắc Đồng Phú	Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước
7	Bản đồ		Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Bắc Đồng Phú – Khu A và Khu B tại Thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	
8	Văn bản	Số 132/BĐP-ĐTXD Ngày 26/5/2026	Về việc xác nhận chi phí thực hiện của dự án Đầu tư xây dựng và kinh	Công ty CP KCN Bắc Đồng

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG	CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CẤP
			doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Phú

V. Thông tin về tài sản định giá:

Căn cứ vào kết quả kiểm tra, đối chiếu giữa các chứng từ pháp lý thông tin do khách hàng cung cấp với việc thu thập thông tin về tài sản và định giá thực tế tại hiện trường, tổ định giá ghi nhận tình trạng tài sản như sau:

1. Tổng quan:

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
2.	Địa điểm	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài và thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là phường Bình Phước và phường Đồng Phú, thành phố Đồng Nai)
3.	Quy hoạch	Căn cứ Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 10/7/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú – Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú: – Mục đích sử dụng đất: Đất khu công nghiệp; + Thời hạn sử dụng đất: 50 năm (đến ngày 23/11/2059); – Hình thức thuê đất: Trả tiền một lần cho cả thời gian thuê;
4.	Vị trí	Căn cứ Văn bản số 450/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 25/3/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước về việc cung cấp thông tin địa chính đối với Công ty Cổ phần KCN Bắc Đồng Phú: ❖ Thông tin địa chính trước khi quy hoạch: Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước - Đất khu công nghiệp xác định theo đường ĐT 741 đoạn từ ranh giới phường Tân Bình, Tân Xuân đến giáp ranh giới huyện Đồng Phú + Phạm vi 1: 1.367,40 m ² + Phạm vi 2: 13.205,90 m ² + Phạm vi 3: 27.196,40 m ² + Phạm vi 4: 177.482,80 m ² Thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (Khu B) - Đất khu công nghiệp xác định theo đường đi xã Tân Lợi (Đường vào khu B - KCN Bắc Đồng Phú) đoạn từ đường Cách Mạng Tháng Tám đến Hành lang đường điện 500kv + Phạm vi 5: 107.935,60 m ² - Xác định theo đường đi xã Tân Lợi (Đường vào khu B - KCN Bắc Đồng Phú) đoạn từ Hành lang đường điện 500kv đến giáp ranh xã Tân Lợi ❖ Đất khu công nghiệp + Phạm vi 1: 5.935,30 m ² + Phạm vi 2: 13.339,50 m ² + Phạm vi 3: 27.175,70 m ² + Phạm vi 4: 54.904,30 m ²

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
		+ Phạm vi 5: 109.965,40 m² ❖ Đất thương mại dịch vụ + Phạm vi 5: 5.688,50 m² Thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (Khu A) - Xác định theo đường Cách Mạng Tháng Tám đoạn từ Giáp ranh thành phố Đồng Xoài đến đường tổ 99 (Hết ranh đất KĐC 17ha) ❖ Đất khu công nghiệp + Phạm vi 1: 870,80 m² + Phạm vi 2: 9.602,30 m² + Phạm vi 3: 32.170,20 m² + Phạm vi 4: 63.451,50 m² + Phạm vi 5: 645.629,40 m² ❖ Đất thương mại dịch vụ + Phạm vi 1: 594,10 m² + Phạm vi 2: 5.963,50 m² + Phạm vi 3: 23.052,50 m² + Phạm vi 4: 29.446,10 m² + Phạm vi 5: 27.812,40 m² ❖ Đất hạ tầng kỹ thuật + Phạm vi 2: 1.268,90 m² + Phạm vi 3: 3.555,80 m² + Phạm vi 4: 4.372,20 m² + Phạm vi 5: 16.277,90 m² ❖ Thông tin địa chính sau khi quy hoạch: Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước - Đất khu công nghiệp xác định theo đường ĐT 741 đoạn từ ranh giới phường Tân Bình, Tân Xuân đến giáp ranh giới huyện Đồng Phú + Phạm vi 1: 3.019,20 m² + Phạm vi 2: 13.811,80 m² + Phạm vi 3: 28.112,60 m² + Phạm vi 4: 181.575,20 m² Thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú,, tỉnh Bình Phước (Khu vực thuộc tờ bản đồ số 03) - Đất khu công nghiệp xác định theo đường đi xã Tân Lợi (Đường vào khu B - KCN Bắc Đồng Phú) đoạn từ đường Cách Mạng Tháng Tám đến Hành lang đường điện 500kv + Phạm vi 5: 104.373,20 m² - Đất khu công nghiệp xác định theo đường đi xã Tân Lợi (Đường vào khu B - KCN Bắc Đồng Phú) đoạn từ Hành lang đường điện 500kv đến giáp ranh xã Tân Lợi

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
		 ❖ Đất khu công nghiệp + Phạm vi 1: 8.864,30 m² + Phạm vi 2: 11.860,10 m² + Phạm vi 3: 26.033,90 m² + Phạm vi 4: 52.474,40 m² + Phạm vi 5: 111.980,75 m² ❖ Đất hành chính dịch vụ + Phạm vi 1: 1.237,60 m² + Phạm vi 2: 1.255,30 m² + Phạm vi 3: 147,10 m² ❖ Đất hạ tầng kỹ thuật + Phạm vi 4: 1.304,40 m² + Phạm vi 5: 4.023,30 m² Thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (Khu đất thuộc tờ bản đồ số 02) - Đất khu công nghiệp xác định theo đường Cách Mạng Tháng Tám đoạn từ Giáp ranh thành phố Đồng Xoài đến đường tổ 99 (Hết ranh đất KDC 17ha) ❖ Đất hạ tầng kỹ thuật + Phạm vi 5: 16.278,00 m² ❖ Đất hành chính dịch vụ + Phạm vi 1: 577,50 m² + Phạm vi 2: 10.523,80 m² + Phạm vi 3: 30.961,70 m² + Phạm vi 4: 36.201,70 m² + Phạm vi 5: 37.340,22 m² ❖ Đất khu công nghiệp + Phạm vi 1: 781,40 m² + Phạm vi 2: 10.890,70 m² + Phạm vi 3: 31.407,10 m² + Phạm vi 4: 61.917,60 m² + Phạm vi 5: 628.038,93 m²
5.	Môi trường xung quanh	Môi trường tự nhiên: Cảnh quan: Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài và thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú Môi trường kinh tế - xã hội: Kết cấu hạ tầng xã hội: Hoàn chỉnh. Về trật tự - an ninh xã hội: Trật tự an ninh bình thường.

1. Diện tích

1.1. Căn cứ Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 10/7/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú – Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú

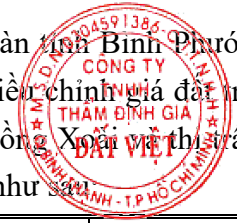
TT	Thông tin	Thông số (theo 1/2000) Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 10/7/2023 của UBND tỉnh Bình Phước			
		TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000		SAU ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000	
		Diện tích dự án (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích dự án (m2)	Tỷ lệ (%)
Khu A		1.358.740,74	100,0%	1.358.740,74	100,0%
1	Đất công nghiệp	960.755,74	70,71%	959.554,73	70,62%
2	Đất hành chính dịch vụ	112.844,75	8,31%	115.604,92	8,51%
3	Đất cây xanh	103.242,87	7,6%	103.326,73	7,6%
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	16.278,00	1,20%	16.278,00	1,20%
6	Đất giao thông	165.619,38	12,19%	163.976,36	12,07%
Khu B		531.792,95	100,0%	531.792,95	100,0%
1	Đất công nghiệp	376.679,95	70,84%	382.308,76	71,89%
1.1	Đất công nghiệp	309.957,84	58,29%	315.586,65	59,34%
1.2	Đất nhà máy hiện hữu - Công ty TNHH Buffalo	66.722,11	12,55%	66.722,11	12,55%
2	Đất hành chính, dịch vụ	8.328,57	1,57%	2.640,00	0,50%
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	12.223,20	2,30%	5.327,70	1,00%
4	Đất cây xanh	77.859,87	14,64%	88.114,00	16,57%
5	Đất giao thông	56.701,36	10,43%	53.402,49	10,04%
Tổng Khu A + B		1.890.533,69	100,00%	1.890.533,69	100,00%
1	Đất công nghiệp	1.337.435,69	70,74%	1.341.863,49	70,98%
2	Đất hành chính dịch vụ	121.173,32	6,41%	118.244,92	6,25%
3	Đất cây xanh	181.102,74	9,58%	191.440,73	10,13%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	28.501,20	1,51%	21.605,70	1,14%
5	Đất giao thông	222.320,74	11,76%	217.378,85	11,50%

1.2. Các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất

TT	Thông tin	Thông số (theo 1/2000) Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 10/7/2023 của UBND tỉnh Bình Phước					
		TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000			SAU ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000		
		Diện tích dự án (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích tính doanh thu (m ²)	Diện tích dự án (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích tính doanh thu (m ²)
Khu A		1.358.740,74	100,0%	1.073.600,49	1.358.740,74	100,0%	1.075.159,65
1	Đất công nghiệp	960.755,74	70,71%	960.755,74	959.554,73	70,62%	959.554,73
2	Đất hành chính dịch vụ	112.844,75	8,31%	112.844,75	115.604,92	8,51%	115.604,92
3	Đất cây xanh	103.242,87	7,6%		103.326,73	7,6%	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	16.278,00	1,20%		16.278,00	1,20%	
6	Đất giao thông	165.619,38	12,19%		163.976,36	12,07%	
Khu B		531.792,95	100,0%	385.008,52	531.792,95	100,0%	384.948,76
1	Đất công nghiệp	376.679,95	70,84%	376.679,95	382.308,76	71,89%	382.308,76
1.1	Đất công nghiệp	309.957,84	58,29%		315.586,65	59,34%	
1.2	Đất nhà máy hiện hữu - Công ty TNHH Buffalo	66.722,11	12,55%		66.722,11	12,55%	
2	Đất hành chính, dịch vụ	8.328,57	1,57%	8.328,57	2.640,00	0,50%	2.640,00
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	12.223,20	2,30%		5.327,70	1,00%	
4	Đất cây xanh	77.859,87	14,64%		88.114,00	16,57%	
5	Đất giao thông	56.701,36	10,43%		53.402,49	10,04%	
Tổng Khu A + B		1.890.533,69	100,00%	1.487.110,21	1.890.533,69	100,00%	1.481.714,11
1	Đất công nghiệp	1.337.435,69	70,74%	1.337.435,69	1.341.863,49	70,98%	1.341.863,49
2	Đất hành chính dịch vụ	121.173,32	6,41%	121.173,32	118.244,92	6,25%	118.244,92
3	Đất cây xanh	181.102,74	9,58%		191.440,73	10,13%	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	28.501,20	1,51%	28.501,20	21.605,70	1,14%	21.605,70
5	Đất giao thông	222.320,74	11,76%		217.378,85	11,50%	

1.3. Giá đất trong bảng giá đất

Căn cứ Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/08/2020 về việc Ban hành quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước, giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 và Quyết định số 41/2023/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 về việc ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh bình phước năm 2024. Giá đất các loại đất thuộc dự án Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú tại xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài và thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước cũ (nay là phường Bình Phước và xã Đồng Phú, thành phố Đồng Nai) được quy định như sau:



STT	Thông tin	ĐVT	Diện tích	Giá đất KCN 18/2020/QĐ- UBND 12/08/2020)	Hệ số điều chỉnh giá đất (QĐ 41/2023/QĐ- UBND) 21/12/2023)	Giá đất KCN UBND (đã bao gồm hệ số điều chỉnh)	Giá đất KCN UBND (đã bao gồm hệ số điều chỉnh) quy về 50 năm
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(5)x(6)	(8)
A	Thông tin địa chính trước quy hoạch	m²	1.506.195,40				
I	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	m ²	291.195,30				
1	Xác định theo đường ĐT 741 đoạn từ ranh giới phường Tân Bình, Tân Xuân đến giáp ranh giới huyện Đồng Phú	m ²	291.195,30				
a	Đất khu công nghiệp	m ²	219.252,50				
	Phạm vi 1	m ²	1.367,40	4.550.000	1,32	6.006.000	4.290.000
	Phạm vi 2	m ²	13.205,90	2.275.000	1,32	3.003.000	2.145.000
	Phạm vi 3	m ²	27.196,40	1.820.000	1,32	2.402.400	1.716.000
	Phạm vi 4	m ²	177.482,80	1.365.000	1,32	1.801.800	1.287.000
II	Thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (Khu B)	m ²	463.275,90				
1	Xác định theo đường đi xã Tân Lợi (Đường vào khu B - KCN Bắc Đồng Phú) đoạn từ đường Cách Mạng Tháng Tám đến Hành lang	m ²	175.628,00				

STT	Thông tin	ĐVT	Diện tích	Giá đất KCN 18/2020/QĐ- UBND 12/08/2020)	Hệ số điều chỉnh giá đất (QĐ 41/2023/QĐ- UBND) 21/12/2023)	Giá đất KCN UBND (đã bao gồm hệ số điều chỉnh)	Giá đất KCN UBND (đã bao gồm hệ số điều chỉnh) quy về 50 năm
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	đường điện 500kv						
a	Đất khu công nghiệp	m ²	107.935,60				
	Phạm vi 5	m ²	107.935,60	350.000	1,12	392.000	280.000
2	Xác định theo đường đi xã Tân Lợi (Đường vào khu B - KCN Bắc Đồng Phú) đoạn từ Hành lang đường điện 500kv đến giáp ranh xã Tân Lợi	m ²	287.647,90				
a	Đất khu công nghiệp		211.320,20				
	Phạm vi 1	m ²	5.935,30	1.400.000	1,03	1.442.000	1.030.000
	Phạm vi 2	m ²	13.339,50	700.000	1,03	721.000	515.000
	Phạm vi 3	m ²	27.175,70	560.000	1,03	576.800	412.000
	Phạm vi 4	m ²	54.904,30	420.000	1,03	432.600	309.000
	Phạm vi 5	m ²	109.965,40	280.000	1,03	288.400	206.000
b	Đất thương mại, dịch vụ	m ²	5.688,50				
	Phạm vi 5	m ²	5.688,50	360.000	1,03	370.800	264.857
III	Thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (Khu A)	m ²	1.060.987,10				
1	Xác định theo đường Cách Mạng Tháng Tám đoạn từ Giáp ranh thành phố Đồng Xoài đến đường tổ 99 (Hết ranh đất KDC 17ha)	m ²	1.060.987,10				
a	Đất khu công nghiệp	m ²	751.724,20				
	Phạm vi 1	m ²	870,80	2.800.000	1,13	3.164.000	1.030.000
	Phạm vi 2	m ²	9.602,30	1.400.000	1,13	1.582.000	1.130.000



STT	Thông tin	ĐVT	Diện tích	Giá đất KCN 18/2020/QĐ- UBND 12/08/2020)	Hệ số điều chỉnh giá đất (QĐ 41/2023/QĐ- UBND) 21/12/2023)	Giá đất KCN UBND (đã bao gồm hệ số điều chỉnh)	Giá đất KCN UBND (đã bao gồm hệ số điều chỉnh) quy về 50 năm
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	Phạm vi 3	m ²	32.170,20	1.120.000	1,13	265.600	904.000
	Phạm vi 4	m ²	63.451,50	840.000	1,13	949.200	678.000
	Phạm vi 5	m ²	645.629,40	560.000	1,13	632.800	452.000
b	Đất thương mại, dịch vụ	m ²	86.868,60				
	Phạm vi 1	m ²	594,10	3.600.000	1,13	4.068.000	264.857
	Phạm vi 2	m ²	5.963,50	1.800.000	1,13	2.034.000	1.452.857
	Phạm vi 3	m ²	23.052,50	1.440.000	1,13	1.627.200	1.162.286
	Phạm vi 4	m ²	29.446,10	1.080.000	1,13	1.220.400	871.714
	Phạm vi 5	m ²	27.812,40	720.000	1,13	813.600	581.143
e	Đất hạ tầng kỹ thuật	m ²	25.474,80				
	Phạm vi 2	m ²	1.268,90	1.400.000	1,13	1.582.000	1.130.000
	Phạm vi 3	m ²	3.555,80	1.120.000	1,13	1.265.600	904.000
	Phạm vi 4	m ²	4.372,20	840.000	1,13	949.200	678.000
	Phạm vi 5	m ²	16.277,90	560.000	1,13	632.800	452.000
B	Thông tin địa chính sau quy hoạch	m ²	1.827.847,68				
I	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước						
1	Xác định theo đường DT 741 đoạn từ ranh giới phường Tân Bình, Tân Xuân đến giáp ranh giới huyện Đồng Phú	m ²	297.734,90				
a	Đất khu công nghiệp (nhà máy, kho)	m ²	226.518,80				
	Phạm vi 1	m ²	3.019,20	4.550.000	1,32	6.006.000	4.290.000

STT	Thông tin	ĐVT	Diện tích	Giá đất KCN 18/2020/QĐ- UBND 12/08/2020)	Hệ số điều chỉnh giá đất (QĐ 41/2023/QĐ- UBND) 21/12/2023)	Giá đất KCN UBND (đã bao gồm hệ số điều chỉnh)	Giá đất KCN UBND (đã bao gồm hệ số điều chỉnh quy về số năm
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(5)x(6)	(8)
	Phạm vi 2	m ²	13.811,80	2.275.000	1,32	3.003.000	2.145.000
	Phạm vi 3	m ²	28.112,60	1.820.000	1,32	2.402.400	1.716.000
	Phạm vi 4	m ²	181.575,20	1.365.000	1,32	1.801.800	1.287.000
II	Thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (Khu vực thuộc tờ bản đồ số 03)						
1	Xác định theo đường đi xã Tân Lợi (Đường vào khu B - KCN Bắc Đồng Phú) đoạn từ đường Cách Mạng Tháng Tám đến Hành lang đường điện 500kv	m ²	175.714,40				
a	Đất khu công nghiệp (nhà máy, kho)	m ²	104.373,20				
	Phạm vi 5	m ²	104.373,20	350.000	1,12	392.000	280.000
2	Xác định theo đường đi xã Tân Lợi (Đường vào khu B - KCN Bắc Đồng Phú) đoạn từ Hành lang đường điện 500kv đến giáp ranh xã Tân Lợi	m ²	293.382,74				
a	Đất khu công nghiệp (nhà máy, kho)	m ²	211.213,45				
	Phạm vi 1	m ²	8.864,30	1.400.000	1,03	1.442.000	1.030.000
	Phạm vi 2	m ²	11.860,10	700.000	1,03	721.000	515.000
	Phạm vi 3	m ²	26.033,90	560.000	1,03	576.800	412.000
	Phạm vi 4	m ²	52.474,40	420.000	1,03	432.600	309.000

STT	Thông tin	ĐVT	Diện tích	Giá đất KCN 18/2020/QĐ- UBND 12/08/2020)	Hệ số điều chỉnh giá đất (QĐ 41/2023/QĐ- UBND) 21/12/2023)	Giá đất KCN UBND (đã bao gồm hệ số điều chỉnh)	Giá đất KCN UBND (đã bao gồm hệ số điều chỉnh) quy về 50 năm
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	Phạm vi 5	m ²	111.980,75	280.000	1,03	288.400	206.000
b	Đất khu công nghiệp (hành chính- dịch vụ)	m ²	2.640,00				
	Phạm vi 1	m ²	1.237,60	1.800.000	1,03	1.854.000	1.324.286
	Phạm vi 2	m ²	1.255,30	900.000	1,03	927.000	662.143
	Phạm vi 3	m ²	147,10	720.000	1,03	741.600	529.714
c	Đất khu công nghiệp (hạ tầng kỹ thuật-DRA)	m ²	5.327,70				
	Phạm vi 4	m ²	1.304,40	420.000	1,03	432.600	309.000
	Phạm vi 5	m ²	4.023,30	280.000	1,03	288.400	206.000
III	Thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (Khu đất thuộc tờ bản đồ số 02)						
1	Xác định theo đường Cách Mạng Tháng Tám đoạn từ Giáp ranh thành phố Đồng Xoài đến đường tổ 99 (Hết ranh đất KDC 17ha)	m ²	1.061.015,64				
a	Đất khu công nghiệp (hạ tầng kỹ thuật-DRA)	m ²	16.278,00				
	Phạm vi 5	m ²	16.278,00	560.000	1,13	632.800	452.000
b	Đất khu công nghiệp (hành chính dịch vụ)	m ²	115.604,92				
	Phạm vi 1	m ²	577,50	3.600.000	1,13	4.068.000	2.905.714
	Phạm vi 2	m ²	10.523,80	1.800.000	1,13	2.034.000	1.452.857
	Phạm vi 3	m ²	30.961,70	1.440.000	1,13	1.627.200	1.162.286

STT	Thông tin	ĐVT	Diện tích	Giá đất KCN 18/2020/QĐ- UBND 12/08/2020)	Hệ số điều chỉnh giá đất (QĐ 41/2023/QĐ- UBND) 21/12/2023)	Giá đất KCN UBND (đã bao gồm hệ số điều chỉnh)	Giá đất KCN UBND (đã bao gồm hệ số điều chỉnh) quy về 50 năm
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	Phạm vi 4	m ²	36.201,70	1.080.000	1,13	220.400	871.714
	Phạm vi 5	m ²	37.340,22	720.000	1,13	813.600	581.143
c	Đất khu công nghiệp (nhà máy - kho)	m ²	733.035,73				
	Phạm vi 1	m ²	781,40	2.800.000	1,13	3.164.000	2.260.000
	Phạm vi 2	m ²	10.890,70	1.400.000	1,13	1.582.000	1.130.000
	Phạm vi 3	m ²	31.407,10	1.120.000	1,13	1.265.600	904.000
	Phạm vi 4	m ²	61.917,60	840.000	1,13	949.200	678.000
	Phạm vi 5	m ²	628.038,93	560.000	1,13	632.800	452.000

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

Giá của thửa đất, khu đất cần định giá phụ thuộc vào các yếu tố tự nhiên, kinh tế, pháp lý. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá bao gồm: vị trí, đặc điểm, môi trường và thiên nhiên.

Vị trí khu đất là yếu tố quan trọng đầu tiên ảnh hưởng trực tiếp đến giá đất của thửa đất. Vị trí càng đẹp thì giá trị càng cao. Dự án nằm ngay trung tâm đô thị, tập trung đông dân cư, hay cụm công nghiệp, thương mại dịch vụ, hay một vùng nào đó thì nó sẽ có giá trị cao hơn những dự án cùng loại nhưng nằm ở các vùng ven trung tâm.

Đặc điểm của thửa đất: địa hình của khu đất, đặc điểm trên mặt đất. Địa hình của khu đất ảnh hưởng đến giá trị của thửa đất. Khu đất nằm ở khu vực cao hay thấp so với những khu vực đất lân cận cũng sẽ ảnh hưởng đến giá trị của thửa đất. Những khu vực thấp vùng trũng thì sẽ bị ngập nước vào mùa mưa, hay bị hiện tượng thủy triều đối với khu vực ven biển thì giá trị sẽ thấp.

Tình trạng môi trường cũng ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất. Môi trường trong lành hay ô nhiễm, yên tĩnh, hoặc ồn ào cũng sẽ ảnh hưởng đến giá trị dự án. Ví dụ, các khu nghỉ dưỡng, khách sạn nhưng một nơi ở thành phố bụi bặm và một nơi ở biển đảo thì sẽ thay đổi giá trị thửa đất rất lớn, nên môi trường quyết định rất nhiều vào giá đất.

Những tiện lợi và rủi ro từ thiên nhiên: tùy thuộc vào thiên nhiên của khu vực dự án cũng sẽ ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất. Các vùng có nguy cơ gặp các sự cố về thiên tai (bão, lũ lụt, động đất, khí hậu xấu...) thì giá trị sẽ thấp hơn những vùng an toàn về thiên nhiên.

Các điều kiện về kinh tế như khu vực kinh tế của dự án, mức thu nhập hay giá trị của dự án mang lại. Các vùng kinh tế trọng điểm, hay khu vực kinh tế phát triển thì giá trị của thửa đất sẽ cao hơn những khu vực còn lại. Mức thu nhập hay giá trị của thửa đất mang lại có ảnh hưởng đến giá trị của bất động sản đó. Nếu mà thu nhập từ bất động sản cao thì giá trị chuyển nhượng nó tăng cao theo. Nhưng việc bạn mua được một mảnh đất bạn bán được với giá tốt, sau đó người tiếp theo bán lại với giá tốt hơn thì giá trị của mảnh đất đó càng tăng cao.

Các yếu tố pháp lý ảnh hưởng đến giá trị của thửa đất bao gồm: tình trạng pháp lý của đất đai, quy định về xây dựng (tình trạng cho thuê, thế chấp bất động sản, tranh chấp quyền sử dụng đất, hạn chế quyền sở hữu chung).

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

- Về pháp lý: Căn cứ vào các tài liệu, chứng từ, giấy tờ pháp lý mà khách hàng cung cấp xem như tất cả điều hợp pháp như pháp luật hiện hành.
- Giá trị chuyển nhượng VLAND khảo sát thực tế do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng cung cấp và các nguồn thông tin khác. Trong trường hợp không liên lạc được hoặc không tìm được người nhận chuyển nhượng hoặc người chuyển nhượng VLAND sẽ tham khảo nguồn thông tin khác từ địa chính xã, trưởng thôn hoặc các hộ dân khu vực cần khảo sát giá để thu thập thông tin về giá từ đó về tổng hợp, nhận định mức giá thị trường khu vực để đề xuất.
- Phương pháp so sánh giá bán phụ thuộc nhiều vào kinh nghiệm của định giá viên về khả năng thu thập thông tin giao dịch bất động sản để đưa ra những điều chỉnh hợp lý cho việc xác định giá trị của khu đất. Các thửa đất thu thập có nhiều điểm khác biệt so với thửa đất định giá nên khó có thể điều chỉnh để thật sự tuyệt đối khi áp dụng làm cơ sở ước tính giá trị của thửa đất định giá. Việc xử lý thông tin thu thập phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: Khả năng phân tích, kinh nghiệm cũng như nhận định mang tính chủ quan của Định giá viên để điều chỉnh mức giá cho phù hợp.
- Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và khu vực lân cận, đơn vị tư vấn thu thập được các hợp đồng thuê đất từ Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú.
- Qua tìm hiểu, phân tích, đánh giá đồng thời kết hợp so sánh, đối chiếu với nhiều nguồn dữ liệu khác nhau, đơn vị tư vấn nhận định các kết quả giao dịch là hoàn toàn tự nguyện trên cơ sở người cho thuê và người đi thuê đều có đầy đủ thông tin như nhau. Điều này cho thấy các mức giá giao dịch trên đã phản ánh hợp lý giá thuê thị trường, do đó có thể sử dụng kết quả giao dịch này làm tài sản so sánh (TSSS) để làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản định giá (TSDG).

- Độ tin cậy của nguồn thông tin: Các thông tin giao dịch trên thị trường được thu thập thực tế, cho thấy thông tin đủ tin cậy để được sử dụng làm cơ sở để định giá.
- Thị trường bất động sản chưa có thị trường trung tâm, nên việc thu thập thông tin thị trường về giá thị trường của các thửa đất đã được giao dịch và mua bán trên thị trường sử dụng trong việc so sánh, đối chiếu với thửa đất định giá gặp khó khăn.
- Các số liệu và thông tin sử dụng trong báo cáo: quyết định dự án, bảng dự toán thi công, bản vẽ chi tiết 1/2000 được lấy từ các hợp đồng do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai cung cấp cho VLAND. Với tư cách là đơn vị tư vấn, VLAND sử dụng các số liệu này để phân tích và đánh giá và không chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của những số liệu này.
- Khu đất được xem xét không chịu ảnh hưởng bởi yếu tố môi trường, hệ thống thoát nước hoặc những yếu tố ảnh hưởng khác. Dự án phát triển sẽ không chịu ảnh hưởng bất lợi nào từ những thay đổi trong quy hoạch hay lập pháp.
- Giá trị được tính toán dựa trên dòng tiền dự kiến đối với nhà đầu tư, sử dụng số liệu được cung cấp bởi Khách hàng và những giả định của VLAND.
- Chúng tôi giả định rằng quy mô của Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú là thuê đất trả tiền một lần.
- Chúng tôi giả định rằng những thông tin được cung cấp bởi Cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan chịu trách nhiệm về quy hoạch phản ánh chính xác thông tin hiện tại.

VIII. Lựa chọn áp dụng phương pháp định giá đất

1. Cách tiếp cận và phương pháp định giá áp dụng:

- Căn cứ vào mục đích định giá, đặc điểm tài sản định giá và cơ sở giá trị đã chọn ở trên, VLAND sử dụng phương pháp thặng dư để định giá.
- Các dữ liệu sử dụng trong phương pháp được thu thập từ thị trường và tham khảo nguồn thông tin từ ngân hàng dữ liệu của VLAND.

2. Áp dụng nguyên tắc định giá đất:

- Căn cứ tại Điều 158 Luật đất đai:

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

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

- + Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc
- + Giá trị tài sản gắn liền với thời điểm định giá và đây là thời điểm xác định cụ thể do các điều kiện thị trường có thể thay đổi theo thời gian, dẫn tới giá trị định giá ước tính có thể không phù hợp tại thời điểm khác thời điểm định giá.
- + Giá trị thị trường được ước tính trong một thị trường mở và cạnh tranh, nơi các bên tham gia thị trường được tự do quyết định hành vi mua bán.

+ Thị trường ở đây có thể là thị trường quốc tế hoặc thị trường trong nước. Thị trường có thể bao gồm nhiều người mua và người bán, hoặc có thể là thị trường có số lượng người tham gia thị trường hạn chế.

b) Tuân thủ đúng phương pháp (Quy định tại Khoản 5, Điều 138 Luật đất đai 2024), trình tự, thủ tục định giá đất (Quy định tại Điều 4, 5, 6, 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024):

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

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

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

+ Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

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

+ Cơ quan, tổ chức, đơn vị phải công khai, minh bạch thông tin về tổ chức, hoạt động của cơ quan, tổ chức, đơn vị mình, trừ nội dung thuộc bí mật nhà nước, bí mật kinh doanh và nội dung khác theo quy định của pháp luật.

+ Việc công khai, minh bạch phải bảo đảm chính xác, rõ ràng, đầy đủ, kịp thời theo trình tự, thủ tục do cơ quan, tổ chức, đơn vị có thẩm quyền quy định và phù hợp với quy định của pháp luật.

+ Trong quá trình định giá không có bất cứ sự xung đột nào ảnh hưởng đến quá trình cũng như kết quả định giá.

+ Cam kết: Định giá viên không có quan hệ kinh tế hoặc quyền lợi kinh tế như góp vốn cổ phần, cho vay hoặc vay vốn từ khách hàng, không là cổ đông chi phối của khách hàng hoặc ký kết hợp đồng gia công dịch vụ, đại lý tiêu thụ hàng hóa.

+ VLAND đặt sự tin tưởng vào những thông tin mà Khách hàng cung cấp bằng văn bản, điện tử, email, file mềm.... khi khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin về tài sản. Theo đó, Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của danh mục, số lượng, diện tích các lô, doanh thu, chi phí và các thông tin khác liên quan đến tài sản được định giá đã cung cấp cho

VLAND. VLAND không chịu trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của bản sao những văn bản pháp lý có liên quan đến tài sản định giá do Khách hàng và các bên liên quan cung cấp.

+ Thông tin thu thập phải đáp ứng theo các yêu cầu sau: thông tin thu thập phải hợp pháp và phù hợp với tài sản định giá, mục đích định giá, cơ sở giá trị định giá và phù hợp với cách tiếp cận và phương pháp định giá dự kiến lựa chọn; thông tin thu thập phải đầy đủ, bảo đảm khách quan và trung thực đúng theo quy định của Luật đất đai về thông tin đầu vào.

+ Lựa chọn giá chuyển nhượng theo giá trong hợp đồng chuyển nhượng: Đa số các trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng (có công chứng) có thông tin giá trị chuyển nhượng thấp hơn với thực tế khi khảo sát thu thập thông tin do nhiều nguyên nhân, trong đó nguyên nhân chủ yếu là giữa người chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thoả thuận trong Hợp đồng có giá trị thấp hơn thực tế. Tuy nhiên, theo quy định mới từ Luật đất đai số 31/2024/QH15 và Nghị định 71/2024/NĐ-CP, VLAND sử dụng giá chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời ghi nhận giá chuyển nhượng trong phiếu thu thập thông tin để đảm bảo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 quy định chi tiết về giá đất.

+ Trong trường hợp phát sinh những hạn chế mà không khắc phục đối với yêu cầu của thu thập thông tin vì lý do khách quan, bất khả kháng, có thể ảnh hưởng đến hoạt động định giá và việc ước tính giá trị của tài sản định giá, người thu thập thông tin phải phản ánh rõ nội dung này tại hồ sơ định giá.

+ Trường hợp thông tin thu thập thuộc danh mục thông tin phải bảo đảm bí mật, hoặc chỉ được sử dụng trong phạm vi nhất định theo các quy định của pháp luật, như các thông tin về sáng chế công nghệ, thông tin chưa được phép công bố trên diện rộng, thông tin theo quy định là bí mật nhà nước..., người thu thập thông tin cần tuân thủ theo quy định của pháp luật về bảo mật thông tin khi thu thập và sử dụng những thông tin này.

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

+ Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt là Công ty được phép hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá theo quy định của Luật pháp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

+ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304591386 đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 8 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 18 ngày 03 tháng 08 năm 2020 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế Hoạch đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

+ Quyết định 106/TĐG cấp lại lần thứ 4 ngày 24/08/2020 về việc cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ Thẩm định giá do Bộ tài chính cấp.

+ Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026

+ Công ty TNHH Thẩm định giá đất Việt là đơn vị tư vấn độc lập được cấp phép hoạt động về lĩnh vực thẩm định giá. Đơn vị tư vấn xác định giá đất độc lập hoàn toàn với Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất.



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

4. Lựa chọn phương pháp định giá:

Căn cứ quy định của Luật đất đai 2024 (số 31/2024/QH15) ban hành ngày 18/01/2024, cụ thể tại Khoản 5, Điều 158, có 4 phương pháp để xác định giá đất cụ thể như sau.

▪ **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 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 (sau đây gọi là thửa đất thu thập). Khu đất định giá là khu đất có diện tích lớn, vì vậy việc tìm kiếm các thửa đất có diện tích lớn cùng mục đích sử dụng và tương đồng nhất định về các yếu tố với khu đất định giá khá khó khăn. Vì vậy, theo Nghị định mới, phương pháp so sánh không phù hợp để xác định giá đất đối với khu đất này. Phương pháp so sánh thường có xu hướng giá cao hơn giá thực tế.

• Với phương pháp so sánh thì điều kiện áp dụng từ các thông tin tài sản so sánh có đặc điểm tương đồng nhất định về các yếu tố 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. Tuy nhiên, phương pháp so sánh áp dụng cho việc xác định giá đất cụ thể của một thửa đất tại một vị trí. Đối với hồ sơ này thì diện tích khu đất quá lớn không thể khảo sát được tài sản tương đồng với thửa đất định giá. Vì thế, phương pháp so sánh không phù hợp để xác định giá đất cho mục đích giao đất.

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

• Với phương pháp thu nhập thì không thể khảo sát được các thông tin giao dịch tương đồng để ước tính thu nhập. Vì vậy, không thể áp dụng phương pháp thu nhập.

▪ **Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất** được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường.

• Đối với hồ sơ này xác định giá đất để giao đất không thể xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

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

• Đối với hồ sơ này có phê duyệt chi tiết 1/2000 vì vậy có thể ước tính được doanh thu phát triển và chi phí phát triển của khu đất.

⇒ Từ các phân tích trên, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể để tính giá trị chênh lệch tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung do điều chỉnh quy hoạch là khả thi nhất và phù hợp nhất áp dụng phương pháp thặng dư cho hồ sơ này.

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

A. Căn cứ theo Quyết định Số 1123/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú – Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú

1. Cơ sở lý luận

– Căn cứ theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 27/06/2024 và Nghị định Số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 15/08/2025, phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Công thức tổng quát:

$$V = DT - CP$$

V: Giá trị tài sản định giá;

DT: Tổng doanh thu phát triển;

CP: Tổng chi phí phát triển.

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

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

Các bước tiến hành:

Bước 1: Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất cần định giá

Căn cứ Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 về việc điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2015 của UBND tỉnh; Thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/05/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/05/2019 của UBND tỉnh, thời hạn cho thuê đất từ ngày 11/12/2024 đến ngày 21/11/2059.

⇒ Vì vậy, VLAND xác định vòng đời dự án tương đương với thời gian được cho thuê là: 34,95 năm.

Bước 2: Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất

- + Doanh thu từ việc cho thuê đất và hạ tầng được ước tính trên cơ sở điều tra khảo sát, thu thập các thông tin về giá cho thuê đất và hạ tầng trong khu công nghiệp định giá.
- + Doanh thu phí sử dụng hạ tầng được ước tính trên cơ sở điều tra khảo sát, thu thập các thông tin về phí sử dụng dịch vụ hạ tầng trong khu công nghiệp định giá.
- + Thời gian bán hàng (cho thuê): Theo thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/11/2059.
- + Thời điểm bắt đầu bán hàng: Dự án bắt đầu bán hàng từ năm thứ 2 kể từ ngày được Nhà nước cho thuê đất (tháng 12/2025 đến tháng 12/2026).

- + Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 50%, năm thứ hai 10%; năm thứ ba 10%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 5%; năm thứ sáu 5%, năm thứ bảy 5%, năm thứ tám đến hết thời gian bán hàng là 5%.

Bước 3: Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

- + Chi phí san lấp (nếu có);
- + Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật;
- + Chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng;
- + Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp;
- + Lợi nhuận nhà đầu tư.
- + Thời gian xây dựng công trình hạ tầng: 04 năm kể từ ngày được Nhà nước cho thuê đất.
- + Tiến độ xây dựng hạ tầng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai: 20%; năm thứ ba: 30%; năm thứ tư: 30%.

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá theo phương án sử dụng đất cao nhất và tốt nhất.

2. Các chi tiêu về cơ cấu sử dụng đất

Căn cứ Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 10/7/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú – Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú:

TT	Thông tin	Thông số (theo 1/2000) Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 10/7/2023 của UBND tỉnh Bình Phước					
		TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000			SAU ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000		
		Diện tích dự án (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích tính doanh thu (m ²)	Diện tích dự án (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích tính doanh thu (m ²)
Khu A		1.358.740,74	100,0%	1.073.600,49	1.358.740,74	100,0%	1.075.159,65
1	Đất công nghiệp	960.755,74	70,71%	960.755,74	959.554,73	70,62%	959.554,73
2	Đất hành chính dịch vụ	112.844,75	8,31%	112.844,75	115.604,92	8,51%	115.604,92
3	Đất cây xanh	103.242,87	7,6%		103.326,73	7,6%	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	16.278,00	1,20%		16.278,00	1,20%	
6	Đất giao thông	165.619,38	12,19%		163.976,36	12,07%	

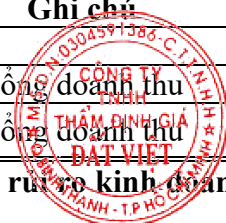


TT	Thông tin	Thông số (theo 1/2000) Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 10/7/2023 của UBND tỉnh Bình Phước					
		TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000			SAU ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000		
		Diện tích dự án (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích tính doanh thu (m ²)	Diện tích dự án (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích tính doanh thu (m ²)
Khu B		531.792,95	100,0%	385.008,52	531.792,95	100,0%	384.948,76
1	Đất công nghiệp	376.679,95	70,84%	376.679,95	382.308,76	71,89%	382.308,76
1.1	Đất công nghiệp	309.957,84	58,29%		315.586,65	59,34%	
1.2	Đất nhà máy hiện hữu - Công ty TNHH Buffalo	66.722,11	12,55%		66.722,11	12,55%	
2	Đất hành chính, dịch vụ	8.328,57	1,57%	8.328,57	2.640,00	0,50%	2.640,00
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	12.223,20	2,30%		5.327,70	1,00%	
4	Đất cây xanh	77.859,87	14,64%		88.114,00	16,57%	
5	Đất giao thông	56.701,36	10,43%		53.402,49	10,04%	
Tổng Khu A + B		1.890.533,69	100,00%	1.487.110,21	1.890.533,69	100,00%	1.481.714,11
1	Đất công nghiệp	1.337.435,69	70,74%	1.337.435,69	1.341.863,49	70,98%	1.341.863,49
2	Đất hành chính dịch vụ	121.173,32	6,41%	121.173,32	118.244,92	6,25%	118.244,92
3	Đất cây xanh	181.102,74	9,58%		191.440,73	10,13%	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	28.501,20	1,51%	28.501,20	21.605,70	1,14%	21.605,70
5	Đất giao thông	222.320,74	11,76%		217.378,85	11,50%	

3. Cơ sở giả thiết

TT	Nội dung	Đvt	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Lãi vay ngân hàng	%/năm	10,43%	
2	Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh	%/năm	15,0%	Giá trị thửa đất + Tổng chi phí đầu tư xây dựng + Chi phí kinh doanh
3	Tỷ suất chiết khấu	%/năm	10,43%	Bằng lãi suất vay ngân hàng
4	Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm (giá bán)	%/năm	8,08%	Giá bán
5	Tỷ lệ tăng giá hàng năm (chi phí xây dựng)	%/năm	1,89%	Tổng chi phí xây dựng

TT	Nội dung	Đvt	Chỉ tiêu	Ghi chú
	phần hạ tầng)			
6	Chi phí quản lý	%/năm	10,00%	Tổng doanh thu
7	Chi phí quảng cáo, bán hàng	%/năm	3,0%	Tổng doanh thu



3.1 Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí sử dụng vốn

Căn cứ theo Phụ lục V Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (*Ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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*), chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong 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.

Vì vậy, VLAND áp dụng tính toán mức lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) của dự án theo công thức sau:
Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh = **15,00%** x (**Giá trị thửa đất, khu đất + Tổng chi phí đầu tư xây dựng + Chi phí kinh doanh**)

3.2 Tỷ lệ chiết khấu

Căn cứ theo Khoản 5, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ thì “Tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá”.

Qua khảo sát thị trường trên địa bàn thành phố Đồng Nai thì lãi vay trung hạn bình quân của các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ tại thời điểm định giá đất như sau:

Stt	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý I/2024	Quý II/2024	Quý III/2024	Quý IV/2024	Bình quân
1	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Bình Phước (BIDV)	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%

Stt	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý I/2024	Quý II/2024	Quý III/2024	Quý IV/2024	Bình quân
2	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai (BIDV)	8,65%	8,46%	8,44%	8,44%	8,44%
3	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Bình Phước (VIETCOMBANK)	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%
4	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai (VIETCOMBANK)	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%
5	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai (VIETCOMBANK)	9,30%	9,30%	9,30%	9,30%	9,30%
6	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Long Thành (VIETCOMBANK)	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
7	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Nhơn Trạch (VIETCOMBANK)	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
8	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Bình Phước (VIETINBANK)	13,70%	13,70%	13,70%	13,70%	13,70%
9	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai (VIETINBANK)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
10	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh KCN Biên Hòa (VIETINBANK)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
11	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Nhơn Trạch (VIETINBANK)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
12	Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển	9,87%	9,67%	9,60%	9,40%	9,64%

Stt	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý I/2024	Quý II/2024	Quý III/2024	Quý IV/2024	Bình quân
	Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Bình Phước (AGRIBANK)					
13	Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Tây Bình Phước (AGRIBANK)	10,30%	9,06%	8,76%	8,66%	9,20%
14	Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai (AGRIBANK)	9,50%	8,50%	7,50%	7,50%	8,25%
15	Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Nam Đồng Nai (AGRIBANK)	9,30%	9,15%	11,25%	11,25%	10,24%
16	Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Bắc Đồng Nai (AGRIBANK)	9,50%	9,00%	8,50%	8,50%	8,88%
	Bình quân lãi suất vay trung hạn các ngân hàng:					10,43%

⇒ Vì vậy, VLAND đề xuất hệ số chiết khấu tại thời điểm thẩm định giá là: 10,43%/năm.

3.3 Tỷ lệ tăng giá bán

Căn cứ Nghị định Số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 15/08/2025 tại điều 1: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất quy định như sau: “d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:

“Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước.

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng hoặc chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá

đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước.

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường. Việc lựa chọn mức biến động quy định tại điểm này do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định”.

VLAND thu thập chỉ số giá tiêu dùng 03 năm liền kề trước thời điểm định giá là 3 năm 2022; 2023; 2024 tại tỉnh Bình Phước theo Công văn số 140/TKT-DVG của Thống kê tỉnh Đồng Nai ngày 22/08/2025, cụ thể như sau:

STT	NỘI DUNG	Tỷ số giá tiêu dùng
1	Chỉ số giá nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng năm 2022	102,23
2	Chỉ số giá nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng năm 2023	119,56
3	Chỉ số giá nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng năm 2024	103,28
	Mức độ biến động bình quân	108,08
	Tỷ lệ tăng giá hàng năm (%/năm)	8,08%

Qua tham khảo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng từ 2022 đến 2024 giao động từ 2,23% đến 9,56%. VLAND tính bình quân qua các năm là 8,08%. Do đó, VLAND đề xuất lựa chọn tỷ lệ tăng giá bán hàng năm ở mức 8,08%.

⇒ Vậy tỷ lệ tăng giá bán hàng năm là 8,08%.

3.4 Tỷ lệ tăng giá chi phí xây dựng (giá trị xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình xây dựng)

Đưa ra trên cơ sở mức phân tích mức tăng giá hàng năm của chỉ số giá xây dựng qua các năm 2021, 2022, 2023 và 2024 được thể hiện chi tiết qua bảng dưới đây:

TT	Hạng mục	2021	2022	2023	2024	Bình quân mỗi năm
I	Công trình hạ tầng					
1	Công trình cấp nước	101,84	107,09	109,2	109,82	
	Chỉ số tăng giá các năm liền kề		5,16%	1,97%	0,57%	2,57%
2	Công trình thoát nước	106,03	114,3	114,49	113,56	
	Chỉ số tăng giá các năm liền kề		7,80%	0,17%	-0,81%	2,39%
3	Công trình chiếu sáng	108,11	115,00	116,41	110,18	
	Chỉ số tăng giá các năm liền kề		6,37%	1,23%	-5,35%	0,75%

TT	Hạng mục	2021	2022	2023	2024	Bình quân mỗi năm
4	Công trình xử lý nước thải rắn	105,28	109	111,1	110,93	
	Chỉ số tăng giá các năm liên kế		3,53%	1,93%	0,16%	1,77%
5	Công trình cây xanh đô thị	101	101,88	103,93	104,42	
	Chỉ số tăng giá các năm liên kế		0,87%	2,01%	0,47%	1,12%
6	Công trình đường nhựa asphan, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	105,74	114,31	115,36	114,43	
	Chỉ số tăng giá các năm liên kế		8,10%	0,92%	-0,81%	2,74%
	Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm (chi phí xây dựng)					1,89%

Qua bảng trên, VLAND nhận thấy chỉ số tăng giá các năm liên kế của các hạng mục khoảng -5,35% - 8,10%. Vì vậy, VLAND ước tính tỷ lệ tăng giá bán hàng năm (chi phí xây dựng) trung bình khoảng 1,89%/năm.

⇒ Vì vậy, VLAND đề xuất tỷ lệ tăng giá chi phí xây dựng là 1,89%

3.5 Chi phí quảng cáo, bán hàng

Căn cứ theo Phụ lục V Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (Ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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), chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

Vì vậy, VLAND áp dụng tính toán chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng của dự án theo công thức sau:

$$\text{Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng} = 3,00\% \times \text{Tổng doanh thu}$$

3.6 Chi phí quản lý, vận hành

Căn cứ theo Phụ lục V Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (Ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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), chi phí quản lý, vận hành bằng 10% doanh thu.

Vì vậy, VLAND áp dụng tính toán chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng của dự án theo công thức sau:

$$\text{Chi phí quản lý, vận hành} = 10,00\% \times \text{Tổng doanh thu}$$

I. TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH 1/2000

1. Ước tính doanh thu phát triển của khu đất (Đất khu công nghiệp)

– Trên cơ sở xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và tốt nhất của thửa đất khu đất định giá là thuộc dự án đầu tư hạ tầng KCN, việc ước tính doanh thu phát triển được xác định đối với dự án án đầu tư hạ tầng KCN.

– Căn cứ Nghị định Số 226/2025/NĐ-CP

“4. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 6 như sau:

- a) Sửa đổi, bổ sung các điểm a, b và d khoản 2 như sau: “a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy; các yếu tố khác phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương và từng dự án.

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được áp dụng trong trường hợp không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng;”

- Qua khảo sát tại khu vực định giá đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát khu công nghiệp tại khu vực dự án định giá, đơn vị tư vấn thu thập được giá thuê đất, thuê mặt bằng do đó không ước tính doanh thu sản phẩm, dịch vụ.

Đối với các loại đất là đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất cây xanh: do thông tin thị trường tại thời điểm và địa điểm định giá là hạn chế không có thông tin hợp đồng giao dịch thành. Đồng thời quy hoạch của khu đất đối với các chức năng sử dụng đất liên quan các khu đất này không có thông tin chi tiết cụ thể loại hình, và không có phương án kinh doanh cụ thể nên không thể xác định doanh thu- chi phí cụ thể liên quan từng loại hình. Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất tính doanh thu - chi phí của các loại đất này giống như xây dựng công nghiệp (đất nhà máy, xí nghiệp).

❖ Tiến độ bán hàng (cho thuê đất):

Căn cứ điểm đ, khoản 2, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ thì: “Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu

tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để xuất đề Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định”.

Theo đó, căn cứ theo Mục II. 1 Phụ lục V Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (Ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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). **Thời điểm, thời gian và tỷ lệ bán hàng** được quy định như sau:

Đối với dự án khu công nghiệp với quy mô diện tích từ 75 ha đến dưới 250 ha:

Thời điểm bán hàng kể từ năm thứ hai kể từ ngày Nhà Nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Tỷ lệ bán hàng qua các năm như sau: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai là 60%, năm thứ ba 70%; năm thứ tư là 80%; năm thứ năm là 85%; năm thứ sáu là 90%, năm thứ 7 đến hết thời gian bán hàng là 95%.

Để phục vụ việc xác định doanh thu theo từng năm trong phương pháp thặng dư, VLAND chuyển đổi tỷ lệ bán hàng lũy kế qua các năm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND sang tỷ lệ bán hàng phát sinh từng năm, VLAND xác định tỷ lệ bán hàng như sau: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai là 10%, năm thứ ba 10%; năm thứ tư là 10%; năm thứ năm là 5%; năm thứ sáu là 5%, năm thứ 7 đến hết thời gian bán hàng là 5%

Năm	12/2025 đến 12/2026	12/2026 đến 12/2027	12/2027 đến 12/2028	12/2028 đến 12/2029	12/2029 đến 12/2030	12/2030 đến 12/2031	12/2031 đến 12/2032	12/2032 đến 12/2033
Tỷ lệ cho thuê	50%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%

❖ Tiến độ bán hàng (quản lý hạ tầng):

Căn cứ điểm đ, khoản 2, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ thì: “Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để xuất đề Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định”.

Theo đó, căn cứ theo Mục II. 3.b Phụ lục V Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (Ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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). Thời điểm, thời gian và tỷ lệ bán hàng được quy định như sau:

Đối với dự án khu công nghiệp với quy mô diện tích từ 75 ha đến dưới 250 ha:
Thời điểm bán hàng kể từ năm thứ hai kể từ ngày Nhà Nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
Tỷ lệ bán hàng qua các năm như sau: năm thứ nhất là 50%; năm thứ hai là 60%, năm thứ ba là 70%; năm thứ tư là 80%; năm thứ năm là 85%; năm thứ sáu là 90%, năm thứ 7 đến hết thời gian bán hàng là 95%.

Năm	12/2024 đến 12/2025	12/2025 đến 12/2026	12/2026 đến 12/2027	12/2027 đến 12/2028	12/2028 đến 12/2029	12/2029 đến 12/2030	12/2030 đến 12/2031	12/2031 đến 12/2032	12/2032 đến hết thời gian bán hàng
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9
Tỷ lệ cho thuê	0	50%	60%	70%	80%	85%	90%	95%	95%

❖ Thông tin giá chuyển nhượng giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:
Thông tin giá mặt bằng chung:
Căn cứ theo điểm a, b, khoản 2, Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định:
“a. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:
a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;
b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;
Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung”.

Qua quá trình khảo sát và thu thập thông tin thị trường về đơn giá cho thuê đất và hạ tầng tại Dự án Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, VLAND thu thập được 04 hợp đồng thuê lại đất (HĐTLĐ) theo hình thức Nhà nước cho thuê đất 01 lần, giai đoạn từ năm 2023 đến năm 2024, bao gồm: 03 HĐTLĐ năm 2023, 01 HĐTLĐ năm 2024. Nhận thấy, các HĐTLĐ có thời điểm gần với giai đoạn khảo sát, do các hợp đồng này có mức giá thể hiện rõ xu hướng ổn định của thị trường, từ đó đảm bảo độ tin cậy và khả năng phản ánh chính xác mặt bằng giá hiện hành. Vì vậy, VLAND lựa chọn

phí sử dụng hạ tầng và tiền thuê nộp Nhà nước hàng năm tại năm 2023 và năm 2024 làm cơ sở xác định đơn giá thuê:



STT	Điều tra hợp đồng thực tế											
	Số HĐ	Khách hàng	Thời gian ký HĐ	Thời điểm định giá	Năm bắt đầu	Kết thúc	Thời gian sử dụng đất (năm)	Tiền thuê đất nộp Nhà nước hàng năm	Phí sử dụng hạ tầng (đ/m ² /cả thời hạn)	Tổng chi phí thuê hạ tầng (đ/m ²)	Đơn giá cho thuê quy đổi về 50 năm (đồng/m ²)	Phí quản lý hạ tầng (đ/m ² /năm)
I	Giá đất cho thuê đất Khu công nghiệp							257.138	1.445.525	1.702.663	2.359.628	9.730
1	688/2023/HĐ-BDP	TIỀN LỆ VIỆT NAM	10/12/2023	12/11/2024	10/12/2023	11/23/2059	36,08	257.138	1.465.212	1.722.350	2.386.849	9.842
2	09/2023/HĐ-BDP	OGIWWARA Bình Phước	8/1/2023	12/11/2024	8/1/2023	11/23/2059	36,33	257.138	1.411.662	1.668.800	2.296.724	9.536
3	68/2023/HĐ-BDP	HENGWEI	9/19/2023	12/11/2024	9/19/2023	11/23/2059	36,17	257.138	1.441.062	1.698.200	2.347.526	9.704
4	01/2024/HĐ-BDP	TRUNG KIM	2/19/2024	12/11/2024	2/19/2024	11/23/2059	35,75	257.138	1.464.162	1.721.300	2.407.413	9.836

Qua bảng trên, phí quản lý hạ tầng hàng năm giao động từ 9.536 đ/m²/năm đến 9.842 đ/m²/năm. Vì vậy, VLAND ước tính phí quản lý hạ tầng trung bình khoảng 9.730 đ/m²/năm.

⇒ Vậy phí quản lý hạ tầng là 9.730 đ/m²/năm.

- Trên cơ sở đó, VLAND tiến hành điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản định giá với tài sản so sánh.
- Phương thức điều chỉnh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

- a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;
- b) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;
- c) Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.



- Điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm: áp dụng đối với chênh lệch các yếu tố so sánh, cụ thể như sau:

Căn cứ kết quả điều tra, khảo sát thực tế tại khu vực nghiên cứu, đơn vị tư vấn nhận thấy thửa đất định giá (TĐĐG) và các thửa đất so sánh (TĐSS) đều thuộc phạm vi các khu công nghiệp đã được đầu tư, hoàn thiện đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Các yếu tố có khả năng ảnh hưởng đến giá thuê như vị trí, điều kiện giao thông, diện tích, hạ tầng kỹ thuật, giữa các thửa đất không có sự khác biệt đáng kể. Vì vậy, đơn vị tư vấn xác định không cần điều chỉnh giá thuê đất theo các yếu tố này

✚ Thời hạn thuê lại đất còn lại (năm)

- Các thức điều chỉnh, cụ thể như sau:

- + HĐTLĐ 1, có đơn giá cho thuê lại quyền sử dụng đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (Từ ngày 12/10/2023 đến ngày 23/11/2059, tương đương 36,08 năm) là 1.722.350 đồng/m², đơn giá sau khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất còn lại là 50 năm là 2.386.849 đồng/m²;
- + HĐTLĐ 2, có đơn giá cho thuê lại quyền sử dụng đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (Từ ngày 01/08/2023 đến ngày 23/11/2059, tương đương 36,33 năm) là 1.668.800 đồng/m², đơn giá sau khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất còn lại là 50 năm là 2.296.724 đồng/m²;
- + HĐTLĐ 3, có đơn giá cho thuê lại quyền sử dụng đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (Từ ngày 19/09/2023 đến ngày 23/11/2059, tương đương 36,17 năm) là 1.698.200 đồng/m², đơn giá sau khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất còn lại là 50 năm là 2.347.526 đồng/m²;

HĐTLĐ 4, có đơn giá cho thuê lại quyền sử dụng đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (Từ ngày 19/02/2024 đến ngày 23/11/2059, tương đương 35,75 năm) là 1.721.300 đồng/m², đơn giá sau khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất còn lại là 50 năm là 2.407.413 đồng/m².

Việc điều chỉnh theo các yếu tố so sánh và xác định mức giá ước tính của thửa đất so sánh được thể hiện tại bảng điều chỉnh sau đây:

Stt	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường			
			HDTLD 1	HDTLD 2	HDTLD 3	HDTLD 4
A	Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng)		2.386.849	2.296.724	2.347.526	2.407.413
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh					
B1	Vị trí, địa điểm	KCN Bắc Đồng Phú	KCN Bắc Đồng Phú	KCN Bắc Đồng Phú	KCN Bắc Đồng Phú	KCN Bắc Đồng Phú
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh 1 (đồng)		2.386.849	2.296.724	2.347.526	2.407.413
B2	Giao thông	Đường nội bộ KCN	Đường nội bộ KCN	Đường nội bộ KCN	Đường nội bộ KCN	Đường nội bộ KCN
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh 2 (đồng)		2.386.849	2.296.724	2.347.526	2.407.413
B3	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	KCN Bắc Đồng Phú	KCN Bắc Đồng Phú	KCN Bắc Đồng Phú	KCN Bắc Đồng Phú	KCN Bắc Đồng Phú
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh 3 (đồng)		2.386.849	2.296.724	2.347.526	2.407.413
B4	Diện tích		2.560,7	2.557,8	10.648,9	16.092,1
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh 4 (đồng)		2.386.849	2.296.724	2.347.526	2.407.413
C	Giá đất ước tính của khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng)		2.386.849	2.296.724	2.347.526	2.407.413
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		2.359.628			
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình của mức giá chỉ dẫn		1,15%	-2,67%	-0,51%	2,03%

VLAND nhận thấy mức giá các thửa đất so sánh bảo đảm chênh lệch không quá 15% so với giá đất ước tính Theo thông tin thu thập các hợp đồng giao dịch được cung cấp. Do đó, VLAND xác định giá mặt bằng chung 1m² quyền sử dụng đất Khu công nghiệp sau khi điều chỉnh về 50 năm tại thời điểm 12/2024 là **2.359.628 đồng/m²/50 năm (chưa bao gồm VAT)**.

❖ **Thông tin mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:**

- Đơn vị tư vấn đề xuất mức độ biến động giá cho thuê khu công nghiệp theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá là **8,08%/năm**. (Xem chi tiết tại mục 3.3)

1.1. Ước tính doanh thu phát triển của khu đất

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

TT	Thông tin	Thông số (theo 1/2000) Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 10/7/2023 của UBND tỉnh Bình Phước	
		TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000	
		Diện tích dự án (m ²)	Diện tích tính doanh thu (m ²)
Khu A		1.358.740,74	
1	Đất công nghiệp	960.755,74	960.755,74
Khu B		531.792,95	
1	Đất công nghiệp	376.679,95	376.679,95
Tổng Khu A + B		1.890.533,69	
1	Đất công nghiệp	1.337.435,69	1.337.435,69

Doanh thu cho thuê đất Nhà nước được tính theo công thức:

Diện tích cho thuê x Đơn giá cho thuê đất Nhà nước (chưa thuế)

Doanh thu cho thuê đất Nhà nước = 1.337.435,69 x 2.359.628 = 3.155.850.702.323 đồng (Chưa bao gồm VAT).

1.2. Ước tính doanh thu các năm

1.2.1. Doanh thu cho thuê đất các năm

Căn cứ theo Mục II.1 Phụ lục V Ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai có quy định điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Doanh thu cho thuê đất mỗi năm được tính toán theo công thức:

Doanh thu ước tính của khu đất x tỷ bán hàng (cho thuê) x (1 + tỷ lệ tăng giá bán hàng năm) ^ năm thứ i của dự án

– Năm thứ 2 (12/2025 đến 12/2026): $3.155.850.702.323 \times 50\% \times (1 + 8,08\%)^2 = 1.843.219.794.474$ (đồng).

– Năm thứ 3 (12/2026 đến 12/2027): $3.155.850.702.323 \times 10\% \times (1 + 8,08\%)^3 = 398.430.390.773$ (đồng).

– Năm thứ 4 (12/2027 đến 12/2028): $3.155.850.702.323 \times 10\% \times (1 + 8,08\%)^4 = 430.623.566.348$ (đồng).

- Năm thứ 5 (12/2028 đến 12/2029): $3.155.850.702.323 \times 10\% \times (1 + 8,08\%)^5 = 465.417.950.509$ (đồng).
- Năm thứ 6 (12/2029 đến 12/2030): $3.155.850.702.323 \times 5\% \times (1 + 8,08\%)^6 = 251.511.860.455$ (đồng).
- Năm thứ 7 (12/2030 đến 12/2031): $3.155.850.702.323 \times 5\% \times (1 + 8,08\%)^7 = 271.834.018.780$ (đồng).
- Năm thứ 8 (12/2031 đến 12/2032): $3.155.850.702.323 \times 5\% \times (1 + 8,08\%)^8 = 293.798.207.497$ (đồng).
- Năm thứ 9 (12/2032 đến 12/2033): $3.155.850.702.323 \times 5\% \times (1 + 8,08\%)^9 = 317.537.102.663$ (đồng).



Tổng doanh thu của khu đất = 1.843.219.794.474 (đồng) + 398.430.390.773 (đồng) + 430.623.566.348 (đồng) + 465.417.950.509 (đồng) + 251.511.860.455 (đồng) + 271.834.018.780 (đồng) + 293.798.207.497 (đồng) + 317.537.102.663 (đồng) = 4.272.372.891.499 đồng.

1.2.2. Doanh thu quản lý hạ tầng

Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm được tính toán theo công thức:

Đơn giá quản lý hạ tầng x tỷ lệ lấp đầy quản lý hạ tầng x diện tích cho thuê đất

❖ **Phí quản lý hạ tầng tăng 10% cứ sau mỗi 3 năm, cụ thể:**

- Năm thứ 2 (12/2025 đến 12/2026): 9.730 (đồng/m²/năm).
- Năm thứ 3 (12/2026 đến 12/2027): 9.730 (đồng/m²/năm).
- Năm thứ 4 (12/2027 đến 12/2028): 9.730 (đồng/m²/năm).
- ...
- ...
- Năm thứ 48 (12/2071 đến 12/2072): 40.645 (đồng/m²/năm)
- Năm thứ 49 (12/2072 đến 12/2073): 40.645 (đồng/m²/năm).
- Năm thứ 50 (12/2073 đến 12/2074): 44.709 (đồng/m²/năm).

❖ **Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm:**

- Năm thứ 2 (12/2025 đến 12/2026): $9.730 \times 50\% \times 1.337.435,69 = 6.506.624.632$ (đồng).
- Năm thứ 3 (12/2026 đến 12/2027): $9.730 \times 60\% \times 1.337.435,69 = 7.807.949.558$ (đồng).
- Năm thứ 4 (12/2027 đến 12/2028): $9.730 \times 70\% \times 1.337.435,69 = 9.109.274.485$ (đồng).
- ...
- ...
- Năm thứ 48 (12/2071 đến 12/2072): $40.645 \times 95\% \times 1.337.435,69 = 51.642.069.939$ (đồng).
- Năm thứ 49 (12/2072 đến 12/2073): $40.645 \times 95\% \times 1.337.435,69 = 51.642.069.939$ (đồng).
- Năm thứ 50 (12/2073 đến 12/2074): $44.709 \times 95\% \times 1.337.435,69 = 56.805.641.651$ (đồng).

Tổng doanh thu quản lý hạ tầng của khu đất = 6.506.624.632 (đồng) + 7.807.949.558 (đồng) + 9.109.274.485 (đồng) + ... + 51.642.069.939 (đồng) + 51.642.069.939 (đồng) + 56.805.641.651 (đồng) = 1.372.146.626.564 đồng.

1.2.3. Tổng doanh thu phát triển hàng năm:

Doanh thu cho thuê đất + Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm

- Năm thứ 2 (12/2025 đến 12/2026): $1.843.219.794.474 + 6.506.624.632 = 1.849.726.419.106$ (đồng).
- Năm thứ 3 (12/2026 đến 12/2027): $398.430.390.773 + 7.807.949.558 = 406.238.340.331$ (đồng).

– Năm thứ 4 (12/2027 đến 12/2028): $430.623.566.348 + 9.109.274.485 = 439.732.840.833$ (đồng).

...

...

– Năm thứ 48 (12/2071 đến 12/2072): $0 + 51.642.069.939 = 51.642.069.939$ (đồng).

– Năm thứ 49 (12/2072 đến 12/2073): $0 + 51.642.069.939 = 51.642.069.939$ (đồng).

– Năm thứ 50 (12/2073 đến 12/2074): $0 + 56.805.641.651 = 56.805.641.651$ (đồng).

Tổng doanh thu quản lý hạ tầng của khu đất = $1.849.726.419.106$ (đồng) + $406.238.340.331$ (đồng) + $439.732.840.833$ (đồng) + ... + $51.642.069.939$ (đồng) + $51.642.069.939$ (đồng) + $56.805.641.651$ (đồng) = $5.644.519.518.063$ đồng.

❖ Hiện giá doanh thu

Tổng doanh thu quy đổi về hiện tại bằng tổng các doanh thu hàng năm được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất (quy đổi về hiện tại) được tính toán theo công thức:

$$= \sum_{i=1}^n \frac{DT_i}{(1+r)^i}$$

+ Trong đó:

- DT_i là doanh thu năm thứ i của dự án.

- r là tỷ lệ chiết khấu

- n là số năm thực hiện dự án

Hệ số chiết khấu năm 1 (12/2024 - 12/2025) = $1/(1+10,43\%)^1 = 0,9056$.

Hệ số chiết khấu năm 2 (12/2025 - 12/2026) = $1/(1+10,43\%)^2 = 0,8200$.

Hệ số chiết khấu năm 3 (12/2026 - 12/2027) = $1/(1+10,43\%)^3 = 0,7426$.

...

...

Hệ số chiết khấu năm 48 (12/2071 - 12/2072) = $1/(1+10,43\%)^{48} = 0,0085$.

Hệ số chiết khấu năm 49 (12/2072 - 12/2073) = $1/(1+10,43\%)^{49} = 0,0077$.

Hệ số chiết khấu năm 50 (12/2073 - 12/2074) = $1/(1+10,43\%)^{50} = 0,0070$.

Hiện giá doanh thu năm 2 (12/2025 - 12/2026): $1.849.726.419.106 \times 0,8200 = 1.516.775.663.667$ (đồng).

Hiện giá doanh thu năm 3 (12/2026 - 12/2027): $406.238.340.331 \times 0,7426 = 301.672.591.530$ (đồng).

Hiện giá doanh thu năm 4 (12/2027 - 12/2028): $439.732.840.833 \times 0,6724 = 295.676.362.176$ (đồng).

...

...

Hiện giá doanh thu năm 48 (12/2071 - 12/2072): $51.642.069.939 \times 0,0085 = 438.957.594$ (đồng).

Hiện giá doanh thu năm 49 (12/2072 - 12/2073): $51.642.069.939 \times 0,0077 = 397.643.939$ (đồng).

Hiện giá doanh thu năm 50 (12/2073 - 12/2074): $56.805.641.651 \times 0,0070 = 397.639.492$ (đồng).

⇒ **Tổng hiện giá doanh thu = $1.516.775.663.667$ (đồng) + $301.672.591.530$ (đồng) + $295.676.362.176$ (đồng) + ... + $438.957.594$ (đồng) + $397.643.939$ (đồng) + $397.639.492$ (đồng) = $3.050.048.691.937$ (đồng).**

❖ **Bảng tổng hợp hiện giá doanh thu:**

Doanh thu 5 năm đầu từ năm 1 (12/2024 - 12/2025) đến năm 5 (12/2028 - 12/2029):

TT	Hạng mục		0	1	2	3	4	5
			12/2024	12/2024	12/2025	12/2026	12/2027	12/2028
				đến 12/2025	đến 12/2026	đến 12/2027	đến 12/2028	đến 12/2029
	Tỷ lệ chiết khấu	10,43%	1,0000	0,9056	0,8200	0,7426	0,6724	0,6089
A	Doanh thu phát triển							
	Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm	8,08%						
	Diện tích cho thuê (m ²)	1.337.435,69						
	Đơn giá cho thuê đất, và hạ tầng (đ/m ² /kết thúc thời gian sử dụng khu công nghiệp)	2.359.628						
	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê đất				50%	10%	10%	10%
	Doanh thu cho thuê đất (đồng/năm)	3.155.850.702.323			1.843.219.794.474	398.430.390.773	430.623.566.348	465.417.950.509
	Tỷ lệ lấp đầy quản lý hạ tầng				50%	60%	70%	80%
	Đơn giá quản lý hạ tầng (đồng/m ² /năm)	9.730			9.730	9.730	9.730	10.703
	Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm (đồng/năm)				6.506.624.632	7.807.949.558	9.109.274.485	11.451.659.352
	Tổng doanh thu phát triển hàng năm			-	1.849.726.419.106	406.238.340.331	439.732.840.833	476.869.609.861
	HIỆN GIÁ DOANH THU			-	1.516.775.663.667	301.672.591.530	295.676.362.176	290.365.905.444



Đến 12/2073

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	46	47	48	49	50
			12/2069	12/2070	12/2071	12/2072	12/2073
			đến 12/2070	đến 12/2071	đến 12/2072	đến 12/2073	đến 12/2074
	Tỷ lệ chiết khấu	10,43%	0,0104	0,0094	0,0085	0,0077	0,0070
A	Doanh thu phát triển						
	Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm	8,08%					
	Diện tích cho thuê (m²)	1.337.435,69					
	Đơn giá cho thuê đất, và hạ tầng (đ/m²/kết thúc thời gian sử dụng khu công nghiệp)	2.359.628					
	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê đất						
	Doanh thu cho thuê đất (đồng/năm)	3.155.850.702.323	-	-	-	-	-
	Tỷ lệ lấp đầy quản lý hạ tầng		95%	95%	95%	95%	95%
	Đơn giá quản lý hạ tầng (đồng/m²/năm)	9.730	36.950	40.645	40.645	40.645	44.709
	Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm (đồng/năm)		46.947.336.308	51.642.069.939	51.642.069.939	51.642.069.939	56.805.641.651
	Tổng doanh thu phát triển hàng năm		46.947.336.308	51.642.069.939	51.642.069.939	51.642.069.939	56.805.641.651
	HIỆN GIÁ DOANH THU		488.252.298	485.435.457	438.957.594	397.643.939	397.639.492

Vậy tổng doanh thu cho thuê đất là 4.272.372.891.499 đồng.

Vậy tổng doanh thu quản lý hạ tầng là 1.372.146.626.564 đồng.

(Xem chi tiết tại Phụ lục số 1)



2. Ước tính chi phí phát triển của khu đất (Đất khu công nghiệp)

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Điều 6, Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

Tổng chi phí dự án = Chi phí san lấp + Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng + Chi phí bán hàng + Chi phí quản lý + Chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng hàng năm + Lợi nhuận nhà đầu tư

❖ Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng theo số liệu đơn vị cung cấp

Tại thời điểm định giá đơn vị tư vấn thu thập được số liệu chỉ số giá các năm liên kế của tỉnh Bình Phước cũ, cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	2021	2022	2023	2024	Bình quân mỗi năm
I	Công trình hạ tầng					
1	Công trình cấp nước	101,84	107,09	109,2	109,82	
	Chỉ số tăng giá các năm liên kế		5,16%	1,97%	0,57%	2,57%
2	Công trình thoát nước	106,03	114,3	114,49	113,56	
	Chỉ số tăng giá các năm liên kế		7,80%	0,17%	-0,81%	2,39%
3	Công trình chiếu sáng	108,11	115,00	116,41	110,18	
	Chỉ số tăng giá các năm liên kế		6,37%	1,23%	-5,35%	0,75%
4	Công trình xử lý nước thải rắn	105,28	109	111,1	110,92	
	Chỉ số tăng giá các năm liên kế		3,53%	1,93%	-0,16%	1,77%
5	Công trình cây xanh đô thị	101	101,88	103,93	104,42	
	Chỉ số tăng giá các năm liên kế		0,87%	2,01%	0,47%	1,12%
6	Công trình đường nhựa asphan, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	105,74	114,31	115,36	114,43	
	Chỉ số tăng giá các năm liên kế		8,10%	0,92%	-0,81%	2,74%
	Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm (chi phí xây dựng)					1,89%

Tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 4 Điều 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP như sau:

“b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;
- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.”

Tại điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 Điều 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP như sau:

“a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- + Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt”

Từ các quy định nêu trên, VLAND nhận thấy dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt là căn cứ được ưu tiên sử dụng để ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng. Trên cơ sở hồ sơ được cung cấp, VLAND sử dụng dự toán xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú do Công ty TNHH Xây dựng Kiên Thành lập, đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật, làm cơ sở xác định chi phí đầu tư xây dựng của dự án tại Quyết định số 09/QĐ-HĐQT ngày 05/04/2019 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú. Dự toán xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú do Công ty TNHH Xây dựng Kiên Thành lập vào ngày 12/12/2018. Vì vậy, căn cứ theo quy định trên, VLAND xác định chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt. VLAND tiến hành trượt giá về thời điểm định giá ngày 11/12/2024 (Căn cứ Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước).





DVT: Đồng.

STT	Hạng mục	Trước điều chỉnh QH 1/2000				
		Thời điểm lập	Chi phí đầu tư theo QĐ số 09/QĐ-HĐQT ngày 05/04/2019		Hệ số qui đổi (theo chỉ số giá XD)	Chi phí quy đổi tại thời điểm định giá 12/2024 (chưa bao gồm VAT)
			Giá trị có VAT	Giá trị chưa VAT		
	CHI PHÍ ĐẦU TƯ THỰC TẾ THEO SỐ LIỆU ĐƠN VỊ CUNG CẤP		300.698.864.317	273.362.603.925		277.364.536.195
A	Chi phí sử dụng tính thặng dư					
I	Chi phí tính đến yếu tố dự phòng					258.378.665.142
	Chi phí xây lắp	2018	235.581.279.517	214.164.799.561	1,12	239.864.575.508
	Chi phí quản lý dự án	2018	1.898.115.040	1.725.559.127	1,12	1.932.626.222
	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	2018	10.929.488.894	9.935.898.995	1,12	11.128.206.874
	Chi phí khác	2018	4.753.326.957	4.321.206.325	1,12	4.839.751.084
	Chi phí rà phá bom mìn, khảo sát, tư vấn,...	2018	602.550.000	547.772.727	1,12	613.505.454
II	Chi phí không tính đến yếu tố dự phòng					18.985.871.053
	Chi phí thiết bị	2018	18.646.837.641	16.951.670.583	1,12	18.985.871.053

Nhận xét:

– Chi phí đầu tư xây dựng theo dự toán tổng mức đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú (bao gồm chi phí phần xây dựng và chi phí phần thiết bị) sau khi đã quy đổi về thời điểm định giá là: **277.364.536.195 đồng**.

❖ **Kế hoạch xây dựng hạ tầng:**

Căn cứ theo Mục II. b Phụ lục V Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (Ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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), **thời gian, tiến độ xây dựng** được quy định như sau:

Đối với dự án khu công nghiệp với quy mô diện tích từ 75 ha đến dưới 501 ha:

Thời gian xây dựng 04 năm kể từ ngày Nhà Nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai là 20%, năm thứ ba 30%; năm thứ tư là 30%

STT	KHOẢN MỤC	Từ 12/2024 đến 12/2025	Từ 12/2025 đến 12/2026	Từ 12/2026 đến 12/2027	Từ 12/2027 đến 12/2028
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
1	Tiến độ đầu tư hạ tầng	20%	20%	30%	30%

2.1. Ước tính chi phí của khu đất:

Chi phí đầu tư dự án được VLAND phân bổ cho các khu đất có tính thu tiền sử dụng đất trên cơ sở nguyên tắc các khoản chi phí đầu tư hạ tầng, thiết bị và chi phí khác phục vụ chung cho toàn bộ dự án sẽ được phân bổ tương ứng theo tỷ trọng diện tích của từng loại đất trong tổng diện tích các khu đất có tính thu tiền sử dụng đất. Cụ thể, tổng diện tích các khu đất có tính thu tiền sử dụng đất trước điều chỉnh quy hoạch 1/2000 là 1.487.110,21 m², bao gồm đất công nghiệp, đất hành chính dịch vụ và đất hạ tầng kỹ thuật. Chi phí đầu tư của dự án được phân bổ cho từng loại đất theo công thức:

Chi phí phân bổ cho từng loại đất = Tổng chi phí đầu tư × Diện tích từng loại đất / Tổng diện tích các khu đất có tính thu tiền sử dụng đất

- Phần xây dựng:

Chi phí xây dựng hạ tầng đất công nghiệp = 258.378.665.142 (đồng) x 1.337.435,69 / 1.487.110,21 = 232.373.395.039 (đồng).

Chi phí xây dựng hạ tầng đất hành chính dịch vụ = 258.378.665.142 (đồng) x 121.173,32 / 1.487.110,21 = 21.053.315.660 (đồng).

Chi phí xây dựng hạ tầng đất hạ tầng kỹ thuật = 258.378.665.142 (đồng) x 28.501,20 / 1.487.110,21 = 4.951.954.443 (đồng).

- Phần thiết bị:

Chi phí xây dựng hạ tầng đất công nghiệp = 18.985.871.053 (đồng) x 1.337.435,69 / 1.487.110,21 = 17.074.982.998 (đồng).

Chi phí xây dựng hạ tầng đất hành chính dịch vụ = 18.985.871.053 (đồng) x 121.173,32 / 1.487.110,21 = 1.547.014.480 (đồng).

Chi phí xây dựng hạ tầng đất hạ tầng kỹ thuật = 18.985.871.053 (đồng) x 28.501,20 / 1.487.110,21 = 363.873.575 (đồng).

STT	Thông tin	Diện tích thu tiền sử dụng đất (m ²)	Chi phí đầu tư dự án (đồng)	
			Phần xây dựng	Phần thiết bị
PHÂN BỐ CHI PHÍ VỀ CÁC KHU CÓ TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT				

STT	Thông tin	Diện tích thu tiền sử dụng đất (m²)	Chi phí đầu tư dự án (đồng)	
			Phần xây dựng	Phần thiết bị
A	TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000			
1	Chi phí xây dựng hạ tầng	1.487.110,21	258.378.663.142	18.985.871.053
1.1	Đất công nghiệp	1.337.435,69	232.373.395.039	17.074.982.998
1.2	Đất hành chính dịch vụ	121.173,32	21.053.315.660	1.547.014.480
1.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	28.501,20	4.951.954.443	363.873.575

2.2. Ước tính chi phí qua các năm loại đất khu công nghiệp

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng có tính trượt giá):

+ Chi phí xây dựng năm 1 (12/2024 - 12/2025) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp x Kế hoạch xây dựng x (1 + Tỷ lệ tăng chi phí xây dựng)^{năm thứ i} = 232.373.395.039 (đồng) x 20% x (1 + 1,89%)¹ = 47.353.050.441 (đồng).

+ Chi phí xây dựng năm 2 (12/2026 - 12/2026) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp x Kế hoạch xây dựng x (1 + Tỷ lệ tăng chi phí xây dựng)^{năm thứ i} = 232.373.395.039 (đồng) x 20% x (1 + 1,89%)² = 48.248.023.094 (đồng).

+ Chi phí xây dựng năm 3 (12/2026 - 12/2027) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp x Kế hoạch xây dựng x (1 + Tỷ lệ tăng chi phí xây dựng)^{năm thứ i} = 232.373.395.039 (đồng) x 30% x (1 + 1,89%)³ = 73.739.866.096 (đồng).

+ Chi phí xây dựng năm 4 (12/2027 - 12/2028) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp x Kế hoạch xây dựng x (1 + Tỷ lệ tăng chi phí xây dựng)^{năm thứ i} = 232.373.395.039 (đồng) x 30% x (1 + 1,89%)⁴ = 75.133.549.566 (đồng).

⇒ **Tổng Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp (phần xây dựng có tính trượt giá) = 47.353.050.441 (đồng) + 48.248.023.094 (đồng) + 73.739.866.096 (đồng) + 75.133.549.566 (đồng) = 244.474.489.197 (đồng)**

- Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp (phần thiết bị không tính trượt giá):

+ Chi phí xây dựng năm 1 (12/2024 - 12/2025) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp x Kế hoạch xây dựng = 17.074.982.998 (đồng) x 20% = 3.414.996.600 (đồng).

+ Chi phí xây dựng năm 2 (12/2026 - 12/2026) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp x Kế hoạch xây dựng = 17.074.982.998 (đồng) x 20% = 3.414.996.600 (đồng).

+ Chi phí xây dựng năm 3 (12/2026 - 12/2027) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp x Kế hoạch xây dựng = 17.074.982.998 (đồng) x 30% = 5.122.494.899 (đồng).

+ Chi phí xây dựng năm 4 (12/2027 - 12/2028) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp x Kế hoạch xây dựng = 17.074.982.998 (đồng) x 30% = 5.122.494.899 (đồng).

⇒ **Tổng Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp (phần thiết bị không tính trượt giá) = 3.414.996.600 (đồng) + 3.414.996.600 (đồng) + 5.122.494.899 (đồng) + 5.122.494.899 (đồng) = 17.074.982.998 (đồng)**

Tổng chi phí xây dựng qua các năm được tính như sau:

+ Chi phí xây dựng năm 1 (12/2024 - 12/2025) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp (phần thiết bị không tính trượt giá) + Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất

Khu công nghiệp (phần thiết bị không tính trượt giá) = 47.353.050.441 + 3.414.996.600 = 50.768.047.041 (đồng).

+ Chi phí xây dựng năm 2 (12/2026 - 12/2026) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp (phần thiết bị không tính trượt giá) + Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp (phần thiết bị không tính trượt giá) = 48.248.029.694 + 3.414.996.600 = 51.663.019.694 (đồng).

+ Chi phí xây dựng năm 3 (12/2026 - 12/2027) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp (phần thiết bị không tính trượt giá) + Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp (phần thiết bị không tính trượt giá) = 73.739.866.096 + 5.122.494.899 = 78.862.360.995 (đồng).

+ Chi phí xây dựng năm 4 (12/2027 - 12/2028) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp (phần thiết bị không tính trượt giá) + Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính của đất Khu công nghiệp (phần thiết bị không tính trượt giá) = 75.133.549.566 + 5.122.494.899 = 80.256.044.465 (đồng).

❖ Hiện giá chi phí xây dựng

Tổng chi phí quy đổi về hiện tại bằng tổng các chi phí hàng năm được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất (quy đổi về hiện tại) được tính toán áp dụng công thức:

$$= \sum_{i=0}^n \frac{CP_i}{(1+r)^i}$$

+ Trong đó:

- CP_i là chi phí năm thứ i của dự án.

- r là tỷ lệ chiết khấu

- n là số năm thực hiện dự án

Hệ số chiết khấu năm 1 (12/2024 - 12/2025) = $1/(1+10,43\%)^1 = 0,9056$

Hệ số chiết khấu năm 2 (12/2025 - 12/2026) = $1/(1+10,43\%)^2 = 0,8200$

Hệ số chiết khấu năm 3 (12/2026 - 12/2027) = $1/(1+10,43\%)^3 = 0,742$

Hệ số chiết khấu năm 4 (12/2027 - 12/2028) = $1/(1+10,43\%)^4 = 0,6724$

Hiện giá chi phí năm 1 (12/2024 - 12/2025): 50.768.047.041 x 0,9056 = 45.975.543.400 (đồng).

Hiện giá chi phí năm 2 (12/2025 - 12/2026): 51.663.019.694 x 0,8200 = 42.363.676.149 (đồng).

Hiện giá chi phí năm 3 (12/2026 - 12/2027): 78.862.360.995 x 0,7426 = 58.563.189.275 (đồng).

Hiện giá chi phí năm 4 (12/2027 - 12/2028): 80.256.044.465 x 0,6724 = 53.964.164.298 (đồng).

⇒ Tổng hiện giá chi phí xây dựng hạ tầng = 45.975.543.400 (đồng) + 42.363.676.149 (đồng) + 58.563.189.275 (đồng) + 53.964.164.298 (đồng) = 200.866.573.122 (đồng).

2.3. Chi phí kinh doanh

2.3.1. Chi phí quản lý, vận hành

Chi phí quản lý, vận hành năm thứ i = 10% x Doanh thu năm thứ i

- Chi phí quản lý, vận hành năm 2 (12/2025 - 12/2026) = 10% x 1.849.726.419.106 (đồng) = 184.972.641.911 (đồng)

- Chi phí quản lý, vận hành năm 3 (12/2026 - 12/2027) = 10% x 406.238.340.331 (đồng) = 40.623.834.033 (đồng).

- Chi phí quản lý, vận hành năm 4 (12/2027 - 12/2028) = 10% x 439.732.840.833 (đồng) = 43.973.284.083 (đồng).

- ...
 - ...
 - Chi phí quản lý, vận hành năm 48 (12/2071 - 12/2072) = $10\% \times 51.642.069.939$ (đồng) = 5.164.206.994 (đồng).
 - Chi phí quản lý, vận hành năm 49 (12/2072 - 12/2073) = $10\% \times 51.642.069.939$ (đồng) = 5.164.206.994 (đồng).
 - Chi phí quản lý, vận hành năm 50 (12/2073 - 12/2074) = $10\% \times 56.805.641.651$ (đồng) = 5.680.564.165 (đồng).
- ⇒ **Tổng chi phí quản lý, vận hành = 184.972.641.911 (đồng) + 40.623.834.033 (đồng) + 43.973.284.083 (đồng) + ... + 5.164.206.994 (đồng) + 5.164.206.994 (đồng) + 5.680.564.165 (đồng) = 564.451.951.806 (đồng).**



2.3.2. Chi phí quảng cáo, bán hàng

Chi phí quảng cáo, bán hàng năm thứ i = 3% x Doanh thu năm thứ i

- Chi phí quảng cáo, bán hàng năm 2 (12/2025 - 12/2026) = $3\% \times 1.843.219.794.474$ (đồng) = 55.296.593.834 (đồng)
- Chi phí quảng cáo, bán hàng năm 3 (12/2026 - 12/2027) = $3\% \times 398.430.390.773$ (đồng) = 11.952.911.723 (đồng).
- Chi phí quảng cáo, bán hàng năm 4 (12/2027 - 12/2028) = $3\% \times 430.623.566.348$ (đồng) = 12.918.706.990 (đồng).
- Chi phí quảng cáo, bán hàng năm 5 (12/2028 - 12/2029) = $3\% \times 465.417.950.509$ (đồng) = 13.962.538.515 (đồng).
- Chi phí quảng cáo, bán hàng năm 6 (12/2029 - 12/2030) = $3\% \times 251.511.860.455$ (đồng) = 7.545.355.814 (đồng).
- Chi phí quảng cáo, bán hàng năm 7 (12/2030 - 12/2031) = $3\% \times 271.834.018.780$ (đồng) = 8.155.020.563 (đồng).
- Chi phí quảng cáo, bán hàng năm 8 (12/2031 - 12/2032) = $3\% \times 293.798.207.497$ (đồng) = 8.813.946.225 (đồng).
- Chi phí quảng cáo, bán hàng năm 9 (12/2032 - 12/2033) = $3\% \times 317.537.102.663$ (đồng) = 9.526.113.080 (đồng).

⇒ **Tổng chi phí quảng cáo, bán hàng = 55.296.593.834 (đồng) + 11.952.911.723 (đồng) + 12.918.706.990 (đồng) + 13.962.538.515 (đồng) + 7.545.355.814 (đồng) + 8.155.020.563 (đồng) + 8.813.946.225 (đồng) + 9.526.113.080 (đồng) = 128.171.186.744 (đồng).**

2.3.3. Tổng chi phí kinh doanh

Tổng chi phí kinh doanh = Chi phí quản lý, vận hành + Chi phí quảng cáo, bán hàng

- Tổng chi phí kinh doanh năm 2 (12/2025 - 12/2026) = $184.972.641.911 + 55.296.593.834 = 240.269.235.745$ (đồng).
- Tổng chi phí kinh doanh năm 3 (12/2026 - 12/2027) = $40.623.834.033 + 11.952.911.723 = 52.576.745.756$ (đồng).
- Tổng chi phí kinh doanh năm 4 (12/2027 - 12/2028) = $43.973.284.083 + 12.918.706.990 = 56.891.991.073$ (đồng).
- ...
- ...

- Tổng chi phí kinh doanh năm 48 (12/2071 - 12/2072) = 5.164.206.994 + 0 = 5.164.206.994 (đồng).
- Tổng chi phí kinh doanh năm 49 (12/2072 - 12/2073) = 5.164.206.994 + 0 = 5.164.206.994 (đồng).
- Tổng chi phí kinh doanh năm 50 (12/2073 - 12/2074) = 5.680.564.165 + 0 = 5.680.564.165 (đồng).

⇒ **Tổng chi phí kinh doanh = 240.269.235.745 (đồng) + 52.576.745.756 (đồng) + 56.891.991.073 (đồng) + ... + 5.164.206.994 (đồng) + 5.164.206.994 (đồng) + 5.680.564.165 (đồng) = 692.623.138.550 (đồng).**

❖ Hiện giá chi phí kinh doanh

Tổng chi phí quy đổi về hiện tại bằng tổng các chi phí hàng năm được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất (quy đổi về hiện tại) được tính toán áp dụng công thức:

$$= \sum_{i=0}^n \frac{CP_i}{(1+r)^i}$$

+ Trong đó:

- CP_i là chi phí năm thứ i của dự án.
- r là tỷ lệ chiết khấu
- n là số năm thực hiện dự án

Hệ số chiết khấu năm 1 (12/2024 - 12/2025) = $1/(1+10,43\%)^1 = 0,9056$.

Hệ số chiết khấu năm 2 (12/2025 - 12/2026) = $1/(1+10,43\%)^2 = 0,8200$.

Hệ số chiết khấu năm 3 (12/2026 - 12/2027) = $1/(1+10,43\%)^3 = 0,7426$.

...

...

Hệ số chiết khấu năm 48 (12/2071 - 12/2072) = $1/(1+10,43\%)^{48} = 0,0085$.

Hệ số chiết khấu năm 49 (12/2072 - 12/2073) = $1/(1+10,43\%)^{49} = 0,0077$.

Hệ số chiết khấu năm 50 (12/2073 - 12/2074) = $1/(1+10,43\%)^{50} = 0,0070$.

Hiện giá chi phí năm 2 (12/2025 - 12/2026): 240.269.235.745 x 0,8200 = 197.880.956.817 (đồng).

Hiện giá chi phí năm 3 (12/2026 - 12/2027): 52.576.745.756 x 0,7426 = 39.211.878.002 (đồng).

Hiện giá chi phí năm 4 (12/2027 - 12/2028): 56.891.991.073 x 0,6724 = 38.418.962.816 (đồng).

...

...

Hiện giá chi phí năm 48 (12/2071 - 12/2072): 5.164.206.994 x 0,0085 = 43.895.759 (đồng).

Hiện giá chi phí năm 49 (12/2072 - 12/2073): 5.164.206.994 x 0,0077 = 39.764.394 (đồng).

Hiện giá chi phí năm 50 (12/2073 - 12/2074): 5.680.564.165 x 0,0070 = 39.763.949 (đồng).

⇒ **Tổng hiện giá kinh doanh = 197.880.956.817 (đồng) + 39.211.878.002 (đồng) + 38.418.962.816 (đồng) + ... + 43.895.759 (đồng) + 39.764.394 (đồng) + 39.763.949 (đồng) = 392.531.557.417 (đồng).**

2.4. Tổng chi phí phát triển

Tổng chi phí = Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật + Chi phí kinh doanh (Chi phí quản lý, vận hành + Chi phí quảng cáo, bán hàng)

- Tổng chi phí phát triển năm 1 (12/2024 - 12/2025) = 50.768.047.041 + 0 = 50.768.047.041 (đồng).

– Tổng chi phí phát triển năm 2 (12/2025 - 12/2026) = 51.663.019.694 + 240.269.235.745 = 291.932.255.439 (đồng).

– Tổng chi phí phát triển năm 3 (12/2026 - 12/2027) = 78.862.360.995 + 52.576.745.756 = 131.439.106.751 (đồng).

– ...

– ...

– Tổng chi phí phát triển năm 48 (12/2071 - 12/2072) = 0 + 5.164.206.994 = 5.164.206.994 (đồng).

– Tổng chi phí phát triển năm 49 (12/2072 - 12/2073) = 0 + 5.164.206.994 = 5.164.206.994 (đồng).

– Tổng chi phí phát triển năm 50 (12/2073 - 12/2074) = 0 + 5.680.564.165 = 5.680.564.165 (đồng).

⇒ **Tổng chi phí phát triển = 50.768.047.041 + 291.932.255.439 + 131.439.106.751 + ... + 5.164.206.994 + 5.164.206.994 + 5.680.564.165 = 954.172.610.745 (đồng)**

2.5. Hiện giá dòng chi phí về hiện tại

Tổng chi phí quy đổi về hiện tại bằng tổng các chi phí hàng năm được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất (quy đổi về hiện tại) được tính toán áp dụng công thức:

$$= \sum_{i=0}^n \frac{CP_i}{(1+r)^i}$$

+ Trong đó:

- CP_i là chi phí năm thứ i của dự án.

- r là tỷ lệ chiết khấu

- n là số năm thực hiện dự án

Hệ số chiết khấu năm 1 (12/2024 - 12/2025) = $1/(1+10,43\%)^1 = 0,9056$.

Hệ số chiết khấu năm 2 (12/2025 - 12/2026) = $1/(1+10,43\%)^2 = 0,8200$.

Hệ số chiết khấu năm 3 (12/2026 - 12/2027) = $1/(1+10,43\%)^3 = 0,7426$.

...

...

Hệ số chiết khấu năm 48 (12/2071 - 12/2072) = $1/(1+10,43\%)^{48} = 0,0085$.

Hệ số chiết khấu năm 49 (12/2072 - 12/2073) = $1/(1+10,43\%)^{49} = 0,0077$.

Hệ số chiết khấu năm 50 (12/2073 - 12/2074) = $1/(1+10,43\%)^{50} = 0,0070$.

Hiện giá chi phí năm 1 (12/2024 - 12/2025) = 50.768.047.041 x 0,9056 = 45.975.543.400 (đồng).

Hiện giá chi phí năm 2 (12/2025 - 12/2026) = 291.932.255.439 x 0,8200 = 239.384.449.460 (đồng).

Hiện giá chi phí năm 3 (12/2026 - 12/2027) = 131.439.106.751 x 0,7426 = 97.606.680.673 (đồng).

...

...

Hiện giá chi phí năm 48 (12/2071 - 12/2072) = 5.164.206.994 x 0,0085 = 43.895.759 (đồng).

Hiện giá chi phí năm 49 (12/2072 - 12/2073) = 5.164.206.994 x 0,0077 = 39.764.394 (đồng).

Hiện giá chi phí năm 50 (12/2073 - 12/2074) = 5.680.564.165 x 0,0070 = 39.763.949 (đồng).

⇒ **Tổng hiện giá chi phí phát triển = 45.975.543.400 + 239.384.449.460 + 97.606.680.673 + ... + 43.895.759 + 39.764.394 + 39.763.949 = 593.398.130.540 (đồng)**

❖ Bảng tổng hợp hiện giá tổng chi phí

Chi phí 5 năm đầu từ năm 1 (12/2024 - 12/2025) đến năm 5 (12/2028 - 12/2029) :



DVT : Đồng.

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	0	1	2	3	4	5
			12/2024	12/2024	12/2025	12/2026	12/2027	12/2028
				đến 12/2025	đến 12/2026	đến 12/2027	đến 12/2028	đến 12/2029
	Tỷ lệ chiết khấu	10,43%	1,0000	0,9056	0,8200	0,7426		0,6026
B	Chi phí phát triển							
	Tăng giá chi phí đầu tư hàng năm (%/năm)	1,89%						
	Tiến độ đầu tư hạ tầng			20%	20%	30%	30%	
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng có tính trượt giá) (đ)	232.373.395.039		47.353.050.441	48.248.023.094	73.739.866.096	75.133.549.566	232.373.395.039
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) (đ)	17.074.982.998		3.414.996.600	3.414.996.600	5.122.494.899	5.122.494.899	17.074.982.998
	Tổng chi phí xây dựng			50.768.047.041	51.663.019.694	78.862.360.995	80.256.044.465	
	Hiện giá chi phí xây dựng			45.975.543.400	42.363.676.149	58.563.189.275	53.964.164.298	
	Chi phí quản lý, vận hành	10%		-	184.972.641.911	40.623.834.033	43.973.284.083	10%
	Chi phí quảng cáo, bán hàng	3%		-	55.296.593.834	11.952.911.723	12.918.706.990	3%
	Tổng chi phí kinh doanh			-	240.269.235.745	52.576.745.756	56.891.991.073	
	Hiện giá các chi phí kinh			-	197.020.773.311	39.043.491.398	38.254.174.797	



TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	0	1	2	3	4	5
			12/2024	12/2024	12/2025	12/2026	12/2027	12/2028
				đến 12/2025	đến 12/2026	đến 12/2027	đến 12/2028	đến 12/2029
	doanh							
	TỔNG CHI PHÍ		-	50.768.047.041	291.932.255.439	131.439.106.751	137.148.035.538	
	HIỆN GIÁ CHI PHÍ		-	45.975.543.400	239.384.449.460	97.606.680.673	92.218.339.696	

Chi phí 5 năm cuối từ năm 46 (12/2069 - 12/2070) đến năm 50 (12/2073 - 12/2074) :

DVT : Đồng.

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	46	47	48	49	50
			12/2069	12/2070	12/2071	12/2072	12/2073
			đến 12/2070	đến 12/2071	đến 12/2072	đến 12/2073	đến 12/2074
	Tỷ lệ chiết khấu	10,43%	0,0104	0,0094	0,0085	0,0077	0,0070
B	Chi phí phát triển						
	Tăng giá chi phí đầu tư hàng năm (%/năm)	1,89%					
	Tiến độ đầu tư hạ tầng						
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng có tính trượt giá) (đ)	232.373.395.039					
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) (đ)	17.074.982.998					
	Tổng chi phí xây dựng						
	Hiện giá chi phí xây dựng						
	Chi phí quản lý, vận hành	10%	4.694.733.631	5.164.206.994	5.164.206.994	5.164.206.994	5.680.564.165
	Chi phí quảng cáo, bán hàng	3%	-	-	-	-	-
	Tổng chi phí kinh		4.694.733.631	5.164.206.994	5.164.206.994	5.164.206.994	5.680.564.165

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	46	47	48	49	50
			12/2069	12/2070	12/2071	12/2072	12/2073
			đến 12/2070	đến 12/2071	đến 12/2072	đến 12/2073	đến 12/2074
	doanh						
	Hiện giá các chi phí kinh doanh		48.825.230	48.543.546	43.895.759	39.764.394	39.763.949
	TỔNG CHI PHÍ		4.694.733.631	5.164.206.994	5.164.206.994	5.164.206.994	5.680.564.165
	HIỆN GIÁ CHI PHÍ		48.825.230	48.543.546	43.895.759	39.764.394	39.763.949

Vậy tổng chi phí xây dựng là 200.866.573.122 đồng.

Vậy tổng chi phí kinh doanh là 692.623.138.550 đồng.

(Xem chi tiết tại Phụ lục số 1)

3. Giá đất khu công nghiệp trước điều chỉnh quy hoạch 1/2000

Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh = 15,00% x (Hiện giá tổng chi phí xây dựng + Hiện giá chi phí kinh doanh + Giá trị khu đất)

$$= 15,00\% \times (200.866.573.122 + 392.531.557.417 + V)$$

$$= 89.009.719.581 + 0,15V$$

Tổng hiện giá doanh thu phát triển = 3.050.048.691.937 đồng.

Tổng hiện giá chi phí phát triển = Hiện giá chi phí xây dựng + Hiện giá chi phí khác + Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh

$$= 3.050.048.691.937 + 392.531.557.417 + 89.009.719.581 + 0,15V$$

$$= 682.407.850.120 + 0,15V$$

Giá trị thừa đất cần định giá (V) = Tổng hiện giá doanh thu phát triển – Tổng hiện giá chi phí phát triển

$$V = 3.050.048.691.937 - 682.407.850.120 - 0,15V$$

$$V = 2.367.640.841.817 - 0,15V$$

$$\Rightarrow V = 2.367.640.841.817 : (1 + 0,15) = 2.058.818.123.319 \text{ đồng}$$

⇒ Giá đất khu công nghiệp bình quân = Giá trị thặng dư của phần đất công nghiệp : Tổng diện tích đất công nghiệp = 2.058.818.123.319 đồng : 1.337.435,69 m² = 1.539.377 đồng/m². ⇒ Làm tròn: 1.539.000 đồng/m²

⇒ **Vậy giá đất công nghiệp của dự án này là 1.539.000 đồng/m².**



4. Giá đất hành chính dịch vụ

❖ Thông tin giá chuyển nhượng giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

Thông tin giá mặt bằng chung:

Căn cứ theo điểm a, b, khoản 2, Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định:

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

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

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

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

Căn cứ Tại điểm h8 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh quy định: “h8) **Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp, có nhiều chức năng sử dụng đất. Tại thời điểm định giá, khi xác định giá đất cho các chức năng sử dụng đất không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 thì đơn vị tư vấn căn cứ vào giá đất theo chức năng sử dụng đất đã được xác định và tỷ lệ (%) giữa giá các loại đất trong bảng giá đất có sự tương đồng nhất định với chức năng sử dụng đất cùng vị trí, cùng tuyến đường để ước tính. Đơn vị tư vấn phải chứng minh không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 và thuyết minh cụ thể việc áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính toán tỷ lệ (%) trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định”.**

Qua quá trình khảo sát và thu thập thông tin thị trường về đơn giá cho thuê phí hạ tầng tại Dự án Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, VLAND thu thập được 03 hợp đồng thuê lại đất (HĐTLĐ) theo hình thức Nhà nước cho thuê đất 01 lần, giai đoạn từ năm 2023 đến năm 2024, bao gồm: 02 HĐTLĐ năm 2023, 01 HĐTLĐ năm 2024, cụ thể:

STT	Điều tra hợp đồng thực tế											
	Số HĐ	Khách hàng	Thời gian ký HĐ	Thời điểm định giá	Năm bắt đầu	Kết thúc	Thời gian sử dụng đất (năm)	Tiền thuê đất nộp Nhà nước hàng năm	Phí sử dụng hạ tầng (đ/m²/cả thời hạn)	CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM ĐẠI SỨ QUẢNH TP. HỒ CHÍ MINH ĐOÀN M.Đ.Đ. 0304591386-C.1.1.N.H.Đ. ĐẠI SỨ QUẢNH TP. HỒ CHÍ MINH ĐOÀN M.Đ.Đ. 0304591386-C.1.1.N.H.Đ. CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM Đơn giá cho thuê quy đổi về 50 năm (đồng/m²)	Phí quản lý hạ tầng (đ/m²/năm)	
II	Giá đất cho thuê đất TMDV									628.588	788.539	8.938
1	10/2023/HĐ-BĐP	XÂY DỰNG QUANG HUỀ	8/16/2023	12/11/2024	8/16/2023	2/15/2066	42,50			609.525	717.088	9.030
2	16/2023/HĐ-BĐP	NANO BÌNH PHƯỚC	10/16/2023	12/11/2024	10/16/2023	11/23/2059	36,08			638.120	884.313	8.669,2
3	14/2024/HĐ-NĐP	PHÚC HƯNG BÌNH PHƯỚC	5/21/2024	12/11/2024	5/21/2024	2/15/2066	41,75			638.120	764.216	9.116

VLAND nhận thấy, các hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tuy được ký hợp đồng vào giai đoạn từ năm 2023 đến năm 2024 nhưng các hợp đồng này được chuyển nhượng lại từ các hợp đồng cũ được ký vào các năm 2015 và 2020, Do đó, đơn giá thuê đất được kế thừa từ các điều kiện giao dịch hình thành tại thời điểm trước đây và chưa phản ánh đầy đủ mặt bằng giá thuê đất thương mại, dịch vụ tại thời điểm định giá. Vì vậy, các hợp đồng này chỉ mang tính chất tham khảo và chưa đủ cơ sở để đại diện cho giá thuê đất thương mại, dịch vụ trên thị trường nên VLAND không sử dụng để làm cơ sở tính toán.

Căn cứ Tại điểm h8 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh quy định: “h8) **Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp, có nhiều chức năng sử dụng đất. Tại thời điểm định giá, khi xác định giá đất cho các chức năng sử dụng đất không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 thì đơn vị tư vấn căn cứ vào giá đất theo chức năng sử dụng đất đã được xác định và tỷ lệ (%) giữa giá các loại đất trong bảng giá đất có sự tương đồng nhất**

định với chức năng sử dụng đất cùng vị trí, cùng tuyến đường để ước tính. Đơn vị tư vấn phải chứng minh không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 và thuyết minh cụ thể việc áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính toán tỷ lệ (%) trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định”.

Căn cứ theo Khoản 1, Khoản 2, Điều 11, Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/08/2020 của UBND tỉnh Bình Phước thì:



“1. Giá đất thương mại, dịch vụ được xác định bằng 90% giá đất ở có cùng khu vực, tuyến đường, vị trí hoặc đất ở tại khu vực lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề) nhưng không vượt quá khung giá đất quy định.

2. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ được xác định bằng 70% giá đất ở có cùng khu vực, tuyến đường, vị trí hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề) nhưng không vượt quá khung giá đất quy định”

Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất xác định giá đất hành chính, dịch vụ và đất hạ tầng kỹ thuật chưa đủ thông tin theo tỷ lệ (%) quy định. Cụ thể, đất hành chính, dịch vụ là đất thương mại, dịch vụ nên đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng bằng 90% giá đất ở cùng khu vực, tuyến đường, vị trí, phạm vi. Đối với đất công nghiệp đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng bằng 70% giá đất ở phạm vi 1 của đất ở cùng khu vực, tuyến đường, vị trí. Trên cơ sở chênh lệch giá đất thương mại, dịch vụ và đất công nghiệp, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất hành chính, dịch vụ bằng 130% giá đất công nghiệp. Như đã trình bày ở trên, đối với giá đất hạ tầng, kỹ thuật đơn vị tư vấn đề xuất bằng với giá đất công nghiệp.

⇒ **Vậy giá đất hành chính dịch vụ của dự án này là 2.001.190 đồng/m². Làm tròn 2.001.000 đồng/m².**

5. Giá đất hạ tầng kỹ thuật

Căn cứ Tại điểm h8 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh quy định: **“h8) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp, có nhiều chức năng sử dụng đất. Tại thời điểm định giá, khi xác định giá đất cho các chức năng sử dụng đất không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 thì đơn vị tư vấn căn cứ vào giá đất theo chức năng sử dụng đất đã được xác định và tỷ lệ (%) giữa giá các loại đất trong bảng giá đất có sự tương đồng nhất định với chức năng sử dụng đất cùng vị trí, cùng tuyến đường để ước tính. Đơn vị tư vấn phải chứng minh không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 và thuyết minh cụ thể việc áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính toán tỷ lệ (%) trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định”.**

VLAND nhận thấy quỹ đất hạ tầng kỹ thuật tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú không phải là loại đất trực tiếp tạo doanh thu từ hoạt động kinh doanh, khai thác thương mại độc lập. Theo hiện trạng và mục đích sử dụng thực tế, khu đất này được Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú bố trí để phục vụ công tác quản lý, điều hành và cung cấp các chức năng hỗ trợ vận hành nội bộ của khu công nghiệp. Do đó, về bản chất sử dụng, đất hạ tầng kỹ thuật nêu trên mang tính chất phục vụ hoạt động của khu công nghiệp và có đặc điểm tương đồng với đất khu công nghiệp.

Trên cơ sở đó, VLAND xác định quỹ đất hạ tầng kỹ thuật này không hình thành dòng doanh thu độc lập để thực hiện tính toán giá trị thặng dư riêng. Vì vậy, trong quá trình xác định giá đất, VLAND đề xuất áp dụng mức giá đất đối với đất hạ tầng kỹ thuật tương đương mức giá đất khu công nghiệp tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú nhằm phản ánh phù hợp bản chất sử dụng và điều kiện khai thác thực tế của khu đất.

⇒ **Vậy giá đất hạ tầng kỹ thuật của dự án này là 1.539.377 đồng/m². Làm tròn 1.539.000 đồng/m².**

6. Giá đất quy đổi về thời hạn sử dụng đất 70 năm

Theo kết quả xác định giá đất theo 50 năm tại các trang 49 – 53 của báo cáo, kết quả quy đổi giá đất về thời hạn sử dụng đất 70 năm, cụ thể:

Giá đất quy đổi về thời hạn sử dụng đất 70 năm = Giá đất thời hạn 50 năm x 70 năm/50 năm

– Giá đất khu công nghiệp quy đổi về thời hạn sử dụng đất 70 năm:

$$1.539.377 \text{ đồng} \times 70/50 = 2.155.128 \text{ đồng};$$

– Giá đất hành chính dịch vụ quy đổi về thời hạn sử dụng đất 70 năm:

$$2.001.190 \text{ đồng} \times 70/50 = 2.801.666 \text{ đồng};$$

– Giá đất hạ tầng kỹ thuật quy đổi về thời hạn sử dụng đất 70 năm:

$$1.539.377 \text{ đồng} \times 70/50 = 2.155.128 \text{ đồng}.$$

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Giá đất quy đổi về thời hạn sử dụng đất 70 năm (đồng/m ²)
1	TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000	1.811.427,89	
1.1	Loại đất trả tiền 1 lần	1.387.753,49	
<i>1.1.1</i>	<i>Đất công nghiệp</i>	<i>1.290.639,13</i>	<i>2.155.128</i>
<i>1.1.2</i>	<i>Đất hành chính dịch vụ</i>	<i>91.786,66</i>	<i>2.801.666</i>
<i>1.1.3</i>	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật</i>	<i>5.327,70</i>	<i>2.155.128</i>

7. Giá đất quy đổi về thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm

Theo kết quả xác định giá đất theo 50 năm tại các trang 50 – 54 của báo cáo, kết quả quy đổi giá đất về thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm, cụ thể:

Giá đất quy đổi về thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm = Giá đất thời hạn 50 năm x 34,92 năm/50 năm

– Giá đất khu công nghiệp quy đổi về thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm:

$$1.539.377 \text{ đồng} \times 34,92/50 = 1.075.101 \text{ đồng};$$

- Giá đất hành chính dịch vụ quy đổi về thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm:
 $2.001.190 \text{ đồng} \times 34,92/50 = 1.397.631 \text{ đồng};$
- Giá đất hạ tầng kỹ thuật quy đổi về thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm:
 $1.539.377 \text{ đồng} \times 34,92/50 = 1.075.101 \text{ đồng};$



STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Giá đất cho thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm (đồng/m ²)
1	TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000	1.811.427,89	
1.1	Loại đất trả tiền 1 lần	1.387.753,49	
1.1.1	Đất công nghiệp	1.290.639,13	1.075.101
1.1.2	Đất hành chính dịch vụ	91.786,66	1.397.631
1.1.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.327,70	1.075.101

II. SAU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH 1/2000

1. Ước tính doanh thu phát triển của khu đất

– Trên cơ sở xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và tốt nhất của thửa đất khu đất định giá là thuộc dự án đầu tư hạ tầng KCN, việc ước tính doanh thu phát triển được xác định đối với dự án đầu tư hạ tầng KCN.

- Căn cứ Nghị định Số 226/2025/NĐ-CP

“4. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 6 như sau:

- b) Sửa đổi, bổ sung các điểm a, b và d khoản 2 như sau: “a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy; các yếu tố khác phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương và từng dự án.*

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được áp dụng trong trường hợp không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng;”

- Qua khảo sát tại khu vực định giá đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát khu công nghiệp tại khu vực dự án định giá, đơn vị tư vấn thu thập được giá thuê đất, thuê mặt bằng do đó không ước tính doanh thu sản phẩm, dịch vụ.

Đối với các loại đất là đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất cây xanh: do thông tin thị trường tại thời điểm và địa điểm định giá là hạn chế không có thông tin hợp đồng giao dịch thành. Đồng thời quy hoạch của khu đất đối với các chức năng sử dụng đất liên quan các khu đất này không có thông tin chi tiết cụ thể loại hình, và không có phương án kinh doanh cụ thể nên không thể xác định doanh thu- chi phí cụ thể liên quan từng loại hình. Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất tính doanh thu - chi phí của các loại đất này giống như xây dựng công nghiệp (đất nhà máy, xí nghiệp).

❖ Tiến độ bán hàng (cho thuê đất):

Căn cứ điểm đ, khoản 2, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ thì: *“Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án.*

Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để xuất đề nghị đồng tham định giá đất xem xét, quyết định”.

Theo đó, căn cứ theo Mục II. 1 Phụ lục V Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (Ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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). **Thời điểm, thời gian và tỷ lệ bán hàng** được quy định như sau:

Đối với dự án khu công nghiệp với quy mô diện tích từ 75 ha đến dưới 250 ha:
Thời điểm bán hàng kể từ năm thứ hai kể từ ngày Nhà Nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
Tỷ lệ bán hàng qua các năm như sau: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai là 60%, năm thứ ba 70%; năm thứ tư là 80%; năm thứ năm là 85%; năm thứ sáu là 90%, năm thứ 7 đến hết thời gian bán hàng là 95%.

Để phục vụ việc xác định doanh thu theo từng năm trong phương pháp thặng dư, VLAND chuyển đổi tỷ lệ bán hàng lũy kế qua các năm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND sang tỷ lệ bán hàng phát sinh từng năm, VLAND xác định tỷ lệ bán hàng như sau: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai là 10%, năm thứ ba 10%; năm thứ tư là 10%; năm thứ năm là 5%; năm thứ sáu là 5%, năm thứ 7 đến hết thời gian bán hàng là 5%

Năm	12/2025 đến 12/2026	12/2026 đến 12/2027	12/2027 đến 12/2028	12/2028 đến 12/2029	12/2029 đến 12/2030	12/2030 đến 12/2031	12/2031 đến 12/2032	12/2032 đến 12/2033
Tỷ lệ cho thuê	50%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%

❖ **Tiến độ bán hàng (quản lý hạ tầng):**
Căn cứ điểm đ, khoản 2, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ thì: “Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính

hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định”

Theo đó, căn cứ theo Mục II. 3.b Phụ lục V Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (Ban hành kèm theo Quyết định số 61/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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). **Thời điểm, thời gian và tỷ lệ bán hàng** được quy định như sau:

Đối với dự án khu công nghiệp với quy mô diện tích từ 75 ha đến dưới 250 ha:
Thời điểm bán hàng kể từ năm thứ hai kể từ ngày Nhà Nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
Tỷ lệ bán hàng qua các năm như sau: năm thứ nhất là 50%; năm thứ hai là 60%, năm thứ ba là 70%; năm thứ tư là 80%; năm thứ năm là 85%; năm thứ sáu là 90%, năm thứ 7 đến hết thời gian bán hàng là 95%.

Năm	12/2024 đến 12/2025	12/2025 đến 12/2026	12/2026 đến 12/2027	12/2027 đến 12/2028	12/2028 đến 12/2029	12/2029 đến 12/2030	12/2030 đến 12/2031	12/2031 đến 12/2032	12/2032 đến hết thời gian bán hàng
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9
Tỷ lệ cho thuê	0	50%	60%	70%	80%	85%	90%	95%	95%

- ❖ **Thông tin giá chuyển nhượng giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:**
Thông tin giá mặt bằng chung:
Căn cứ theo điểm a, b, khoản 2, Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định:
“a. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:
a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;
b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

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

Qua quá trình khảo sát và thu thập thông tin thị trường về đơn giá cho thuê đất và hạ tầng tại Dự án Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, VLAND thu thập được 04 hợp đồng thuê lại đất (HĐTLĐ) giai đoạn từ năm 2023 đến năm 2024, bao gồm: 03 HĐTLĐ năm 2023, 01 HĐTLĐ năm 2024. Nhận thấy, các HĐTLĐ có thời điểm gần với giai đoạn khảo sát, do các hợp đồng này có mức giá thể hiện rõ xu hướng ổn định của thị trường, từ đó đảm bảo độ tin cậy và khả năng phản ánh chính xác mặt bằng giá hiện hành. Vì vậy, VLAND lựa chọn phí sử dụng hạ tầng đất thuê nộp Nhà nước hàng năm tại năm 2023 và năm 2024 làm cơ sở xác định đơn giá thuê:

STT	Điều tra hợp đồng thực tế											
	Số HĐ	Khách hàng	Thời gian ký HĐ	Thời điểm định giá	Năm bắt đầu	Kết thúc	Thời gian sử dụng đất (năm)	Tiền thuê đất nộp Nhà nước hàng năm	Phí sử dụng hạ tầng (đ/m ² /cả thời hạn)	Tổng chi phí thuê hạ tầng (đ/m ²)	Đơn giá cho thuê quy đổi về 50 năm (đồng/m ²)	Phí quản lý hạ tầng (đ/m ² /năm)
I	Giá đất cho thuê đất Khu công nghiệp							257.138	1.453.028	1.710.166	2.359.628	9.730
1	688/2023/HĐ-BDP	TIỀN LỆ VIỆT NAM	10/12/2023	12/11/2024	10/12/2023	11/23/2059	36,08	257.138	1.465.212	1.722.350	2.386.849	9.842
2	09/2023/HĐ-BDP	OGIWWARA Bình Phước	8/1/2023	12/11/2024	8/1/2023	11/23/2059	36,33	257.138	1.440.868	1.698.006	2.336.920	9.536
3	68/2023/HĐ-BDP	HENGWEI	9/19/2023	12/11/2024	9/19/2023	11/23/2059	36,17	257.138	1.441.460	1.698.598	2.348.076	9.704
4	01/2024/HĐ-BDP	TRUNG KIM	2/19/2024	12/11/2024	2/19/2024	11/23/2059	35,75	257.138	1.464.572	1.721.710	2.407.986	9.836

Qua bảng trên, phí quản lý hạ tầng hàng năm giao động từ 9.536 đ/m²/năm đến 9.842 đ/m²/năm. Vì vậy, VLAND ước tính phí quản lý hạ tầng trung bình khoảng 9.730 đ/m²/năm.

⇒ **Vậy phí quản lý hạ tầng là 9.730 đ/m²/năm.**

- Trên cơ sở đó, VLAND tiến hành điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản định giá với tài sản so sánh.
- Phương thức điều chỉnh:
- Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:



a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;

b) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

c) Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

- Điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm: áp dụng đối với chênh lệch các yếu tố so sánh, cụ thể như sau:

Căn cứ kết quả điều tra, khảo sát thực tế tại khu vực nghiên cứu, đơn vị tư vấn nhận thấy thửa đất định giá (TĐĐG) và các thửa đất so sánh (TĐSS) đều thuộc phạm vi các khu công nghiệp đã được đầu tư, hoàn thiện đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Các yếu tố có khả năng ảnh hưởng đến giá thuê như vị trí, điều kiện giao thông, diện tích, hạ tầng kỹ thuật,... giữa các thửa đất không có sự khác biệt đáng kể. Vì vậy, đơn vị tư vấn xác định không cần điều chỉnh giá thuê đất theo các yếu tố này

✚ Thời hạn thuê lại đất còn lại (năm)

- Các thức điều chỉnh, cụ thể như sau:
 - + HĐTLĐ 1, có đơn giá cho thuê lại quyền sử dụng đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (Từ ngày 12/10/2023 đến ngày 23/11/2059, tương đương 36,08 năm) là 1.722.350 đồng/m², đơn giá sau khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất còn lại là 50 năm là 2.386.849 đồng/m²;
 - + HĐTLĐ 2, có đơn giá cho thuê lại quyền sử dụng đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (Từ ngày 01/08/2023 đến ngày 23/11/2059, tương đương 36,33 năm) là 1.668.800 đồng/m², đơn giá sau khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất còn lại là 50 năm là 2.296.724 đồng/m²;
 - + HĐTLĐ 3, có đơn giá cho thuê lại quyền sử dụng đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (Từ ngày 19/09/2023 đến ngày 23/11/2059, tương đương 36,17 năm) là 1.698.200 đồng/m², đơn giá sau khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất còn lại là 50 năm là 2.347.526 đồng/m²;
 - + HĐTLĐ 4, có đơn giá cho thuê lại quyền sử dụng đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (Từ ngày 19/02/2024 đến ngày 23/11/2059, tương đương 35,75 năm) là 1.721.300 đồng/m², đơn giá sau khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất còn lại là 50 năm là 2.407.413 đồng/m².

Việc điều chỉnh theo các yếu tố so sánh và xác định mức giá ước tính của thửa đất so sánh được thể hiện tại bảng điều chỉnh sau đây:

Stt	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường			
			HĐTLĐ 1	HĐTLĐ 2	HĐTLĐ 3	HĐTLĐ 4
A	Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng)		2.386.849	2.296.724	2.347.526	2.407.413
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh					
B1	Vị trí, địa điểm	KCN Bắc Đồng Phú	KCN Bắc Đồng Phú	KCN Bắc Đồng Phú	KCN Bắc Đồng Phú	KCN Bắc Đồng Phú
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh 1 (đồng)		2.386.849	2.296.724	2.347.526	2.407.413
B2	Giao thông	Đường nội bộ KCN	Đường nội bộ KCN	Đường nội bộ KCN	Đường nội bộ KCN	Đường nội bộ KCN
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh 2 (đồng)		2.386.849	2.296.724	2.347.526	2.407.413
B3	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	KCN Bắc Đồng Phú	KCN Bắc Đồng Phú	KCN Bắc Đồng Phú	KCN Bắc Đồng Phú	KCN Bắc Đồng Phú
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh 3 (đồng)		2.386.849	2.296.724	2.347.526	2.407.413
B4	Diện tích		2.560,7	2.557,8	10.648,9	16.092,1
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh 4 (đồng)		2.386.849	2.296.724	2.347.526	2.407.413
C	Giá đất ước tính của khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng)		2.386.849	2.296.724	2.347.526	2.407.413
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		2.359.628			
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình của mức giá chỉ dẫn		1,15%	-2,67%	-0,51%	2,03%

VLAND nhận thấy mức giá các thửa đất so sánh bảo đảm chênh lệch không quá 15% so với giá đất ước tính Theo thông tin thu thập các hợp đồng giao dịch được cung cấp. Do đó, VLAND xác định giá mặt bằng chung 1m² quyền sử dụng đất Khu công nghiệp sau khi điều chỉnh về 50 năm tại thời điểm 12/2024 là **2.359.628 đồng/m²/50 năm (chưa bao gồm VAT)**.

❖ **Thông tin mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:**

- Đơn vị tư vấn đề xuất mức độ biến động giá cho thuê khu công nghiệp theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá là **8,08%/năm**. (Xem chi tiết tại mục 3.3)

1.1. Ước tính doanh thu của khu đất

Các chỉ tiêu quy hoạch về kiến trúc

TT	Thông tin	Thông số (theo 1/2000) Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 10/7/2023 của UBND tỉnh Bình Phước	
		TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000	
		Diện tích dự án (m ²)	Diện tích tính doanh thu (m ²)
Khu A		1.358.740,74	
1	Đất công nghiệp	959.554,73	959.554,73
Khu B		531.792,95	
1	Đất công nghiệp	382.308,76	382.308,76
Tổng Khu A + B		1.890.533,69	
1	Đất công nghiệp	1.341.863,49	1.341.863,49

Doanh thu cho thuê đất Nhà nước được tính theo công thức:

Diện tích cho thuê x Đơn giá cho thuê đất Nhà nước (chưa thuế)

Doanh thu cho thuê đất Nhà nước = 1.341.863,49 x 2.359.628 = 3.166.298.663.182 đồng (Chưa bao gồm VAT).

1.2. Ước tính doanh thu các năm

1.2.1. Doanh thu cho thuê đất các năm

Căn cứ theo Mục II.1 Phụ lục V Ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai có quy định điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Doanh thu cho thuê đất mỗi năm được tính toán theo công thức:

Doanh thu ước tính của khu đất x tỷ bán hàng (cho thuê) x (1 + tỷ lệ tăng giá bán hàng năm) ^ năm thứ i của dự án

- Năm thứ 2 (12/2025 đến 12/2026): $3.166.298.663.182 \times 50\% \times (1 + 8,08\%)^2 = 1.849.322.075.628$ (đồng).
- Năm thứ 3 (12/2026 đến 12/2027): $3.166.298.663.182 \times 10\% \times (1 + 8,08\%)^3 = 399.749.459.868$ (đồng).
- Năm thứ 4 (12/2027 đến 12/2028): $3.166.298.663.182 \times 10\% \times (1 + 8,08\%)^4 = 432.049.216.225$ (đồng).
- Năm thứ 5 (12/2028 đến 12/2029): $3.166.298.663.182 \times 10\% \times (1 + 8,08\%)^5 = 466.958.792.896$ (đồng).
- Năm thứ 6 (12/2029 đến 12/2030): $3.166.298.663.182 \times 5\% \times (1 + 8,08\%)^6 = 252.344.531.681$ (đồng).
- Năm thứ 7 (12/2030 đến 12/2031): $3.166.298.663.182 \times 5\% \times (1 + 8,08\%)^7 = 272.733.969.841$ (đồng).

- Năm thứ 8 (12/2031 đến 12/2032): $3.166.298.663.182 \times 5\% \times (1 + 8,08\%)^8 = 294.770.874.604$ (đồng).
- Năm thứ 9 (12/2032 đến 12/2033): $3.166.298.663.182 \times 5\% \times (1 + 8,08\%)^9 = 318.588.361.272$ (đồng).

Tổng doanh thu của khu đất = 1.849.322.075.628 (đồng) + 399.749.459.868 (đồng) + 432.049.216.225 (đồng) + 466.958.792.896 (đồng) + 252.344.531.681 (đồng) + 272.733.969.841 (đồng) + 294.770.874.604 (đồng) + 318.588.361.272 (đồng) = 4.286.517.282.015 đồng.

1.2.2. Doanh thu quản lý hạ tầng

Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm được tính toán theo công thức:

Đơn giá quản lý hạ tầng x tỷ lệ lấp đầy quản lý hạ tầng x diện tích cho thuê đất

❖ Phí quản lý hạ tầng tăng 10% cứ sau mỗi 3 năm, cụ thể:

- Năm thứ 2 (12/2025 đến 12/2026): 9.730 (đồng/m²/năm).
- Năm thứ 3 (12/2026 đến 12/2027): 9.730 (đồng/m²/năm).
- Năm thứ 4 (12/2027 đến 12/2028): 9.730 (đồng/m²/năm).

...

...

- Năm thứ 48 (12/2071 đến 12/2072): 40.645 (đồng/m²/năm)
- Năm thứ 49 (12/2072 đến 12/2073): 40.645 (đồng/m²/năm).
- Năm thứ 50 (12/2073 đến 12/2074): 44.709 (đồng/m²/năm).

❖ Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm:

- Năm thứ 2 (12/2025 đến 12/2026): $9.730 \times 50\% \times 1.341.863,49 = 6.528.165.879$ (đồng).
- Năm thứ 3 (12/2026 đến 12/2027): $9.730 \times 60\% \times 1.341.863,49 = 7.833.799.055$ (đồng).
- Năm thứ 4 (12/2027 đến 12/2028): $9.730 \times 70\% \times 1.341.863,49 = 9.139.432.230$ (đồng).

...

...

- Năm thứ 48 (12/2071 đến 12/2072): $40.645 \times 95\% \times 1.341.863,49 = 51.813.039.473$ (đồng).
- Năm thứ 49 (12/2072 đến 12/2073): $40.645 \times 95\% \times 1.341.863,49 = 51.813.039.473$ (đồng).
- Năm thứ 50 (12/2073 đến 12/2074): $44.709 \times 95\% \times 1.341.863,49 = 56.993.706.036$ (đồng).

Tổng doanh thu quản lý hạ tầng của khu đất = 6.528.165.879 (đồng) + 7.833.799.055 (đồng) + 9.139.432.230 (đồng) + ... + 51.813.039.473 (đồng) + 51.813.039.473 (đồng) + 56.993.706.036 (đồng) = 1.376.689.342.806 đồng.

1.2.3. Tổng doanh thu phát triển hàng năm

Doanh thu cho thuê đất + Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm

- Năm thứ 2 (12/2025 đến 12/2026): $1.849.322.075.628 + 6.528.165.879 = 1.855.850.241.507$ (đồng).
- Năm thứ 3 (12/2026 đến 12/2027): $399.749.459.868 + 7.833.799.055 = 407.583.258.923$ (đồng).
- Năm thứ 4 (12/2027 đến 12/2028): $432.049.216.225 + 9.139.432.230 = 441.188.648.455$ (đồng).

...

...

- Năm thứ 48 (12/2071 đến 12/2072): $0 + 51.813.039.473 = 51.813.039.473$ (đồng).
- Năm thứ 49 (12/2072 đến 12/2073): $0 + 51.813.039.473 = 51.813.039.473$ (đồng).
- Năm thứ 50 (12/2073 đến 12/2074): $0 + 56.993.706.036 = 56.993.706.036$ (đồng).



Tổng doanh thu quản lý hạ tầng của khu đất = 1.855.850.241.507 (đồng) + 407.583.258.923 (đồng) + 441.188.648.455 (đồng) + ... + 51.813.039.473 (đồng) + 51.813.039.473 (đồng) + 56.993.706.036 (đồng) = 5.663.206.624.821 đồng.

❖ **Hiện giá doanh thu**

Tổng doanh thu quy đổi về hiện tại bằng tổng các doanh thu hàng năm được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất (quy đổi về hiện tại) được tính toán theo công thức:

$$= \sum_{i=1}^n \frac{DT_i}{(1+r)^i}$$

+ Trong đó:

- DT_i là doanh thu năm thứ i của dự án.
- r là tỷ lệ chiết khấu
- n là số năm thực hiện dự án

Hệ số chiết khấu năm 1 (12/2024 - 12/2025) = $1/(1+10,43\%)^1 = 0,9056$.

Hệ số chiết khấu năm 2 (12/2025 - 12/2026) = $1/(1+10,43\%)^2 = 0,8200$.

Hệ số chiết khấu năm 3 (12/2026 - 12/2027) = $1/(1+10,43\%)^3 = 0,7426$.

...

...

Hệ số chiết khấu năm 48 (12/2071 - 12/2072) = $1/(1+10,43\%)^{48} = 0,0085$.

Hệ số chiết khấu năm 49 (12/2072 - 12/2073) = $1/(1+10,43\%)^{49} = 0,0077$.

Hệ số chiết khấu năm 50 (12/2073 - 12/2074) = $1/(1+10,43\%)^{50} = 0,0070$.

Hiện giá doanh thu năm 2 (12/2025 - 12/2026): $1.855.850.241.507 \times 0,8200 = 1.521.797.198.036$ (đồng).

Hiện giá doanh thu năm 3 (12/2026 - 12/2027): $407.583.258.923 \times 0,7426 = 302.671.328.076$ (đồng).

Hiện giá doanh thu năm 4 (12/2027 - 12/2028): $441.188.648.455 \times 0,6724 = 296.655.247.221$ (đồng).

...

...

Hiện giá doanh thu năm 48 (12/2071 - 12/2072): $51.813.039.473 \times 0,0085 = 440.410.836$ (đồng).

Hiện giá doanh thu năm 49 (12/2072 - 12/2073): $51.813.039.473 \times 0,0077 = 398.960.404$ (đồng).

Hiện giá doanh thu năm 50 (12/2073 - 12/2074): $56.993.706.036 \times 0,0070 = 398.955.942$ (đồng).

⇒ **Tổng hiện giá doanh thu = 1.521.797.198.036 (đồng) + 302.671.328.076 (đồng) + 296.655.247.221 (đồng) + ... + 440.410.836 (đồng) + 398.960.404 (đồng) + 398.960.404 (đồng) = 3.060.146.377.902 (đồng).**



❖ **Bảng tổng hợp hiện giá doanh thu:**

Doanh thu 5 năm đầu từ năm 1 (12/2024 - 12/2025) đến năm 5 (12/2028 - 12/2029):

TT	Hạng mục		0	1	2	3	4	5
			12/2024	12/2024	12/2025	12/2026	12/2027	12/2028
				đến 12/2025	đến 12/2026	đến 12/2027	đến 12/2028	đến 12/2029
	Tỷ lệ chiết khấu	10,43%	1,0000	0,9056	0,8200	0,7426	0,6724	0,6089
A	Doanh thu phát triển							
	Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm	8,08%						
	Diện tích cho thuê (m ²)	1.341.863,49						
	Đơn giá cho thuê đất, và hạ tầng (đ/m ² /kết thúc thời gian sử dụng khu công nghiệp)	2.359.628						
	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê đất				50%	10%	10%	10%
	Doanh thu cho thuê đất (đồng/năm)	3.166.298.663.182			1.849.322.075.628	399.749.459.868	432.049.216.225	466.958.792.896
	Tỷ lệ lấp đầy quản lý hạ tầng				50%	60%	70%	80%
	Đơn giá quản lý hạ tầng (đồng/m ² /năm)	9.730			9.730	9.730	9.730	10.703
	Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm (đồng/năm)				6.528.165.879	7.833.799.055	9.139.432.230	11.489.571.947
	Tổng doanh thu phát triển hàng năm			-	1.855.850.241.507	407.583.258.923	441.188.648.455	478.448.364.843
	HIỆN GIÁ DOANH THU			-	1.521.797.198.036	302.671.328.076	296.655.247.221	291.327.209.353

Doanh thu 5 năm cuối từ năm 46 (12/2069 - 12/2070) đến năm 50 (12/2073 - 12/2074):

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	46	47	48	49	50
			12/2069	12/2070	12/2071	12/2072	12/2073
			đến 12/2070	đến 12/2071	đến 12/2072	đến 12/2073	đến 12/2074

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	46	47	48	49	50
			12/2069 đến 12/2070	12/2070 đến 12/2071	12/2071 đến 12/2072	12/2072 đến 12/2073	12/2073 đến 12/2074
	Tỷ lệ chiết khấu	10,43%	0,0104	0,0094	0,0085	0,0077	0,0070
A	Doanh thu phát triển						
	Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm	8,08%					
	Diện tích cho thuê (m ²)	1.341.863,49					
	Đơn giá cho thuê đất, và hạ tầng (đ/m ² /kết thúc thời gian sử dụng khu công nghiệp)	2.359.628					
	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê đất						
	Doanh thu cho thuê đất (đồng/năm)	3.166.298.663.182	-	-	-	-	-
	Tỷ lệ lấp đầy quản lý hạ tầng		95%	95%	95%	95%	95%
	Đơn giá quản lý hạ tầng (đồng/m ² /năm)	9.730	36.950	40.645	40.645	40.645	44.709
	Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm (đồng/năm)		47.102.763.158	51.813.039.473	51.813.039.473	51.813.039.473	56.993.706.036
	Tổng doanh thu phát triển hàng năm		47.102.763.158	51.813.039.473	51.813.039.473	51.813.039.473	56.993.706.036
	HIỆN GIÁ DOANH THU		489.868.737	487.042.571	440.410.836	398.960.404	398.955.942

Vậy tổng doanh thu cho thuê đất là 4.286.517.282.015 đồng.

Vậy tổng doanh thu quản lý hạ tầng là 1.376.689.342.806 đồng.

(Xem chi tiết tại Phụ lục số 2)

2. Ước tính chi phí phát triển của khu đất

Tổng chi phí dự án = Chi phí san lấp + Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng + Chi phí bán hàng + Chi phí quản lý + Chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng hàng năm + Lợi nhuận nhà đầu tư

❖ Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng theo số liệu đơn vị cung cấp

Tại thời điểm định giá đơn vị tư vấn thu thập được số liệu chỉ số giá các năm liên kế của tỉnh Bình Phước cũ, cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	2021	2022	2023	2024	Bình quân mỗi năm
I	Công trình hạ tầng					
1	Công trình cấp nước	101,84	107,09	109,2	109,82	
	Chỉ số tăng giá các năm liên kế		5,16%	1,97%	0,57%	2,57%
2	Công trình thoát nước	106,03	114,3	114,49	113,56	
	Chỉ số tăng giá các năm liên kế		7,80%	0,17%	-0,81%	2,39%
3	Công trình chiếu sáng	108,11	115,00	116,41	110,18	
	Chỉ số tăng giá các năm liên kế		6,37%	1,23%	-5,35%	0,75%
4	Công trình xử lý nước thải rắn	105,28	109	111,1	110,92	
	Chỉ số tăng giá các năm liên kế		3,53%	1,93%	-0,16%	1,77%
5	Công trình cây xanh đô thị	101	101,88	103,93	104,42	
	Chỉ số tăng giá các năm liên kế		0,87%	2,01%	0,47%	1,12%
6	Công trình đường nhựa asphan, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	105,74	114,31	115,36	114,43	
	Chỉ số tăng giá các năm liên kế		8,10%	0,92%	-0,81%	2,74%
	Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm (chi phí xây dựng)					1,89%

Tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 4 Điều 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP như sau:

“b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.”

Tại điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 Điều 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP như sau:

“ Điều 6. Phương pháp thặng dư

“a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- + Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;



Từ các quy định nêu trên, VLAND nhận thấy dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt là căn cứ được ưu tiên sử dụng để ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng. Trên cơ sở hồ sơ được cung cấp, VLAND sử dụng dự toán xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú do Công ty TNHH Xây dựng Kiên Thành lập, đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật, làm cơ sở xác định chi phí đầu tư xây dựng của dự án tại Quyết định số 09/QĐ-HĐQT ngày 05/04/2019 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú. Dự toán xây dựng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú do Công ty TNHH Xây dựng Kiên Thành lập vào ngày 12/12/2018. Vì vậy, căn cứ theo quy định trên, VLAND xác định chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt. VLAND tiến hành trượt giá về thời điểm định giá ngày 11/12/2024 (Căn cứ Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của UBND tỉnh UBND tỉnh Bình Phước).

ĐVT: Đồng.

STT	Hạng mục	Trước điều chỉnh QH 1/2000				
		Thời điểm lập	Chi phí đầu tư theo QĐ số 09/QĐ-HĐQT ngày 05/04/2019		Hệ số quy đổi theo chi số giá XD	Chi phí quy đổi tại thời điểm định giá 12/2024 (chưa bao gồm VAT)
			Giá trị có VAT	Giá trị chưa VAT		
	CHI PHÍ ĐẦU TƯ THỰC TẾ THEO SỐ LIỆU ĐƠN VỊ CUNG CẤP		300.698.864.317	273.362.603.925		277.364.536.195
A	Chi phí sử dụng tính thặng dư					
I	Chi phí tính đến yếu tố dự phòng					258.378.665.142
	Chi phí xây lắp	2018	235.581.279.517	214.164.799.561	1,12	239.864.575.508
	Chi phí quản lý dự án	2018	1.898.115.040	1.725.559.127	1,12	1.932.626.222
	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	2018	10.929.488.894	9.935.898.995	1,12	11.128.206.874
	Chi phí khác	2018	4.753.326.957	4.321.206.325	1,12	4.839.751.084
	Chi phí rà phá bom mìn, khảo sát, tư vấn,...	2018	602.550.000	547.772.727	1,12	613.505.454
II	Chi phí không tính đến yếu tố dự phòng					18.985.871.053
	Chi phí thiết bị	2018	18.646.837.641	16.951.670.583	1,12	18.985.871.053

Nhận xét:

– Tại thời điểm năm 2019, Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật. Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 không làm phát sinh đầu tư xây dựng mới đối với hệ thống hạ tầng đã hoàn thành mà chủ yếu là điều chỉnh cơ cấu các khoản mục chi phí của dự án. Vì vậy VLAND tham khảo dữ liệu tại Quyết định số 09/QĐ-BĐP ngày 05/04/2019 của Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú làm cơ sở xác định và tính toán chi phí đầu tư xây dựng sau điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000.

– Chi phí đầu tư theo dự toán tổng mức đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú sau khi đã quy đổi về thời điểm định giá là: **277.364.536.195 đồng**.

❖ **Kế hoạch xây dựng hạ tầng:**

Căn cứ theo Mục II. b Phụ lục V Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (Ban hành kèm theo Quyết định số 54/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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), **thời gian, tiến độ xây dựng** được quy định như sau:

Đối với dự án khu công nghiệp với quy mô diện tích từ 75 ha đến dưới 250 ha:

Thời gian xây dựng 04 năm kể từ ngày Nhà Nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai là 20%, năm thứ ba 30%; năm thứ tư là 30%

STT	KHOẢN MỤC	Từ 12/2024 đến 12/2025	Từ 12/2025 đến 12/2026	Từ 12/2026 đến 12/2027	Từ 12/2027 đến 12/2028
1	Tiến độ đầu tư hạ tầng	20%	20%	30%	30%

2.1. Ước tính chi phí của khu đất:

Chi phí đầu tư dự án được VLAND phân bổ cho các khu đất có tính thu tiền sử dụng đất trên cơ sở nguyên tắc các khoản chi phí đầu tư hạ tầng, thiết bị và chi phí khác phục vụ chung cho toàn bộ dự án sẽ được phân bổ tương ứng theo tỷ trọng diện tích của từng loại đất trong tổng diện tích các khu đất có tính thu tiền sử dụng đất. Cụ thể, tổng diện tích các khu đất có tính thu tiền sử dụng đất sau điều chỉnh quy hoạch 1/2000 là 1.481.714,11 m², bao gồm đất công nghiệp, đất hành chính dịch vụ và đất hạ tầng kỹ thuật. Chi phí đầu tư của dự án được phân bổ cho từng loại đất theo công thức:

Chi phí phân bổ cho từng loại đất = Tổng chi phí đầu tư × Diện tích từng loại đất / Tổng diện tích các khu đất có tính thu tiền sử dụng đất

- **Phần xây dựng:**

Chi phí xây dựng hạ tầng đất công nghiệp = 258.378.665.142 (đồng) x 1.341.863,49 / 1.481.714,11 = 233.991.763.329 (đồng).

Chi phí xây dựng hạ tầng đất hành chính dịch vụ = 258.378.665.142 (đồng) x 118.244,92 / 1.481.714,11 = 20.619.338.362 (đồng).

Chi phí xây dựng hạ tầng đất hạ tầng kỹ thuật = 258.378.665.142 (đồng) x 21.605,70 / 1.481.714,11 = 3.767.563.451 (đồng).

- **Phần thiết bị:**

Chi phí xây dựng hạ tầng đất công nghiệp = 18.985.871.053 (đồng) x 1.341.863,49 / 1.481.714,11 = 17.193.901.995 (đồng).

Chi phí xây dựng hạ tầng đất hành chính dịch vụ = 18.985.871.053 (đồng) x 118.244,92 / 1.481.714,11 = 1.515.125.481 (đồng).

Chi phí xây dựng hạ tầng đất hạ tầng kỹ thuật = 18.985.871.053 (đồng) x 21.605,70 / 1.481.714,11 = 276.843.577 (đồng).

STT	Thông tin	Diện tích thu tiền sử dụng đất (m²)	Chi phí đầu tư dự án (đồng)	
			Phần xây dựng	Phần thiết bị
PHÂN BỐ CHI PHÍ VỀ CÁC KHU CÓ TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT				
A	SAU ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000			
1	Chi phí xây dựng hạ tầng	1.481.714,11	258.378.665,42	18.985.871.053
1.1	Đất công nghiệp	1.341.863,49	233.991.763.329	17.193.901.995
1.2	Đất hành chính dịch vụ	118.244,92	20.619.338.362	1.515.125.481
1.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	21.605,70	3.767.563.451	276.843.577

2.2. Ước tính chi phí qua các năm

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng có tính trượt giá):

+ Chi phí xây dựng năm 1 (12/2024 - 12/2025) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính x Kế hoạch xây dựng x (1 + Tỷ lệ tăng chi phí xây dựng)^{năm thứ i} = 233.991.763.329 (đồng) x 20% x (1 + 1,89%)¹ = 47.682.841.531 (đồng).

+ Chi phí xây dựng năm 2 (12/2026 - 12/2026) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính x Kế hoạch xây dựng x (1 + Tỷ lệ tăng chi phí xây dựng)^{năm thứ i} = 233.991.763.329 (đồng) x 20% x (1 + 1,89%)² = 48.584.047.236 (đồng).

+ Chi phí xây dựng năm 3 (12/2026 - 12/2027) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính x Kế hoạch xây dựng x (1 + Tỷ lệ tăng chi phí xây dựng)^{năm thứ i} = 233.991.763.329 (đồng) x 30% x (1 + 1,89%)³ = 74.253.428.593 (đồng).

+ Chi phí xây dựng năm 4 (12/2027 - 12/2028) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính x Kế hoạch xây dựng x (1 + Tỷ lệ tăng chi phí xây dựng)^{năm thứ i} = 233.991.763.329 (đồng) x 30% x (1 + 1,89%)⁴ = 75.656.818.394 (đồng).

⇒ **Tổng chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng có tính trượt giá) = 47.682.841.531 (đồng) + 48.584.047.236 (đồng) + 74.253.428.593 (đồng) + 75.656.818.394 (đồng) = 246.177.135.754 (đồng)**

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá):

+ Chi phí xây dựng năm 1 (12/2024 - 12/2025) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính x Kế hoạch xây dựng = 17.193.901.995 (đồng) x 20% = 3.438.780.399 (đồng).

+ Chi phí xây dựng năm 2 (12/2026 - 12/2026) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính x Kế hoạch xây dựng = 17.193.901.995 (đồng) x 20% = 3.438.780.399 (đồng).

+ Chi phí xây dựng năm 3 (12/2026 - 12/2027) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính x Kế hoạch xây dựng = 17.193.901.995 (đồng) x 30% = 5.158.170.599 (đồng).

+ Chi phí xây dựng năm 4 (12/2027 - 12/2028) = Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính x Kế hoạch xây dựng = 17.193.901.995 (đồng) x 30% = 5.158.170.599 (đồng).

⇒ **Tổng chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) = 3.438.780.399 (đồng) + 3.438.780.399 (đồng) + 5.158.170.599 (đồng) + 5.158.170.599 (đồng) = 17.193.901.996 (đồng)**

Tổng chi phí xây dựng qua các năm được tính như sau:

- + Chi phí xây dựng năm 1 (12/2024 - 12/2025) = Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) + chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) = 47.682.841.531 + 3.438.780.399 = 51.121.621.930 (đồng).
- + Chi phí xây dựng năm 2 (12/2025 - 12/2026) = Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) + chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) = 48.584.047.236 + 3.438.780.399 = 52.022.827.635 (đồng).
- + Chi phí xây dựng năm 3 (12/2026 - 12/2027) = Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) + chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) = 74.253.428.593 + 5.158.170.599 = 79.411.599.192 (đồng).
- + Chi phí xây dựng năm 4 (12/2027 - 12/2028) = Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) + chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) = 75.656.818.394 + 5.158.170.599 = 80.814.988.993 (đồng).

❖ Hiện giá chi phí xây dựng

Tổng chi phí quy đổi về hiện tại bằng tổng các chi phí hàng năm được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất (quy đổi về hiện tại) được tính toán áp dụng công thức:

$$= \sum_{i=0}^n \frac{CP_i}{(1+r)^i}$$

+ Trong đó:

- CP_i là chi phí năm thứ i của dự án.

- r là tỷ lệ chiết khấu

- n là số năm thực hiện dự án

Hệ số chiết khấu năm 1 (12/2024 - 12/2025) = $1/(1+10,43\%)^1 = 0,9056$.

Hệ số chiết khấu năm 2 (12/2025 - 12/2026) = $1/(1+10,43\%)^2 = 0,8200$.

Hệ số chiết khấu năm 3 (12/2026 - 12/2027) = $1/(1+10,43\%)^3 = 0,7426$.

Hệ số chiết khấu năm 4 (12/2027 - 12/2028) = $1/(1+10,43\%)^4 = 0,6724$.

Hiện giá chi phí năm 1 (12/2024 - 12/2025): $51.121.621.930 \times 0,9056 = 46.295.740.820$ (đồng).

Hiện giá chi phí năm 2 (12/2025 - 12/2026): $52.022.827.635 \times 0,8200 = 42.658.718.661$ (đồng).

Hiện giá chi phí năm 3 (12/2026 - 12/2027): $79.411.599.192 \times 0,7426 = 58.971.053.560$ (đồng).

Hiện giá chi phí năm 4 (12/2027 - 12/2028): $80.814.988.993 \times 0,6724 = 54.339.998.599$ (đồng).

⇒ Tổng hiện giá chi phí xây dựng hạ tầng = 46.295.740.820 (đồng) + 42.658.718.661 (đồng) + 58.971.053.560 (đồng) + 54.339.998.599 (đồng) = 202.265.511.640 (đồng).

2.3. Chi phí kinh doanh

2.3.1. Chi phí quản lý, vận hành

Chi phí quản lý, vận hành năm thứ i = 10% x Doanh thu năm thứ i

- Chi phí quản lý, vận hành năm 2 (12/2025 - 12/2026) = 10% x 1.855.850.241.507 (đồng) = 185.585.024.151 (đồng)

- Chi phí quản lý, vận hành năm 3 (12/2026 - 12/2027) = 10% x 407.583.258.923 (đồng) = 40.758.325.892 (đồng).

- Chi phí quản lý, vận hành năm 4 (12/2027 - 12/2028) = 10% x 441.188.648.455 (đồng) = 44.118.864.846 (đồng).

- ...

- ...
 - Chi phí quản lý, vận hành năm 48 (12/2071 - 12/2072) = $10\% \times 51.813.039.473$ (đồng) = 5.181.303.947 (đồng).
 - Chi phí quản lý, vận hành năm 49 (12/2072 - 12/2073) = $10\% \times 51.813.039.473$ (đồng) = 5.181.303.947 (đồng).
 - Chi phí quản lý, vận hành năm 50 (12/2073 - 12/2074) = $10\% \times 56.993.706.036$ (đồng) = 5.699.370.604 (đồng).
- ⇒ **Tổng chi phí quản lý, vận hành = 185.585.024.151 (đồng) + 40.758.325.892 (đồng) + 44.118.864.846 (đồng) + ... + 5.181.303.947 (đồng) + 5.181.303.947 (đồng) + 5.699.370.604 (đồng) = 566.320.662.483 (đồng).**



2.3.2. Chi phí quảng cáo, bán hàng

Chi phí quảng cáo, bán hàng năm thứ i = $3\% \times$ Doanh thu năm thứ i

- Chi phí quảng cáo, bán hàng năm 2 (12/2025 - 12/2026) = $3\% \times 1.849.322.075.628$ (đồng) = 55.479.662.269 (đồng)
 - Chi phí quảng cáo, bán hàng năm 3 (12/2026 - 12/2027) = $3\% \times 399.749.459.868$ (đồng) = 11.992.483.796 (đồng).
 - Chi phí quảng cáo, bán hàng năm 4 (12/2027 - 12/2028) = $3\% \times 432.049.216.225$ (đồng) = 12.961.476.487 (đồng).
 - Chi phí quảng cáo, bán hàng năm 5 (12/2028 - 12/2029) = $3\% \times 466.958.792.896$ (đồng) = 14.008.763.787 (đồng).
 - Chi phí quảng cáo, bán hàng năm 6 (12/2029 - 12/2030) = $3\% \times 252.344.531.681$ (đồng) = 7.570.335.950 (đồng).
 - Chi phí quảng cáo, bán hàng năm 7 (12/2030 - 12/2031) = $3\% \times 272.733.969.841$ (đồng) = 8.182.019.095 (đồng).
 - Chi phí quảng cáo, bán hàng năm 8 (12/2031 - 12/2032) = $3\% \times 294.770.874.604$ (đồng) = 8.843.126.238 (đồng).
 - Chi phí quảng cáo, bán hàng năm 9 (12/2032 - 12/2033) = $3\% \times 318.588.361.272$ (đồng) = 9.557.650.838 (đồng).
- ⇒ **Tổng chi phí quảng cáo, bán hàng = 55.479.662.269 (đồng) + 11.992.483.796 (đồng) + 12.961.476.487 (đồng) + 14.008.763.787 (đồng) + 7.570.335.950 (đồng) + 8.182.019.095 (đồng) + 8.843.126.238 (đồng) + 9.557.650.838 (đồng) = 128.595.518.460 (đồng).**

2.3.3. Tổng chi phí kinh doanh

Tổng chi phí kinh doanh = Chi phí quản lý, vận hành + Chi phí quảng cáo, bán hàng

- Tổng chi phí kinh doanh năm 2 (12/2025 - 12/2026) = $185.585.024.151 + 55.479.662.269$ = 241.064.686.420 (đồng).
- Tổng chi phí kinh doanh năm 3 (12/2026 - 12/2027) = $40.758.325.892 + 11.992.483.796$ = 52.750.809.688 (đồng).
- Tổng chi phí kinh doanh năm 4 (12/2027 - 12/2028) = $44.118.864.846 + 12.961.476.487$ = 57.080.341.333 (đồng).
- ...
- ...
- Tổng chi phí kinh doanh năm 48 (12/2071 - 12/2072) = $5.181.303.947 + 0$ = 5.181.303.947 (đồng).

- Tổng chi phí kinh doanh năm 49 (12/2072 - 12/2073) = 5.181.303.947 + 0 = 5.181.303.947 (đồng).
- Tổng chi phí kinh doanh năm 50 (12/2073 - 12/2074) = 5.699.370.604 + 0 = 5.699.370.604 (đồng).

❖ Hiện giá chi phí kinh doanh

Tổng chi phí quy đổi về hiện tại bằng tổng các chi phí hàng năm được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất (quy đổi về hiện tại) được tính toán áp dụng công thức:

$$= \sum_{i=0}^n \frac{CP_i}{(1+r)^i}$$

+ Trong đó:

- CP_i là chi phí năm thứ i của dự án.
- r là tỷ lệ chiết khấu
- n là số năm thực hiện dự án

Hệ số chiết khấu năm 1 (12/2024 - 12/2025) = $1/(1+10,43\%)^1 = 0,905$.

Hệ số chiết khấu năm 2 (12/2025 - 12/2026) = $1/(1+10,43\%)^2 = 0,8200$.

Hệ số chiết khấu năm 3 (12/2026 - 12/2027) = $1/(1+10,43\%)^3 = 0,7426$.

...

...

Hệ số chiết khấu năm 48 (12/2071 - 12/2072) = $1/(1+10,43\%)^{48} = 0,0085$.

Hệ số chiết khấu năm 49 (12/2072 - 12/2073) = $1/(1+10,43\%)^{49} = 0,0077$.

Hệ số chiết khấu năm 50 (12/2073 - 12/2074) = $1/(1+10,43\%)^{50} = 0,0070$.

Hiện giá chi phí năm 2 (12/2025 - 12/2026): $241.064.686.420 \times 0,8200 = 197.673.042.864$ (đồng).

Hiện giá chi phí năm 3 (12/2026 - 12/2027): $52.750.809.688 \times 0,7426 = 39.172.751.274$ (đồng).

Hiện giá chi phí năm 4 (12/2027 - 12/2028): $57.080.341.333 \times 0,6724 = 38.380.821.512$ (đồng).

...

...

Hiện giá chi phí năm 48 (12/2071 - 12/2072): $5.181.303.947 \times 0,0085 = 44.041.084$ (đồng).

Hiện giá chi phí năm 49 (12/2072 - 12/2073): $5.181.303.947 \times 0,0077 = 39.896.040$ (đồng).

Hiện giá chi phí năm 50 (12/2073 - 12/2074): $5.699.370.604 \times 0,0070 = 39.895.594$ (đồng).

⇒ **Tổng hiện giá kinh doanh = 197.673.042.864 (đồng) + 39.172.751.274 (đồng) + 38.380.821.512 (đồng) + ... + 44.041.084 (đồng) + 39.896.040 (đồng) + 39.895.594 (đồng) = 393.831.097.458 (đồng).**

2.4. Tổng chi phí phát triển

Tổng chi phí = Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật + Chi phí kinh doanh (Chi phí quản lý, vận hành + Chi phí quảng cáo, bán hàng)

- Tổng chi phí phát triển năm 1 (12/2024 - 12/2025) = $51.121.621.930 + 0 = 51.121.621.930$ (đồng).

- Tổng chi phí phát triển năm 2 (12/2025 - 12/2026) = $52.022.827.635 + 241.064.686.420 = 293.087.514.055$ (đồng).

- Tổng chi phí phát triển năm 3 (12/2026 - 12/2027) = $79.411.599.192 + 52.750.809.688 = 132.162.408.880$ (đồng).

- ...

- ...

- Tổng chi phí phát triển năm 48 (12/2071 - 12/2072) = 0 + 5.181.303.947 = 5.181.303.947 (đồng).

Tổng chi phí phát triển năm 49 (12/2072 - 12/2073) = 0 + 5.181.303.947 = 5.181.303.947 (đồng).

- Tổng chi phí phát triển năm 50 (12/2073 - 12/2074) = 0 + 5.699.370.604 = 5.699.370.604 (đồng).

⇒ **Tổng chi phí phát triển = 51.121.621.930 + 293.087.514.055 + 52.750.809.688 + ... + 5.181.303.947 + 5.181.303.947 + 5.699.370.604 = 958.287.218.693 (đồng)**

2.5. Hiện giá dòng chi phí về hiện tại

Tổng chi phí quy đổi về hiện tại bằng tổng các chi phí hàng năm được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất (quy đổi về hiện tại) được tính toán áp dụng công thức:

$$= \sum_{i=0}^n \frac{CP_i}{(1+r)^i}$$

+ Trong đó:

- CP_i là chi phí năm thứ i của dự án.

- r là tỷ lệ chiết khấu

- n là số năm thực hiện dự án

Hệ số chiết khấu năm 1 (12/2024 - 12/2025) = $1/(1+10,43\%)^1 = 0,9056$.

Hệ số chiết khấu năm 2 (12/2025 - 12/2026) = $1/(1+10,43\%)^2 = 0,8200$.

Hệ số chiết khấu năm 3 (12/2026 - 12/2027) = $1/(1+10,43\%)^3 = 0,7426$.

...

...

Hệ số chiết khấu năm 48 (12/2071 - 12/2072) = $1/(1+10,43\%)^{48} = 0,0085$.

Hệ số chiết khấu năm 49 (12/2072 - 12/2073) = $1/(1+10,43\%)^{49} = 0,0077$.

Hệ số chiết khấu năm 50 (12/2073 - 12/2074) = $1/(1+10,43\%)^{50} = 0,0070$.

Hiện giá chi phí năm 1 (12/2024 - 12/2025) = 51.121.621.930 x 0,9056 = 46.295.740.820 (đồng).

Hiện giá chi phí năm 2 (12/2025 - 12/2026) = 293.087.514.055 x 0,8200 = 240.331.761.525 (đồng).

Hiện giá chi phí năm 3 (12/2026 - 12/2027) = 132.162.408.880 x 0,7426 = 98.143.804.834 (đồng).

...

...

Hiện giá chi phí năm 48 (12/2071 - 12/2072) = 5.181.303.947 x 0,0085 = 44.041.084 (đồng).

Hiện giá chi phí năm 49 (12/2072 - 12/2073) = 5.181.303.947 x 0,0077 = 39.896.040 (đồng).

Hiện giá chi phí năm 50 (12/2073 - 12/2074) = 5.680.564.165 x 0,0070 = 39.895.594 (đồng).

⇒ **Tổng hiện giá chi phí phát triển = 46.295.740.820 + 240.331.761.525 + 98.143.804.834 + ... + 44.041.084 + 39.896.040 + 39.895.594 = 596.096.609.098 (đồng)**

❖ Bảng tổng hợp hiện giá tổng chi phí

Chi phí 5 năm đầu từ năm 1 (12/2024 - 12/2025) đến năm 5 (12/2028 - 12/2029):

DVT : Đồng.

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	0	1	2	3	4	5
			12/2024	12/2024	12/2025	12/2026	12/2027	12/2028
				đến 12/2025	đến 12/2026	đến 12/2027	đến 12/2028	đến 12/2029
	Tỷ lệ chiết khấu	10,43%	1,0000	0,9056	0,8200	0,7426	0,6724	0,6089
B	Chi phí phát triển							
	Tăng giá chi phí đầu tư hàng năm (%/năm)	1,89%						
	Tiến độ đầu tư hạ tầng			20%	20%	30%	30%	
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng có tính trượt giá) (đ)	233.991.763.329		47.682.841.531	48.584.047.236	74.253.428.593	75.656.818.394	-
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) (đ)	17.193.901.995		3.438.780.399	3.438.780.399	5.158.170.599	5.158.170.599	-
	Tổng chi phí xây dựng			51.121.621.930	52.022.827.635	79.411.599.192	80.814.988.993	-
	Hiện giá chi phí xây dựng			46.295.740.820	42.658.718.661	58.971.053.560	54.339.998.599	-
	Chi phí quản lý, vận hành	10%		-	185.585.024.151	40.758.325.892	44.118.864.846	47.844.836.484
	Chi phí quảng cáo, bán hàng	3%		-	55.479.662.269	11.992.483.796	12.961.476.487	14.008.763.787
	Tổng chi phí kinh doanh			-	241.064.686.420	52.750.809.688	57.080.341.333	61.853.600.271
	Hiện giá các chi phí kinh			-	197.673.042.864	39.172.751.274	38.380.821.512	37.662.657.205



TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	0	1	2	3	4	5
			12/2024	12/2024	12/2025	12/2026	12/2027	12/2028
				đến 12/2025	đến 12/2026	đến 12/2027	đến 12/2028	đến 12/2029
	doanh							
	TỔNG CHI PHÍ		-	51.121.621.930	293.087.514.055	132.162.408.880	137.895.330.326	61.853.600.271
	HIỆN GIÁ CHI PHÍ		-	46.295.740.820	240.331.761.525	98.143.804.534	92.720.820.111	37.662.657.205

Chi phí 5 năm cuối từ năm 46 (12/2069 - 12/2070) đến năm 50 (12/2073 - 12/2074):

DVT : Đồng.

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	46	47	48	49	50
			12/2069	12/2070	12/2071	12/2072	12/2073
			đến 12/2070	đến 12/2071	đến 12/2072	đến 12/2073	đến 12/2074
	Tỷ lệ chiết khấu	10,43%	0,0104	0,0094	0,0085	0,0077	0,0070
B	Chi phí phát triển						
	Tăng giá chi phí đầu tư hàng năm (%/năm)	1,89%					
	Tiến độ đầu tư hạ tầng						
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng có tính trượt giá) (đ)	233.991.763.329					
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) (đ)	17.193.901.995					
	Tổng chi phí xây dựng						
	Hiện giá chi phí xây dựng						
	Chi phí quản lý, vận hành	10%	4.710.276.316	5.181.303.947	5.181.303.947	5.181.303.947	5.699.370.604
	Chi phí quảng cáo, bán hàng	3%	-	-	-	-	-
	Tổng chi phí kinh		4.710.276.316	5.181.303.947	5.181.303.947	5.181.303.947	5.699.370.604

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	46	47	48	49	50
			12/2069	12/2070	12/2071	12/2072	12/2073
			đến 12/2070	đến 12/2071	đến 12/2072	đến 12/2073	đến 12/2074
	doanh						
	Hiện giá các chi phí kinh doanh		48.986.874	48.704.257	44.041.084	39.896.040	39.895.594
	TỔNG CHI PHÍ		4.710.276.316	5.181.303.947	5.181.303.947	5.181.303.947	5.699.370.604
	HIỆN GIÁ CHI PHÍ		48.986.874	48.704.257	44.041.084	39.896.040	39.895.594

Vậy tổng chi phí xây dựng là 263.371.037.750 đồng.

Vậy tổng chi phí kinh doanh là 694.916.180.943 đồng.

(Xem chi tiết tại Phụ lục số 2)

3. Giá đất khu công nghiệp sau điều chỉnh quy hoạch 1/2000

Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh = 15,00% x (Hiện giá tổng chi phí xây dựng + Hiện giá chi phí kinh doanh + Giá trị khu đất)

$$= 15,00\% \times (202.265.511.640 + 393.831.097.458 + V)$$

$$= 89.664.379.745 + 0,15V$$

Tổng hiện giá doanh thu phát triển = 3.060.146.377.902 đồng.

Tổng hiện giá chi phí phát triển = Hiện giá chi phí xây dựng + Hiện giá chi phí khác + Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh

$$= 202.265.511.640 + 393.831.097.458 + 89.414.491.365 + 0,15V$$

$$= 685.511.100.463 + 0,15V$$

Giá trị thửa đất cần định giá (V) = Tổng hiện giá doanh thu phát triển – Tổng hiện giá chi phí phát triển

$$V = 3.060.146.377.902 - 685.511.100.463 - 0,15V$$

$$V = 2.374.635.277.439 - 0,15V$$

$$\Rightarrow V = 2.374.635.277.439 : (1 + 0,15) = 2.064.900.241.251 \text{ đồng}$$

$$\Rightarrow \text{Giá đất bình quân của đất công nghiệp} = \text{Giá trị thặng dư của phần đất ở} : \text{Tổng diện tích đất ở} = 2.064.900.241.251 \text{ đồng} : 1.341.863,49 \text{ m}^2$$

$$= 1.538.830 \text{ đồng/m}^2. \Rightarrow \text{Làm tròn: } 1.539.000 \text{ đồng/m}^2$$

⇒ **Vậy giá đất công nghiệp sau khi quy hoạch 1/2000 của dự án này là 1.539.000 đồng/m².**

4. Giá đất hành chính dịch vụ

❖ **Thông tin giá chuyển nhượng giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:**

Thông tin giá mặt bằng chung:

Căn cứ theo điểm a, b, khoản 2, Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định:

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

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

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

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

Căn cứ Tại điểm h8 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh quy định: **“h8) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp, có nhiều chức năng sử dụng đất. Tại thời điểm định giá, khi xác định giá đất cho các chức năng sử dụng đất không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 thì đơn vị tư vấn căn cứ vào giá đất theo chức năng sử dụng đất đã được xác định và tỷ lệ (%) giữa giá các loại đất trong bảng giá đất có sự tương đồng nhất định với chức năng sử dụng đất cùng vị trí, cùng tuyến đường để ước tính. Đơn vị tư vấn phải chứng minh không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 và thuyết minh cụ thể việc áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính toán tỷ lệ (%) trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định”.**

Qua quá trình khảo sát và thu thập thông tin thị trường về đơn giá cho thuê phí hạ tầng tại Dự án Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, VLAND thu thập được 03 hợp đồng thuê lại đất (HĐTLĐ) theo hình thức Nhà nước cho thuê đất 01 lần, giai đoạn từ năm 2023 đến năm 2024, bao gồm: 02 HĐTLĐ năm 2023, 01 HĐTLĐ năm 2024, cụ thể:



STT	Điều tra hợp đồng thực tế											
	Số HĐ	Khách hàng	Thời gian ký HĐ	Thời điểm định giá	Năm bắt đầu	Kết thúc	Thời gian sử dụng đất (năm)	Tiền thuê đất nộp Nhà nước hàng năm	Phí sử dụng hạ tầng (đ/m ² /cả thời hạn)	Tổng chi phí thuê hạ tầng (đ/m ²)	Đơn giá cho thuê quy đổi về 50 năm (đồng/m ²)	Phí quản lý hạ tầng (đ/m ² /năm)
II	Giá đất cho thuê đất TMDV											
1	10/2023/HĐ-BĐP	XÂY DỰNG QUANG HUỀ	8/16/2023	12/11/2024	8/16/2023	2/15/2066	42,50			609.525	717.088	9.030
2	16/2023/HĐ-BĐP	NANO BÌNH PHƯỚC	10/16/2023	12/11/2024	10/16/2023	11/23/2059	36,08			638.120	884.313	8.669,2
3	14/2024/HĐ-NĐP	PHÚC HƯNG BÌNH PHƯỚC	5/21/2024	12/11/2024	5/21/2024	2/15/2066	41,75			638.120	764.216	9.116



VLAND nhận thấy, các hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tuy được ký hợp đồng vào giai đoạn từ năm 2023 đến năm 2024 nhưng các hợp đồng này được chuyển nhượng lại từ các hợp đồng cũ được ký vào các năm 2015 và 2020, Do đó, đơn giá thuê đất được kế thừa từ các điều kiện giao dịch hình thành tại thời điểm trước đây và chưa phản ánh đầy đủ mặt bằng giá thuê đất thương mại, dịch vụ tại thời điểm định giá. Vì vậy, các hợp đồng này chỉ mang tính chất tham khảo và chưa đủ cơ sở để đại diện cho giá thuê đất thương mại, dịch vụ trên thị trường nên VLAND không sử dụng để làm cơ sở tính toán.

Căn cứ Tại điểm h8 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh quy định: “h8) **Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp, có nhiều chức năng sử dụng đất. Tại thời điểm định giá, khi xác định giá đất cho các chức năng sử dụng đất không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 thì đơn vị tư vấn căn cứ vào giá đất theo chức năng sử dụng đất đã được xác định và tỷ lệ (%) giữa giá các loại đất trong bảng giá đất có sự tương đồng nhất**

định với chức năng sử dụng đất cùng vị trí, cùng tuyến đường để ước tính. Đơn vị tư vấn phải chứng minh không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 và thuyết minh cụ thể việc áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính toán tỷ lệ (%) trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định”.

Căn cứ theo Khoản 1, Khoản 2, Điều 11, Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/08/2020 của UBND tỉnh Bình Phước thì:



“1. Giá đất thương mại, dịch vụ được xác định bằng 90% giá đất ở có cùng khu vực, tuyến đường, vị trí hoặc đất ở tại khu vực lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề) nhưng không vượt quá khung giá đất quy định.

2. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ được xác định bằng 70% giá đất ở có cùng khu vực, tuyến đường, vị trí hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề) nhưng không vượt quá khung giá đất quy định”

Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất xác định giá đất hành chính, dịch vụ và đất hạ tầng kỹ thuật chưa đủ thông tin theo tỷ lệ (%) quy định. Cụ thể, đất hành chính, dịch vụ là đất thương mại, dịch vụ nên đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng bằng 90% giá đất ở cùng khu vực, tuyến đường, vị trí, phạm vi. Đối với đất công nghiệp đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng bằng 70% giá đất ở phạm vi 1 của đất ở cùng khu vực, tuyến đường, vị trí. Trên cơ sở chênh lệch giá đất thương mại, dịch vụ và đất công nghiệp, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất hành chính, dịch vụ bằng 130% giá đất công nghiệp. Như đã trình bày ở trên, đối với giá đất hạ tầng, kỹ thuật đơn vị tư vấn đề xuất bằng với giá đất công nghiệp.

⇒ **Vậy giá đất hành chính dịch vụ của dự án này là 2.000.479 đồng/m². Làm tròn 2.000.000 đồng/m².**

5. Giá đất hạ tầng kỹ thuật

Căn cứ Tại điểm h8 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh quy định: **“h8) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp, có nhiều chức năng sử dụng đất. Tại thời điểm định giá, khi xác định giá đất cho các chức năng sử dụng đất không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 thì đơn vị tư vấn căn cứ vào giá đất theo chức năng sử dụng đất đã được xác định và tỷ lệ (%) giữa giá các loại đất trong bảng giá đất có sự tương đồng nhất định với chức năng sử dụng đất cùng vị trí, cùng tuyến đường để ước tính. Đơn vị tư vấn phải chứng minh không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 và thuyết minh cụ thể việc áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính toán tỷ lệ (%) trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định”.**

VLAND nhận thấy quỹ đất hạ tầng kỹ thuật tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú không phải là loại đất trực tiếp tạo doanh thu từ hoạt động kinh doanh, khai thác thương mại độc lập. Theo hiện trạng và mục đích sử dụng thực tế, khu đất này được Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú bố trí để phục vụ công tác quản lý, điều hành và cung cấp các chức năng hỗ trợ vận hành nội bộ của khu công nghiệp. Do đó, về bản chất sử dụng, đất hạ tầng kỹ thuật nêu trên mang tính chất phục vụ hoạt động của khu công nghiệp và có đặc điểm tương đồng với đất khu công nghiệp.

Trên cơ sở đó, VLAND xác định quỹ đất hạ tầng kỹ thuật này không hình thành dòng doanh thu độc lập để thực hiện tính toán giá trị thặng dư riêng. Vì vậy, trong quá trình xác định giá đất, VLAND đề xuất áp dụng mức giá đất đối với đất hạ tầng kỹ thuật tương đương mức giá đất khu công nghiệp tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú nhằm phản ánh phù hợp bản chất sử dụng và điều kiện khai thác thực tế của khu đất.

⇒ **Vậy giá đất hạ tầng kỹ thuật của dự án này là 1.538.830 đồng/m². Làm tròn 1.539.000 đồng/m².**

6. Giá đất quy đổi về thời hạn sử dụng đất 70 năm

Theo kết quả xác định giá đất theo 50 năm tại các trang 78 – 82 của báo cáo, kết quả quy đổi giá đất về thời hạn sử dụng đất 70 năm, cụ thể:

Giá đất quy đổi về thời hạn sử dụng đất 70 năm = Giá đất thời hạn 50 năm x 70 năm/50 năm

– Giá đất khu công nghiệp quy đổi về thời hạn sử dụng đất 70 năm:

$$1.538.830 \text{ đồng} \times 70/50 = 2.154.362 \text{ đồng};$$

– Giá đất hành chính dịch vụ quy đổi về thời hạn sử dụng đất 70 năm:

$$2.000.479 \text{ đồng} \times 70/50 = 2.800.671 \text{ đồng};$$

– Giá đất hạ tầng kỹ thuật quy đổi về thời hạn sử dụng đất 70 năm:

$$1.539.377 \text{ đồng} \times 70/50 = 2.154.362 \text{ đồng}.$$

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Giá đất quy đổi về thời hạn 70 năm (đồng/m ²)
2	SAU ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000	1.806.708,86	
2.1	Loại đất trả tiền 1 lần	1.373.203,25	
2.1.1	Đất công nghiệp	1.275.141,38	2.154.362
2.1.2	Đất hành chính dịch vụ	92.734,17	2.800.671
2.1.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.327,70	2.154.362

7. Giá đất quy đổi về thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm

Theo kết quả xác định giá đất theo 50 năm tại các trang 78 – 82 của báo cáo, kết quả quy đổi giá đất về thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm, cụ thể:

Giá đất quy đổi về thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm = Giá đất thời hạn 50 năm x 34,92 năm/50 năm

– Giá đất khu công nghiệp quy đổi về thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm:

$$1.538.830 \text{ đồng} \times 34,92/50 = 1.074.719 \text{ đồng};$$

– Giá đất hành chính dịch vụ quy đổi về thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm:

$$2.000.479 \text{ đồng} \times 34,92/50 = 1.397.135 \text{ đồng};$$

– Giá đất hạ tầng kỹ thuật quy đổi về thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm:

$$1.538.830 \text{ đồng} \times 34,92/50 = 1.074.719 \text{ đồng.}$$

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Giá đất cho thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm (đồng/m ²)
2	SAU ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000	1.806.708,86	
2.1	Loại đất trả tiền 1 lần	1.373.203,25	
2.1.1	Đất công nghiệp	1.275.141,38	1.074.719
2.1.2	Đất hành chính dịch vụ	92.734,17	1.397.135
2.1.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.327,70	1.074.719

B. Bảng tổng hợp kết quả

STT	HẠNG MỤC	Diện tích (m ²)	Giá đất quy đổi về thời hạn sử dụng đất 70 năm (đồng/m ²)	Giá đất cho thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(3)x(5)
1	TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000	1.811.427,89			1.521.579.116.302
1.1	Đất trả tiền 1 lần	1.387.753,49			
1.1.1	Đất công nghiệp	1.290.639,13	2.155.128	1.075.101	1.387.567.419.302
1.1.2	Đất hành chính dịch vụ	91.786,66	2.801.666	1.397.631	128.283.881.402
1.1.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.327,70	2.155.128	1.075.101	5.727.815.598
2	SAU ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000	1.806.708,86			1.505.706.603.791
2.1	Đất trả tiền 1 lần	1.373.203,25			
2.1.1	Đất công nghiệp	1.275.141,38	2.154.362	1.074.719	1.370.418.668.772
2.1.2	Đất hành chính dịch vụ	92.734,17	2.800.671	1.397.135	129.562.154.603
2.1.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.327,70	2.154.362	1.074.719	5.725.780.416
	Chênh lệch				(15.872.512.511)
	Làm tròn				(15.872.513.000)

❖ Nhận xét:

Do việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 làm thay đổi cơ cấu quy hoạch sử dụng đất của các loại đất. Từ đó làm thay đổi diện tích của từng loại đất trước và sau điều chỉnh quy hoạch 1/2.000, cụ thể:

Đất khu công nghiệp: Diện tích giảm từ 1.290.639,13 m² xuống 1.275.141,38 m² (giảm 15.497,75m²). Do đó, giá trị đất cho thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 giảm từ **1.387.567.419.302 đồng** xuống **1.370.418.668.772 đồng** (giảm 17.148.750.530 đồng);

Đất hành chính dịch vụ: Diện tích tăng từ 91.786,66 m² lên 92.734,13 m² (tăng 947,51 m²). Do đó, giá trị đất cho thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm sau tăng từ **128.283.881.402 đồng** lên **129.562.154.603 đồng** (tăng 1.278.273.201 đồng);

Đất hạ tầng kỹ thuật: Diện tích không thay đổi. Tuy nhiên, do đất hạ tầng kỹ thuật sau điều chỉnh giảm từ **1.075.101 đồng** xuống **1.074.719 đồng** (giảm 382 đồng). Nên giá trị đất cho thời gian sử dụng đất còn lại 34,92 năm giảm từ **5.727.815.598 đồng** xuống **5.725.780.416 đồng** (giảm 2.035.182 đồng).

Đất trả tiền 1 lần (Bao gồm đất khu công nghiệp, đất hành chính, dịch vụ và đất hạ tầng kỹ thuật): Diện tích giảm từ 1.811.427,89 m² xuống 1.806.708,86 m² (giảm 4.719,03m²). Do đó, tổng giá trị đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (bao gồm đất khu công nghiệp, đất hành chính, dịch vụ và đất hạ tầng kỹ thuật) là:

Theo đó, tổng giá trị đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (bao gồm đất khu công nghiệp, đất hành chính, dịch vụ và đất hạ tầng kỹ thuật) là:

Trước điều chỉnh quy hoạch 1/2000: 1.521.579.116.302 đồng.

Sau điều chỉnh quy hoạch 1/2000: 1.505.706.603.791 đồng.

Vậy chênh lệch giá trị đất trả tiền 1 lần sau điều chỉnh quy hoạch 1/2000 giảm 15.872.513.000 đồng so với trước điều chỉnh quy hoạch 1/2.000.

X. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Căn cứ vào kết quả định giá tại hiện trường và kết quả nghiên cứu và thu thập thông tin thị trường thành phố Đồng Nai, VLAND xác định “Giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền một lần của Công ty Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú do thay đổi cơ cấu sử dụng đất tại Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú tại xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài và thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước cũ (nay là phường Bình Phước và phường Đồng Phú, thành phố Đồng Nai)” trong điều kiện giao dịch bình thường theo giá thực tế trên thị trường vào thời điểm 11/12/2024 như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích giao đất (m ²)	Giá đất cho thời gian sử dụng 50 năm (đồng/m ²)	Giá đất cho thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm (đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000	1.811.427,89		
1.1	Loại đất trả tiền 1 lần	1.387.753,49		
1.1.1	Đất công nghiệp	1.290.639,13	1.539.377	1.075.101
1.1.2	Đất hành chính dịch vụ	91.786,66	2.001.190	1.397.631
1.1.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.327,70	1.539.377	1.075.101
1.2	Loại đất trả tiền hàng năm	16.480,50		
1.2.1	Đất hành chính dịch vụ	4.549,90	2.001.190	1.397.631
1.2.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	11.930,60	1.539.377	1.075.101
1.2.3	Đất cây xanh	183.728,30		
1.2.4	Đất giao thông	223.465,60		
2	SAU ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000	1.806.708,86		
2.1	Loại đất trả tiền 1 lần	1.373.203,25		

STT	Hạng mục	Diện tích giao đất (m ²)	Giá đất cho thời gian sử dụng 50 năm (đồng/m ²)	Giá đất cho thời gian sử dụng đất còn lại là 34,92 năm (đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2.1.1	Đất công nghiệp	1.275.141,38	1.538.830	1.074.719
2.1.2	Đất hành chính dịch vụ	92.734,17	2.000.479	1.397.135
2.1.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.327,70	1.538.830	1.074.719
2.2	Loại đất trả tiền hàng năm	24.686,03		
2.2.1	Đất hành chính dịch vụ	8.408,03	2.000.479	1.397.135
2.2.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	16.278,00	1.538.830	1.074.719
2.3.1	Đất cây xanh	191.440,73		
2.3.2	Đất giao thông	217.378,85		

Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (VLAND) xin thông báo kết quả định giá cho Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai để thực hiện theo mục đích định giá và thời điểm định giá.

XI. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ

- Kết quả định giá trên chỉ xác nhận giá đất cụ thể có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, số lượng và hiện trạng được mô tả chi tiết tại báo cáo này, theo yêu cầu định giá của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai tại thời điểm và địa điểm định giá.
- Trong quá trình định giá không có bất cứ sự xung đột nào ảnh hưởng đến quá trình cũng như kết quả định giá.
- Giá trị khu đất gắn liền với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu đất, nên khi chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu đất thay đổi thì giá trị khu đất có thể thay đổi.
- Kết quả định giá trên chỉ phục vụ cho mục đích duy nhất nêu trên. Mức giá thực tế sẽ phụ thuộc vào quyết định của các bên liên quan có thẩm quyền phê duyệt. Trong mọi trường hợp đơn vị tư vấn không chịu trách nhiệm khiếu nại của bên thứ ba khi khách hàng sử dụng kết quả định giá này cho bất kỳ mục đích nào khác.
- Các số liệu và thông tin sử dụng trong báo cáo này được lấy từ các tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai cung cấp cho VLAND. Với tư cách là đơn vị tư vấn, VLAND sử dụng các số liệu này để phân tích và đánh giá và không chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của những số liệu này.

Cam kết: Thẩm định viên không có quan hệ kinh tế hoặc quyền lợi kinh tế như góp vốn cổ phần, cho vay hoặc vay vốn từ khách hàng, không là cổ đông chi phối của khách hàng hoặc ký kết hợp đồng gia công dịch vụ, đại lý tiêu thụ hàng hóa.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ



LÊ THỊ TUYẾT NHUNG
Số Thẻ TDV Về Giá: XVI25TS.2754

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN



HOÀNG LÊ TUẤN
Số Thẻ TDV Về Giá: IIT 06136

BẢNG TÍNH PHƯƠNG PHÁP THẠNG DƯ TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000
PHƯƠNG ÁN 2: GIÁ ĐẤT CHO THUÊ TRẢ TIỀN 1 LẦN KCN BẮC ĐÔNG PHÚ THEO CHI PHÍ CỦA DOANH NGHIỆP CUNG CẤP (ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP)
THỜI ĐIỂM THÁNG 12/2024



TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
			12/2024	12/2024 đến 12/2025	12/2025 đến 12/2026	12/2026 đến 12/2027	12/2027 đến 12/2028	12/2028 đến 12/2029	12/2029 đến 12/2030	12/2030 đến 12/2031	12/2031 đến 12/2032	12/2032 đến 12/2033	12/2033 đến 12/2034	12/2034 đến 12/2035	12/2035 đến 12/2036
	Tỷ lệ chiết khấu	10,43%	1,0000	0,9056	0,8200	0,7426	0,6724	0,6089	0,5514	0,4993	0,4522	0,4095	0,3708	0,3358	0,3041
A	Doanh thu phát triển														
	Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm	8,08%													
	Diện tích cho thuê (m²)	1.337.435,69													
	Đơn giá cho thuê đất, và hạ tầng (đ/m²/kết thúc thời gian sử dụng khu công nghiệp)	2.359.628													
	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê đất				50%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%			
	Doanh thu cho thuê đất (đồng/năm)	3.155.850.702.323			1.843.219.794.474	398.430.390.773	430.623.566.348	465.417.950.509	251.511.860.455	271.834.018.780	293.798.207.497	317.537.102.663	-	-	-
	Tỷ lệ lấp đầy quản lý hạ tầng				50%	60%	70%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	Đơn giá quản lý hạ tầng (đồng/m²/năm)	9.730			9.730	9.730	9.730	10.703	10.703	10.703	11.773	11.773	11.773	12.951	12.951
	Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm (đồng/năm)				6.506.624.632	7.807.949.558	9.109.274.485	11.451.659.352	12.167.388.062	12.883.116.771	14.958.348.859	14.958.348.859	14.958.348.859	16.455.073.140	16.455.073.140
	Tổng doanh thu phát triển hàng năm			-	1.849.726.419.106	406.238.340.331	439.732.840.833	476.869.609.861	263.679.248.517	284.717.135.551	308.756.556.356	332.495.451.522	14.958.348.859	16.455.073.140	16.455.073.140
	HIỆN GIÁ DOANH THU			-	1.516.775.663.667	301.672.591.530	295.676.362.176	290.365.905.444	145.392.737.632	142.159.265.781	139.619.714.784	136.156.887.398	5.546.555.757	5.525.613.560	5.003.987.742
B	Chi phí phát triển														
	<i>Tăng giá chi phí đầu tư hàng năm (%/năm)</i>	<i>1,89%</i>													
	<i>Tiền độ đầu tư hạ tầng</i>			<i>20%</i>	<i>20%</i>	<i>30%</i>	<i>30%</i>								
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng có tính trượt giá) (đ)	232.373.395.039		47.353.050.441	48.248.023.094	73.739.866.096	75.133.549.566	-							
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) (đ)	17.074.982.998		3.414.996.600	3.414.996.600	5.122.494.899	5.122.494.899	-							
	Tổng chi phí xây dựng			50.768.047.041	51.663.019.694	78.862.360.995	80.256.044.465	-							
	Hiện giá chi phí xây dựng			45.975.543.400	42.363.676.149	58.563.189.275	53.964.164.298	-							
	Chi phí quản lý, vận hành	10%		-	184.972.641.911	40.623.834.033	43.973.284.083	47.686.960.986	26.367.924.852	28.471.713.555	30.875.655.636	33.249.545.152	1.495.834.886	1.645.507.314	1.645.507.314
	Chi phí quảng cáo, bán hàng	3%		-	55.296.593.834	11.952.911.723	12.918.706.990	13.962.538.515	7.545.355.814	8.155.020.563	8.813.946.225	9.526.113.080	-	-	-
	Tổng chi phí kinh doanh			-	240.269.235.745	52.576.745.756	56.891.991.073	61.649.499.501	33.913.280.666	36.626.734.118	39.689.601.861	42.775.658.232	1.495.834.886	1.645.507.314	1.645.507.314
	Hiện giá các chi phí kinh doanh			-	197.020.773.311	39.043.491.398	38.254.174.797	37.538.380.246	18.699.782.959	18.287.728.345	17.947.637.962	17.516.632.046	554.655.576	552.561.356	500.398.774
	TỔNG CHI PHÍ		-	50.768.047.041	291.932.255.439	131.439.106.751	137.148.035.538	61.649.499.501	33.913.280.666	36.626.734.118	39.689.601.861	42.775.658.232	1.495.834.886	1.645.507.314	1.645.507.314
	HIỆN GIÁ CHI PHÍ		-	45.975.543.400	239.384.449.460	97.606.680.673	92.218.339.096	37.538.380.246	18.699.782.959	18.287.728.345	17.947.637.962	17.516.632.046	554.655.576	552.561.356	500.398.774
	THU NHẬP RÒNG		-	(45.975.543.400)	1.277.391.214.207	204.065.910.857	203.458.023.080	252.827.525.198	126.692.954.673	123.871.537.436	121.672.076.822	118.640.255.352	4.991.900.181	4.973.052.204	4.503.588.968



TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
			12/2036	12/2037	12/2038	12/2039	12/2040	12/2041	12/2042	12/2043	12/2044	12/2045	12/2046	12/2047	12/2048	12/2049
			đến 12/2037	đến 12/2038	đến 12/2039	đến 12/2040	đến 12/2041	đến 12/2042	đến 12/2043	đến 12/2044	đến 12/2045	đến 12/2046	đến 12/2047	đến 12/2048	đến 12/2049	đến 12/2050
	Tỷ lệ chiết khấu	10,43%	0,2753	0,2493	0,2258	0,2045	0,1851	0,1677	0,1518	0,1375	0,1245	0,1127	0,1021	0,0905	0,0837	0,0758
A	Doanh thu phát triển															
	Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm	8,08%														
	Diện tích cho thuê (m²)	1.337.435,69														
	Đơn giá cho thuê đất, và hạ tầng (đ/m²/kết thúc thời gian sử dụng khu công nghiệp)	2.359.628														
	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê đất															
	Doanh thu cho thuê đất (đồng/năm)	3.155.850.702.323	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tỷ lệ lấp đầy quản lý hạ tầng		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	Đơn giá quản lý hạ tầng (đồng/m²/năm)	9.730	12.951	14.246	14.246	14.246	15.670	15.670	15.670	17.237	17.237	17.237	18.961	18.961	18.961	20.857
	Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm (đồng/năm)		16.455.073.140	18.100.453.398	18.100.453.398	18.100.453.398	19.909.736.399	19.909.736.399	19.909.736.399	21.900.710.039	21.900.710.039	21.900.710.039	24.091.162.212	24.091.162.212	24.091.162.212	26.500.151.377
	Tổng doanh thu phát triển hàng năm		16.455.073.140	18.100.453.398	18.100.453.398	18.100.453.398	19.909.736.399	19.909.736.399	19.909.736.399	21.900.710.039	21.900.710.039	21.900.710.039	24.091.162.212	24.091.162.212	24.091.162.212	26.500.151.377
	HIỆN GIÁ DOANH THU		4.530.081.635	4.512.443.032	4.087.082.377	3.701.542.720	3.685.292.207	3.338.862.794	3.022.297.985	3.011.347.630	2.726.638.400	2.468.210.021	2.459.707.662	2.228.432.505	2.016.430.277	2.008.711.474
B	Chi phí phát triển															
	<i>Tăng giá chi phí đầu tư hàng năm (%/năm)</i>	<i>1,89%</i>														
	<i>Tiền độ đầu tư hạ tầng</i>															
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng có tính trượt giá) (đ)	232.373.395.039														
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) (đ)	17.074.982.998														
	Tổng chi phí xây dựng															
	Hiện giá chi phí xây dựng															
	Chi phí quản lý, vận hành	10%	1.645.507.314	1.810.045.340	1.810.045.340	1.810.045.340	1.990.973.640	1.990.973.640	1.990.973.640	2.190.071.004	2.190.071.004	2.190.071.004	2.409.116.221	2.409.116.221	2.409.116.221	2.650.015.138
	Chi phí quảng cáo, bán hàng	3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tổng chi phí kinh doanh		1.645.507.314	1.810.045.340	1.810.045.340	1.810.045.340	1.990.973.640	1.990.973.640	1.990.973.640	2.190.071.004	2.190.071.004	2.190.071.004	2.409.116.221	2.409.116.221	2.409.116.221	2.650.015.138
	Hiện giá các chi phí kinh doanh		453.008.164	451.244.303	408.708.238	370.154.272	368.529.221	333.886.279	302.229.799	301.134.763	272.663.840	246.821.002	245.970.766	222.843.250	201.643.028	200.871.147
	TỔNG CHI PHÍ		1.645.507.314	1.810.045.340	1.810.045.340	1.810.045.340	1.990.973.640	1.990.973.640	1.990.973.640	2.190.071.004	2.190.071.004	2.190.071.004	2.409.116.221	2.409.116.221	2.409.116.221	2.650.015.138
	HIỆN GIÁ CHI PHÍ		453.008.164	451.244.303	408.708.238	370.154.272	368.529.221	333.886.279	302.229.799	301.134.763	272.663.840	246.821.002	245.970.766	222.843.250	201.643.028	200.871.147
	THU NHẬP RỘNG		4.077.073.471	4.061.198.729	3.678.374.139	3.331.388.448	3.316.762.986	3.004.976.515	2.720.068.186	2.710.212.867	2.453.974.560	2.221.389.019	2.213.736.896	2.005.589.255	1.814.787.249	1.807.840.327



TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
			12/2050	12/2051	12/2052	12/2053	12/2054	12/2055	12/2056	12/2057	12/2058	12/2059	12/2060	12/2061	12/2062	12/2063
			đến 12/2051	đến 12/2052	đến 12/2053	đến 12/2054	đến 12/2055	đến 12/2056	đến 12/2057	đến 12/2058	đến 12/2059	đến 12/2060	đến 12/2061	đến 12/2062	đến 12/2063	đến 12/2064
	Tỷ lệ chiết khấu	10,43%	0,0687	0,0622	0,0563	0,0510	0,0462	0,0418	0,0379	0,0343	0,0310	0,0281	0,0255	0,0231	0,0209	0,0189
A	Doanh thu phát triển															
	Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm	8,08%														
	Diện tích cho thuê (m²)	1.337.435,69														
	Đơn giá cho thuê đất, và hạ tầng (đ/m²/kết thúc thời gian sử dụng khu công nghiệp)	2.359.628														
	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê đất															
	Doanh thu cho thuê đất (đồng/năm)	3.155.850.702.323	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tỷ lệ lấp đầy quản lý hạ tầng		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	Đơn giá quản lý hạ tầng (đồng/m²/năm)	9.730	20.857	20.857	22.943	22.943	22.943	25.237	25.237	25.237	27.761	27.761	27.761	30.537	30.537	30.537
	Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm (đồng/năm)		26.500.151.377	26.500.151.377	29.150.547.684	29.150.547.684	29.150.547.684	32.065.221.283	32.065.221.283	32.065.221.283	35.272.124.581	35.272.124.581	35.272.124.581	38.799.209.982	38.799.209.982	38.799.209.982
	Tổng doanh thu phát triển hàng năm		26.500.151.377	26.500.151.377	29.150.547.684	29.150.547.684	29.150.547.684	32.065.221.283	32.065.221.283	32.065.221.283	35.272.124.581	35.272.124.581	35.272.124.581	38.799.209.982	38.799.209.982	38.799.209.982
	HIỆN GIÁ DOANH THU		1.820.560.400	1.648.309.416	1.641.175.835	1.486.677.932	1.346.755.303	1.340.326.250	1.215.271.887	1.099.837.090	1.093.435.862	991.146.701	899.439.177	896.261.751	810.903.489	733.305.069
B	Chi phí phát triển															
	Tăng giá chi phí đầu tư hàng năm (%/năm)	1,89%														
	Tiền độ đầu tư hạ tầng															
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng có tính trượt giá) (đ)	232.373.395.039														
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) (đ)	17.074.982.998														
	Tổng chi phí xây dựng															
	Hiện giá chi phí xây dựng															
	Chi phí quản lý, vận hành	10%	2.650.015.138	2.650.015.138	2.915.054.768	2.915.054.768	2.915.054.768	3.206.522.128	3.206.522.128	3.206.522.128	3.527.212.458	3.527.212.458	3.527.212.458	3.879.920.998	3.879.920.998	3.879.920.998
	Chi phí quảng cáo, bán hàng	3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tổng chi phí kinh doanh		2.650.015.138	2.650.015.138	2.915.054.768	2.915.054.768	2.915.054.768	3.206.522.128	3.206.522.128	3.206.522.128	3.527.212.458	3.527.212.458	3.527.212.458	3.879.920.998	3.879.920.998	3.879.920.998
	Hiện giá các chi phí kinh doanh		182.056.040	164.830.942	164.117.583	148.667.793	134.675.530	134.032.625	121.527.189	109.983.709	109.343.586	99.114.670	89.943.918	89.626.175	81.090.349	73.330.507
	TỔNG CHI PHÍ		2.650.015.138	2.650.015.138	2.915.054.768	2.915.054.768	2.915.054.768	3.206.522.128	3.206.522.128	3.206.522.128	3.527.212.458	3.527.212.458	3.527.212.458	3.879.920.998	3.879.920.998	3.879.920.998
	HIỆN GIÁ CHI PHÍ		182.056.040	164.830.942	164.117.583	148.667.793	134.675.530	134.032.625	121.527.189	109.983.709	109.343.586	99.114.670	89.943.918	89.626.175	81.090.349	73.330.507
	THU NHẬP RỘNG		1.638.504.360	1.483.478.474	1.477.058.252	1.338.010.139	1.212.079.773	1.206.293.625	1.093.744.698	989.853.381	984.092.276	892.032.031	809.495.259	806.635.576	729.813.140	659.974.562



TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
			12/2064 đến 12/2065	12/2065 đến 12/2066	12/2066 đến 12/2067	12/2067 đến 12/2068	12/2068 đến 12/2069	12/2069 đến 12/2070	12/2070 đến 12/2071	12/2071 đến 12/2072	12/2072 đến 12/2073	12/2073 đến 12/2074
	Tỷ lệ chiết khấu	10,43%	0,0171	0,0155	0,0140	0,0127	0,0115	0,0104	0,0094	0,0085	0,0077	0,0070
A	Doanh thu phát triển											
	Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm	8,08%										
	Diện tích cho thuê (m²)	1.337.435,69										
	Đơn giá cho thuê đất, và hạ tầng (đ/m²/kết thúc thời gian sử dụng khu công nghiệp)	2.359.628										
	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê đất											
	Doanh thu cho thuê đất (đồng/năm)	3.155.850.702.323	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.272.372.891.499
	Tỷ lệ lấp đầy quản lý hạ tầng		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	Đơn giá quản lý hạ tầng (đồng/m²/năm)	9.730	33.591	33.591	33.591	36.950	36.950	36.950	40.645	40.645	40.645	44.709
	Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm (đồng/năm)		42.679.512.150	42.679.512.150	42.679.512.150	46.947.336.308	46.947.336.308	46.947.336.308	51.642.069.939	51.642.069.939	51.642.069.939	56.805.641.651
	Tổng doanh thu phát triển hàng năm		42.679.512.150	42.679.512.150	42.679.512.150	46.947.336.308	46.947.336.308	46.947.336.308	51.642.069.939	51.642.069.939	51.642.069.939	56.805.641.651
	HIỆN GIÁ DOANH THU		729.819.658	661.532.438	597.513.170	596.231.171	539.894.368	488.252.298	485.435.457	438.957.594	397.643.939	397.639.492
B	Chi phí phát triển											
	Tăng giá chi phí đầu tư hàng năm (%/năm)	1,89%										
	Tiền độ đầu tư hạ tầng											
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng có tính trượt giá) (đ)	232.373.395.039										244.474.489.197
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) (đ)	17.074.982.998										17.074.982.998
	Tổng chi phí xây dựng											261.549.472.195
	Hiện giá chi phí xây dựng											200.866.573.122
	Chi phí quản lý, vận hành	10%	4.267.951.215	4.267.951.215	4.267.951.215	4.694.733.631	4.694.733.631	4.694.733.631	5.164.206.994	5.164.206.994	5.164.206.994	5.680.564.165
	Chi phí quảng cáo, bán hàng	3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tổng chi phí kinh doanh		4.267.951.215	4.267.951.215	4.267.951.215	4.694.733.631	4.694.733.631	4.694.733.631	5.164.206.994	5.164.206.994	5.164.206.994	5.680.564.165
	Hiện giá các chi phí kinh doanh		72.981.966	66.153.244	59.751.317	59.623.117	53.989.437	48.825.230	48.543.546	43.895.759	39.764.394	39.763.949
	TỔNG CHI PHÍ		4.267.951.215	4.267.951.215	4.267.951.215	4.694.733.631	4.694.733.631	4.694.733.631	5.164.206.994	5.164.206.994	5.164.206.994	5.680.564.165
	HIỆN GIÁ CHI PHÍ		72.981.966	66.153.244	59.751.317	59.623.117	53.989.437	48.825.230	48.543.546	43.895.759	39.764.394	39.763.949
	THU NHẬP RỘNG		656.837.692	595.379.194	537.761.853	536.608.054	485.904.931	439.427.068	436.891.911	395.061.835	357.879.545	357.875.543

BẢNG TÍNH PHƯƠNG PHÁP THẠNG DƯ SAU ĐIỀU CHỈNH QH 1/2000
PHƯƠNG ÁN 2: GIÁ ĐẤT CHO THUÊ TRẢ TIỀN 1 LẦN KCN BẮC ĐÔNG PHÚ THEO CHI PHÍ CỦA DOANH NGHIỆP CUNG CẤP (ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP)
THỜI ĐIỂM THÁNG 12/2024



TT	Hạng mục	Chi tiêu	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
			12/2024	12/2024	12/2025	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035
			đến 12/2025	đến 12/2026	đến 12/2027	đến 12/2028	đến 12/2029	đến 12/2030	đến 12/2031	đến 12/2032	đến 12/2033	đến 12/2034	đến 12/2035	đến 12/2036	
	Tỷ lệ chiết khấu	10,43%	1,0000	0,9056	0,8200	0,7426	0,6724	0,6089	0,5514	0,4993	0,4522	0,4095	0,3708	0,3358	0,3041
A	Doanh thu phát triển														
	Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm	8,08%													
	Diện tích cho thuê (m²)	1.341.863,49													
	Đơn giá cho thuê đất, và hạ tầng (đ/m²/kết thúc thời gian sử dụng khu công nghiệp)	2.359.628													
	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê đất				50%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%			
	Doanh thu cho thuê đất (đồng/năm)	3.166.298.663.182			1.849.322.075.628	399.749.459.868	432.049.216.225	466.958.792.896	252.344.531.681	272.733.969.841	294.770.874.604	318.588.361.272	-	-	-
	Tỷ lệ lấp đầy quản lý hạ tầng				50%	60%	70%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	Đơn giá quản lý hạ tầng (đồng/m²/năm)	9.730			9.730	9.730	9.730	10.703	10.703	10.703	11.773	11.773	11.773	12.951	12.951
	Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm (đồng/năm)				6.528.165.879	7.833.799.055	9.139.432.230	11.489.571.947	12.207.670.193	12.925.768.440	15.007.870.924	15.007.870.924	15.007.870.924	16.509.550.356	16.509.550.356
	Tổng doanh thu phát triển hàng năm			-	1.855.850.241.507	407.583.258.923	441.188.648.455	478.448.364.843	264.552.201.874	285.659.738.281	309.778.745.528	333.596.232.196	15.007.870.924	16.509.550.356	16.509.550.356
	HIỆN GIÁ DOANH THU			-	1.521.797.198.036	302.671.328.076	296.655.247.221	291.327.209.353	145.874.084.113	142.629.907.324	140.081.948.728	136.607.657.084	5.564.918.539	5.543.907.010	5.020.554.263
B	Chi phí phát triển														
	Tăng giá chi phí đầu tư hàng năm (%/năm)	1,89%													
	Tiến độ đầu tư hạ tầng			20%	20%	30%	30%								
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng có tính trượt giá) (đ)	233.991.763.329		47.682.841.531	48.584.047.236	74.253.428.593	75.656.818.394	-							
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) (đ)	17.193.901.995		3.438.780.399	3.438.780.399	5.158.170.599	5.158.170.599	-							
	Tổng chi phí xây dựng			51.121.621.930	52.022.827.635	79.411.599.192	80.814.988.993	-							
	Hiện giá chi phí xây dựng			46.295.740.820	42.658.718.661	58.971.053.560	54.339.998.599	-							
	Chi phí quản lý, vận hành	10%		-	185.585.024.151	40.758.325.892	44.118.864.846	47.844.836.484	26.455.220.187	28.565.973.828	30.977.874.553	33.359.623.220	1.500.787.092	1.650.955.036	1.650.955.036
	Chi phí quảng cáo, bán hàng	3%		-	55.479.662.269	11.992.483.796	12.961.476.487	14.008.763.787	7.570.335.950	8.182.019.095	8.843.126.238	9.557.650.838	-	-	-
	Tổng chi phí kinh doanh			-	241.064.686.420	52.750.809.688	57.080.341.333	61.853.600.271	34.025.556.137	36.747.992.923	39.821.000.791	42.917.274.058	1.500.787.092	1.650.955.036	1.650.955.036
	Hiện giá các chi phí kinh doanh			-	197.673.042.864	39.172.751.274	38.380.821.512	37.662.657.205	18.761.691.654	18.348.272.866	18.007.056.558	17.574.623.727	556.491.854	554.390.701	502.055.426
	TỔNG CHI PHÍ		-	51.121.621.930	293.087.514.055	132.162.408.880	137.895.330.326	61.853.600.271	34.025.556.137	36.747.992.923	39.821.000.791	42.917.274.058	1.500.787.092	1.650.955.036	1.650.955.036
	HIỆN GIÁ CHI PHÍ		-	46.295.740.820	240.331.761.525	98.143.804.834	92.720.820.111	37.662.657.205	18.761.691.654	18.348.272.866	18.007.056.558	17.574.623.727	556.491.854	554.390.701	502.055.426
	THU NHẬP RÒNG		-	(46.295.740.820)	1.281.465.436.511	204.527.523.242	203.934.427.110	253.664.552.148	127.112.392.459	124.281.634.458	122.074.892.170	119.033.033.357	5.008.426.685	4.989.516.309	4.518.498.837

PHỤ LỤC



TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
			12/2036	12/2037	12/2038	12/2039	12/2040	12/2041	12/2042	12/2043	12/2044	12/2045	12/2046	12/2047	12/2048	12/2049
			đến 12/2037	đến 12/2038	đến 12/2039	đến 12/2040	đến 12/2041	đến 12/2042	đến 12/2043	đến 12/2044	đến 12/2045	đến 12/2046	đến 12/2047	đến 12/2048	đến 12/2049	đến 12/2050
	Tỷ lệ chiết khấu	10,43%	0,2753	0,2493	0,2258	0,2045	0,1851	0,1677	0,1518	0,1375	0,1245	0,1127	0,1021	0,0925	0,0837	0,0758
A	Doanh thu phát triển															
	Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm	8,08%														
	Diện tích cho thuê (m²)	1.341.863,49														
	Đơn giá cho thuê đất, và hạ tầng (đ/m²/kết thúc thời gian sử dụng khu công nghiệp)	2.359.628														
	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê đất															
	Doanh thu cho thuê đất (đồng/năm)	3.166.298.663.182	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tỷ lệ lấp đầy quản lý hạ tầng		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	Đơn giá quản lý hạ tầng (đồng/m²/năm)	9.730	12.951	14.246	14.246	14.246	15.670	15.670	15.670	17.237	17.237	17.237	18.961	18.961	18.961	20.857
	Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm (đồng/năm)		16.509.550.356	18.160.377.915	18.160.377.915	18.160.377.915	19.975.650.844	19.975.650.844	19.975.650.844	21.973.215.928	21.973.215.928	21.973.215.928	24.170.919.952	24.170.919.952	24.170.919.952	26.587.884.470
	Tổng doanh thu phát triển hàng năm		16.509.550.356	18.160.377.915	18.160.377.915	18.160.377.915	19.975.650.844	19.975.650.844	19.975.650.844	21.973.215.928	21.973.215.928	21.973.215.928	24.170.919.952	24.170.919.952	24.170.919.952	26.587.884.470
	HIỆN GIÁ DOANH THU		4.545.079.213	4.527.382.214	4.100.613.333	3.713.797.284	3.697.492.971	3.349.916.647	3.032.303.798	3.021.317.190	2.735.665.383	2.476.381.435	2.467.850.927	2.235.810.096	2.023.106.000	2.015.361.643
B	Chi phí phát triển															
	Tăng giá chi phí đầu tư hàng năm (%/năm)	1,89%														
	Tiến độ đầu tư hạ tầng															
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng có tính trượt giá) (đ)	233.991.763.329														
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) (đ)	17.193.901.995														
	Tổng chi phí xây dựng															
	Hiện giá chi phí xây dựng															
	Chi phí quản lý, vận hành	10%	1.650.955.036	1.816.037.792	1.816.037.792	1.816.037.792	1.997.565.084	1.997.565.084	1.997.565.084	2.197.321.593	2.197.321.593	2.197.321.593	2.417.091.995	2.417.091.995	2.417.091.995	2.658.788.447
	Chi phí quảng cáo, bán hàng	3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tổng chi phí kinh doanh		1.650.955.036	1.816.037.792	1.816.037.792	1.816.037.792	1.997.565.084	1.997.565.084	1.997.565.084	2.197.321.593	2.197.321.593	2.197.321.593	2.417.091.995	2.417.091.995	2.417.091.995	2.658.788.447
	Hiện giá các chi phí kinh doanh		454.507.921	452.738.222	410.061.333	371.379.728	369.749.297	334.991.665	303.230.380	302.131.719	273.566.538	247.638.144	246.785.093	223.581.010	202.310.600	201.536.164
	TỔNG CHI PHÍ		1.650.955.036	1.816.037.792	1.816.037.792	1.816.037.792	1.997.565.084	1.997.565.084	1.997.565.084	2.197.321.593	2.197.321.593	2.197.321.593	2.417.091.995	2.417.091.995	2.417.091.995	2.658.788.447
	HIỆN GIÁ CHI PHÍ		454.507.921	452.738.222	410.061.333	371.379.728	369.749.297	334.991.665	303.230.380	302.131.719	273.566.538	247.638.144	246.785.093	223.581.010	202.310.600	201.536.164
	THU NHẬP RÒNG		4.090.571.292	4.074.643.992	3.690.552.000	3.342.417.556	3.327.743.674	3.014.924.982	2.729.073.418	2.719.185.471	2.462.098.845	2.228.743.291	2.221.065.834	2.012.229.086	1.820.795.400	1.813.825.479

PHỤ LỤC



TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
			12/2050	12/2051	12/2052	12/2053	12/2054	12/2055	12/2056	12/2057	12/2058	12/2059	12/2060	12/2061	12/2062	12/2063
			đến 12/2051	đến 12/2052	đến 12/2053	đến 12/2054	đến 12/2055	đến 12/2056	đến 12/2057	đến 12/2058	đến 12/2059	đến 12/2060	đến 12/2061	đến 12/2062	đến 12/2063	đến 12/2064
	Tỷ lệ chiết khấu	10,43%	0,0687	0,0622	0,0563	0,0510	0,0462	0,0418	0,0379	0,0343	0,0310	0,0281	0,0255	0,0231	0,0209	0,0189
A	Doanh thu phát triển															
	Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm	8,08%														
	Diện tích cho thuê (m²)	1.341.863,49														
	Đơn giá cho thuê đất, và hạ tầng (đ/m²/kết thúc thời gian sử dụng khu công nghiệp)	2.359.628														
	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê đất															
	Doanh thu cho thuê đất (đồng/năm)	3.166.298.663.182	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tỷ lệ lấp đầy quản lý hạ tầng		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	Đơn giá quản lý hạ tầng (đồng/m²/năm)	9.730	20.857	20.857	22.943	22.943	22.943	25.237	25.237	25.237	27.761	27.761	27.761	30.537	30.537	30.537
	Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm (đồng/năm)		26.587.884.470	26.587.884.470	29.247.055.349	29.247.055.349	29.247.055.349	32.171.378.452	32.171.378.452	32.171.378.452	35.388.898.729	35.388.898.729	35.388.898.729	38.927.661.124	38.927.661.124	38.927.661.124
	Tổng doanh thu phát triển hàng năm		26.587.884.470	26.587.884.470	29.247.055.349	29.247.055.349	29.247.055.349	32.171.378.452	32.171.378.452	32.171.378.452	35.388.898.729	35.388.898.729	35.388.898.729	38.927.661.124	38.927.661.124	38.927.661.124
	HIỆN GIÁ DOANH THU		1.826.587.663	1.653.766.414	1.646.609.216	1.491.599.823	1.351.213.957	1.344.763.619	1.219.295.243	1.103.478.281	1.097.055.861	994.428.054	902.416.918	899.228.972	813.588.117	735.732.795
B	Chi phí phát triển															
	Tăng giá chi phí đầu tư hàng năm (%/năm)	1,89%														
	Tiến độ đầu tư hạ tầng															
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng có tính trượt giá) (đ)	233.991.763.329														
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) (đ)	17.193.901.995														
	Tổng chi phí xây dựng															
	Hiện giá chi phí xây dựng															
	Chi phí quản lý, vận hành	10%	2.658.788.447	2.658.788.447	2.924.705.535	2.924.705.535	2.924.705.535	3.217.137.845	3.217.137.845	3.217.137.845	3.538.889.873	3.538.889.873	3.538.889.873	3.892.766.112	3.892.766.112	3.892.766.112
	Chi phí quảng cáo, bán hàng	3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tổng chi phí kinh doanh		2.658.788.447	2.658.788.447	2.924.705.535	2.924.705.535	2.924.705.535	3.217.137.845	3.217.137.845	3.217.137.845	3.538.889.873	3.538.889.873	3.538.889.873	3.892.766.112	3.892.766.112	3.892.766.112
	Hiện giá các chi phí kinh doanh		182.658.766	165.376.641	164.660.922	149.159.982	135.121.396	134.476.362	121.929.524	110.347.828	109.705.586	99.442.805	90.241.692	89.922.897	81.358.812	73.573.280
	TỔNG CHI PHÍ		2.658.788.447	2.658.788.447	2.924.705.535	2.924.705.535	2.924.705.535	3.217.137.845	3.217.137.845	3.217.137.845	3.538.889.873	3.538.889.873	3.538.889.873	3.892.766.112	3.892.766.112	3.892.766.112
	HIỆN GIÁ CHI PHÍ		182.658.766	165.376.641	164.660.922	149.159.982	135.121.396	134.476.362	121.929.524	110.347.828	109.705.586	99.442.805	90.241.692	89.922.897	81.358.812	73.573.280
	THU NHẬP RÒNG		1.643.928.897	1.488.389.773	1.481.948.294	1.342.439.841	1.216.092.561	1.210.287.257	1.097.365.719	993.130.453	987.350.275	894.985.249	812.175.226	809.306.075	732.229.305	662.159.515



PHỤ LỤC

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	Tổng cộng
			12/2064	12/2065	12/2066	12/2067	12/2068	12/2069	12/2070	12/2071	12/2072	12/2073	
			đến 12/2065	đến 12/2066	đến 12/2067	đến 12/2068	đến 12/2069	đến 12/2070	đến 12/2071	đến 12/2072	đến 12/2073	đến 12/2074	
	Tỷ lệ chiết khấu	10,43%	0,0171	0,0155	0,0140	0,0127	0,0115	0,0104	0,0094	0,0085	0,0077	0,0070	
A	Doanh thu phát triển												
	Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm	8,08%											
	Diện tích cho thuê (m²)	1.341.863,49											
	Đơn giá cho thuê đất, và hạ tầng (đ/m²/kết thúc thời gian sử dụng khu công nghiệp)	2.359.628											
	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê đất												
	Doanh thu cho thuê đất (đồng/năm)	3.166.298.663.182	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.286.517.282.015
	Tỷ lệ lấp đầy quản lý hạ tầng		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	Đơn giá quản lý hạ tầng (đồng/m²/năm)	9.730	33.591	33.591	33.591	36.950	36.950	36.950	40.645	40.645	40.645	44.709	1.094.085
	Doanh thu quản lý hạ tầng hàng năm (đồng/năm)		42.820.809.668	42.820.809.668	42.820.809.668	47.102.763.158	47.102.763.158	47.102.763.158	51.813.039.473	51.813.039.473	51.813.039.473	56.993.706.036	1.376.689.342.806
	Tổng doanh thu phát triển hàng năm		42.820.809.668	42.820.809.668	42.820.809.668	47.102.763.158	47.102.763.158	47.102.763.158	51.813.039.473	51.813.039.473	51.813.039.473	56.993.706.036	5.663.206.624.821
	HIỆN GIÁ DOANH THU		732.235.845	663.722.550	599.491.335	598.205.092	541.681.776	489.868.737	487.042.571	440.410.836	398.960.404	398.955.942	3.060.146.377.902
B	Chi phí phát triển												
	Tăng giá chi phí đầu tư hàng năm (%/năm)	1,89%											
	Tiến độ đầu tư hạ tầng												
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng có tính trượt giá) (đ)	233.991.763.329											246.177.135.754
	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần thiết bị không tính trượt giá) (đ)	17.193.901.995											17.193.901.996
	Tổng chi phí xây dựng												263.371.037.750
	Hiện giá chi phí xây dựng												202.265.511.640
	Chi phí quản lý, vận hành	10%	4.282.080.967	4.282.080.967	4.282.080.967	4.710.276.316	4.710.276.316	4.710.276.316	5.181.303.947	5.181.303.947	5.181.303.947	5.699.370.604	566.320.662.483
	Chi phí quảng cáo, bán hàng	3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128.595.518.460
	Tổng chi phí kinh doanh		4.282.080.967	4.282.080.967	4.282.080.967	4.710.276.316	4.710.276.316	4.710.276.316	5.181.303.947	5.181.303.947	5.181.303.947	5.699.370.604	694.916.180.943
	Hiện giá các chi phí kinh doanh		73.223.585	66.372.255	59.949.134	59.820.509	54.168.178	48.986.874	48.704.257	44.041.084	39.896.040	39.895.594	393.831.097.458
	TỔNG CHI PHÍ		4.282.080.967	4.282.080.967	4.282.080.967	4.710.276.316	4.710.276.316	4.710.276.316	5.181.303.947	5.181.303.947	5.181.303.947	5.699.370.604	958.287.218.693
	HIỆN GIÁ CHI PHÍ		73.223.585	66.372.255	59.949.134	59.820.509	54.168.178	48.986.874	48.704.257	44.041.084	39.896.040	39.895.594	596.096.609.098
	THU NHẬP RÒNG		659.012.260	597.350.295	539.542.201	538.384.583	487.513.598	440.881.863	438.338.314	396.369.752	359.064.364	359.060.348	2.464.049.768.804

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

越南社会主义共和国

独立-自由-幸福

Bình Phước, ngày 12 tháng 10 năm 2023

平福省 · 2023 年 10 月 12 日

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ (CHO THUÊ LẠI) QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG
KHU CÔNG NGHIỆP

工业区土地使用权租赁合同

Số 编号: 688/2023/HĐ-BDP

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

根据 2015 年 11 月 24 日的民法；

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

根据 2013 年 11 月 29 日的土地法；

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

根据 2014 年 11 月 25 日的房地产业务法；

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

根据政府于 2014 年 5 月 15 日颁布的第 43/2014/ND-CP 号法令 · 详细说明土地法一些条款的实施情况；

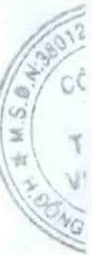
Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

根据政府 2022 年 1 月 6 日第 02/2022/ND-CP 号法令 · 该法令详细说明房地产业务法一些条款的实施情况；

Căn cứ Biên bản ghi nhớ đăng ký giữ đất số: 68-MOU/BDP ngày 16/8/2023 giữa Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú và Ông YU, WEI;

根据北同富工业区股份公司与 YU, WEI 先生于 2023 年 8 月 16 日签署的第 68-MOU/BDP 号土地保留登记备忘录；

Yu Wei
7.12.23



Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: 6571355783 ngày 09/10/2023;

根据 2023 年 10 月 09 日第 6571355783 号投资登记执照;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3801292279 ngày 11/10/2023.

根据 2023 年 10 月 11 日第 3801292279 号营业登记执照

Hai bên chúng tôi gồm:

我们双方有:

I. BÊN CHO THUÊ (BÊN CHO THUÊ LẠI) QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (sau đây gọi tắt là Bên A) 土地使用权出租方 (简称为甲方)

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP BẮC ĐỒNG PHÚ

北同富工業區股份公司

Địa chỉ : Thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước,

地址 : 平福省同富县新富镇

Mã số Doanh nghiệp : 3800565639

企业编号 : 3800565639

Số tài khoản VND : 1004382147 tại Ngân Hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, CN Bình Phước

银行账号 : 1004382147 Sài Gòn – Hà Nội 股份商务银行 · 平福分行

Điện thoại/电话 : 02713.834.666 Fax: 02713.833.838

Do ông/由 : **PHẠM PHI ĐIỀU** 先生,

CCCD số : 070065003262 cấp ngày 20/08/2021 nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội,

身份证号 : 070065003262 于 2021/08/20 由 社会秩序行政管理警察局颁发

Chức danh : **TỔNG GIÁM ĐỐC**

职务 : 总经理

Làm đại diện pháp nhân/作为法令代表

II. BÊN THUÊ (BÊN THUÊ LẠI) QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (sau đây gọi tắt là Bên B)

承租方 (转租方) 土地使用权 (简称为乙方)

CÔNG TY TNHH TIẾN LỆ VIỆT NAM/ 越南升丽责任有限公司

Giấy ĐKKD/ 营业登记执照 : 3801292279

Địa Chỉ / 地址 : Lô D7, khu B- KCN Bắc Đồng Phú, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, Việt Nam.

越南平福省同富县新富镇北同富工业区-B 区 D7 块

Người đại diện/ 代表人 : YU, WEI

Chức vụ : GIÁM ĐỐC

职务 : 经理

Hộ Chiếu : EB5254681 Ngày cấp: 21/11/2017 Nơi cấp: Cục Quản Lý Xuất Nhập Cảnh, Bộ Công An Trung Quốc

护照 : EB5254681 颁发日 : 2017/11/21, 颁发机关 : 中国公安部出入境管理局

Làm đại diện pháp nhân

作为法令代表

Hai bên đồng ý thực hiện việc cho thuê, thuê quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

双方同意根据以下协议出租 · 租用土地使用权

Điều 1. Thông tin về diện tích đất cho thuê (cho thuê lại)

第 1 条、出租 (转租) 土地面积信息

1. Bên A đồng ý cho Bên B thuê lại quyền sử dụng đất quy định cụ thể tại Điểm 2 Điều này mà Bên A đã xây dựng xong kết cấu hạ tầng (sau đây viết tắt là khu đất) theo quyết định số: 1123/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Bắc Đồng Phú – Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, Cụ thể như sau:

甲方同意根据 2023 年 7 月 10 日人民委员会第 1123/QĐ 号决定关于批准对北同富工业区 1/2000 规模建设分区规划局部调整-北同富区新富镇 A 区和 B 区 · 将本条第 2 点规定的已完成基础设施建设的土地使用权 (以下简称土地) 转租给乙方 · 具体如下 :

Địa chỉ thửa đất: Thị Trấn Tân Phú, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam

土地地址 : 越南平福省同富县新富镇

Diện tích: 2.560,7 m² (书写 : 两仟伍佰陆拾点柒平米)

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

Yu wei

使用形式：私人使用

Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp

使用目的：工业区土地

Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

使用来源：国家一次性支付租赁土地

2. Đặc điểm khu đất cho thuê lại:

租用地块的特点：

- Vị trí cho thuê lại/土地位置:

Lô D7, khu B, khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, thị trấn Tân Phú, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam.

越南平福省同富县新富镇北同富工业区 B 区 D7 块

- Diện tích cho thuê lại: 2.560,7 m² (Bằng chữ: Hai ngàn năm trăm sáu mươi bảy mét vuông)

面积：2.560,7 m² (书写：两仟伍佰陆拾柒平米)

Diện tích khu đất cho thuê lại được xác định theo Bản đồ là Phụ lục 01 đính kèm theo Hợp đồng này, đồng thời là một bộ phận pháp lý không thể tách rời của Hợp đồng này.

转租土地面积根据本合同附件 01 的地图确定，也是本合同不可分割的法律组成部分。

3. Khi có sự thay đổi của pháp luật liên quan tới cho thuê lại quyền sử dụng đất trong Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú thì Bên A sẽ thông báo cho Bên B biết để cùng thực hiện theo quy định.

当北同富工业区土地使用权租用相关法律发生变化时，甲方将通知乙方共同遵守规定

4. Các Bên cam kết việc cho thuê lại khu đất không làm mất đi quyền sở hữu của Nhà nước Việt Nam đối với đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

双方承诺，土地的租用不会失去越南国家对土地和位于地下的所有资源及所有权。

5. Bên B cam kết đưa khu đất vào sử dụng ngay, đúng tiến độ, không sử dụng chậm.

乙方承诺立即、按期投入使用，不逾期使用

Điều 2. Giá thuê đất (nghĩa vụ tài chính nộp cho Nhà nước và tiền thuê cơ sở hạ tầng)

第 2 条、租赁费 (对国家的财政义务和基础设施租金)

1. Giá cho thuê quyền sử dụng đất là: 土地使用权的租赁价格为

1.1. Nghĩa vụ tài chính nộp cho Nhà nước/对国家的财政义务:

Bên A đã hoàn thành xong thủ tục Nghĩa Vụ Tài Chính nộp cho Nhà Nước cho toàn bộ diện tích thuê, giá thuê lại đất tại vị trí nêu trên được tính với giá là: **257.138 VND/m²** (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi bảy ngàn một trăm ba mươi tám đồng). Bên B có trách nhiệm hoàn thành Nghĩa Vụ tài chính này khi ký hợp đồng chính thức theo pháp nhân là tổ chức. Chi phí này Bên B sẽ chịu trách nhiệm đối với Nhà Nước cho đến hết thời hạn thuê đến 23/11/2059. Giá trên không bao gồm 10% VAT.

甲方已完成整租赁区域对国家的财政义务，上述地点的土地租金价格计算为：
257,138 越南盾/平方米（书写：贰拾伍万柒仟壹佰叁拾捌盾）。乙方以组织形式的法人签署正式合同时负责履行该财务义务。这笔费用乙方将对国家负责任至 2059 年 11 月 23 日租赁期结束。上述租金不含 VAT 的 10%

$$257.138 \text{ VND} \times 2.560,7 \text{ m}^2 = 658.453.277 \text{ VND}$$

(Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi tám triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn hai trăm bảy mươi bảy đồng)

(书写：陆亿伍仟捌佰肆拾伍万叁仟贰佰柒拾柒盾)

1.2. Tiền thuê cơ sở hạ tầng: Bao gồm những chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng ban đầu, giải tỏa đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí chuyển mục đích sử dụng đất, lệ phí trước bạ cho việc đăng ký giấy cấp chứng nhận thuê lại đất trong khu công nghiệp...

基础设施租金：包括初始基础设施投资成本、补偿和场地清理、排雷成本、土地用途转换成本、工业区土地转租证登记前期费用...

a. Giá thuê hạ tầng/基础设施租金: 1.465.212 VND/m²

(Một triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn hai trăm mười hai đồng) trên mét vuông

(壹佰肆拾陆万伍仟贰佰壹拾贰盾) /平米

$$1.465.212 \text{ VND/m}^2/\text{THTLĐ} \times 2.560,7 \text{ m}^2 = 3.751.968.368 \text{ VNĐ/ m}^2$$

(Bằng chữ: Ba tỷ bảy trăm năm mươi một triệu chín trăm sáu mươi tám ngàn ba trăm sáu mươi tám đồng)

(书写：叁拾柒亿伍仟壹佰玖拾陆万捌仟叁佰陆拾捌盾)

b. Thuế GTGT 增值税 10%:

$$3.751.968.368 \text{ VND/THTLĐ} \times 10\% = 375.196.837 \text{ VND}$$

(Bằng chữ: Ba trăm bảy mươi lăm triệu một trăm chín mươi sáu ngàn tám trăm ba mươi bảy đồng)

(书写：叁亿柒仟伍佰壹拾玖万陆仟捌佰叁拾柒盾)

c. Tổng giá trị/总价值::

$$3.751.968.368 \text{ VND/THTLĐ} + 375.196.837 \text{ VND/THTLĐ} = 4.127.165.205 \text{ VND/m}^2$$

(Bằng chữ: Bốn tỷ một trăm hai mươi bảy triệu một trăm sáu mươi lăm ngàn hai trăm lẻ năm đồng)

(书写：肆拾壹亿贰仟柒佰壹拾陆万伍仟贰佰零伍盾)

2. Giá cho thuê quy định tại khoản 1 Điều này này không bao gồm các khoản sau: (Các phí dịch vụ điện, nước sạch, vệ sinh, các loại thuế phi nông nghiệp, thuế và các dịch vụ khác không liên quan đến Bên A.)

本条第一款规定的租赁价格不包括以下各项：(电费、净水费、卫生费、非农税、税金及其他与甲方无关的服务费。)

2. Chi phí 2: Khoản trả hàng năm bao gồm phí quản lý hạ tầng Khu Công nghiệp như đường giao thông, điện chiếu sáng, cây xanh và nghĩa vụ tài chính trả cho Nhà nước. Chi phí này được xác định là **9.842 VND/ m²/năm** (Bằng chữ: Chín ngàn tám trăm bốn mươi hai đồng) (chưa bao gồm 10% VAT). Chi phí này được tăng lên 10% (mười phần trăm) cứ mỗi sau 03 (ba) năm. Bên A có trách nhiệm gửi văn bản thông báo tăng phí cho Bên B.

第 2 项费用：每年支付的费用包括工业区道路、照明、树木等基础设施的管理费以及对国家的财政义务。该成本确定为 9,842 VND/m²/年 (书写：玖仟捌佰肆拾贰盾) (不含 10% 增值税)。该成本每三年增加 10% (百分之十)。甲方负责向乙方发送增加费的书面通知。

Giá trị Chi phí 2 này cho cả diện tích đất cho thuê lại trong 01 năm là:

该第 2 项费用价值为一年整个土地租用面积费用为：

9.842 VND x 2.560,7 m² = **25.202.409 VND**

(Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu hai trăm lẻ hai ngàn bốn trăm lẻ chín đồng).

(书写: 贰仟伍佰贰拾万贰仟肆佰零玖盾)

4. Phí xử lý nước thải/污水处理费:

Bên B phải chịu **8.612 VND** (Bằng chữ: Tám ngàn sáu trăm mười hai đồng) cho mỗi mét khối nước thải (giá này chưa bao gồm VAT). Tổng lượng nước thải của Bên B được tính dựa trên đồng hồ đo được lắp tại cửa xả của Bên B. Phí này sẽ tăng 10% (mười phần trăm) sau mỗi 03 (ba) năm.

乙方每立方米废水需承担 8.612 越南盾 (书写 : 捌仟陆佰壹拾贰盾) (此价格不含增值税) 。 乙方废水总量以乙方出口处安装的水表计 , 此费用每 03 (三) 年增加 10% (百分之十)

Điều 3. Phương thức thanh toán

第 3 条、支付方式

3.1. Thanh toán nghĩa vụ tài chính nộp cho nước và tiền thuê cơ sở hạ tầng:

对国家的财政义务和基础设施租金支付

Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Hợp Đồng này có hiệu lực, việc thanh toán nghĩa vụ tài chính sẽ do Bên B thanh toán cho bên A với tổng số tiền như sau **658.453.277 VND** (Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi tám triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn hai trăm bảy mươi bảy đồng). Ngay khi nhận được tiền thanh toán, Bên A sẽ hoàn trả tiền đặt cọc cho Bên B.

自本合同生效之日起 30 天内 , 乙方向甲方支付财务义务 , 总金额如下 **658.453.277** 越南盾 (书写 : 陆亿伍仟捌佰肆拾伍万叁仟贰佰柒拾柒盾) 。 收到货款后 , 甲方将押金退还给乙方

Thanh toán tiền thuê cơ sở hạ tầng:

基础设施租金支付

Thanh toán lần	Số tiền VNĐ (đã bao gồm 10% VAT) 金额 VND (已含 10%增值税)	Nội dung 内容
支付次数		

Yunwei

Lần 1 第一次	1.650.866.082 VND (Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu tám trăm sáu mươi sáu ngàn không trăm tám mươi hai đồng) (书写 : 拾陆亿伍仟零佰捌拾陆万陆仟零佰捌拾贰盾)	Bên B cam kết thanh toán số tiền lần 1 này cho Bên A Thanh toán đợt 1 trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất chính thức 乙方承诺在正式签订土地转租合同之日起 30 天内向甲方支付第一次款项
Lần 2 第二次	1.238.149.562 VND (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm ba mươi tám triệu một trăm bốn mươi chín ngàn năm trăm sáu mươi hai đồng) (书写 : 拾贰亿叁仟捌佰壹拾肆万玖仟伍佰陆拾贰盾)	Bên B cam kết thanh toán trước lần 2 cho Bên A chậm nhất ngày 12/02/2024 乙方承诺不迟于 2024 年 2 月 12 日向甲方支付第二次款项
Lần 3 第三次	825.433.041 VND (Bằng chữ: Tám trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi ba ngàn không trăm bốn mươi một đồng) (书写 : 捌亿贰仟伍佰肆拾叁万叁仟零佰肆拾壹盾)	Bên B cam kết thanh toán trước lần 3 cho Bên A chậm nhất ngày 12/06/2024 乙方承诺不迟于 2024 年 6 月 12 日向甲方支付第三次款项
Lần 4 第四次	412.716.520 VND (Bằng chữ: Bốn trăm mười hai triệu bảy trăm mười sáu ngàn năm trăm hai mươi đồng) (书写 : 肆亿壹仟贰佰柒拾壹万陆仟伍佰贰拾盾)	Bên B cam kết thanh toán trước lần 4 cho Bên A chậm nhất ngày 12/10/2024 乙方承诺不迟于 2024 年 10 月 12 日向甲方支付第四次款项

3.2. Thanh toán Chi phí 2:

支付第 2 项费用

Ngày mà Bên B bắt đầu đi vào hoạt động kinh doanh trên diện tích đất thuê lại sẽ được tính là thời điểm bắt đầu đóng phí quản lý hạ tầng (nếu có thỏa thuận khác hai bên sẽ bàn bạc, thống nhất và tất cả thỏa thuận đó phải được thể hiện bằng văn bản). Việc thanh toán được thực hiện hàng năm theo như thông báo nộp tiền từ Bên A.

乙方在租用土地上开始经营业务之日起计为开始支付基础设施管理费的时间（如有其他约定，双方协商一致，所协商达成必须成立书面）。根据甲方的付款通知，每年支付一次。

3.3. Thanh toán phí xử lý nước thải: 污水处理费的支付

Phí xử lý nước thải được tính và thanh toán theo Hợp đồng xử lý nước thải được ký kết riêng giữa Bên A và Bên B.

污水处理费按甲乙双方分别签订的污水处理合同计算支付

3.4. Phương thức, đồng tiền và cách thức thanh toán:

付款形式、货币和方式

3.4.1. Phương thức thanh toán:

付款形式

Bằng chuyển khoản. Phí chuyển tiền do người chuyển chịu.

转账汇款。汇款费用由寄件人承担

3.4.2. Đồng tiền thanh toán/付款货币:

Là đồng Việt Nam (VND) được quy đổi theo tỷ giá (1 USD = 24.605 VND).

为越南盾 (VND) 以汇率(1 USD = 24,605 VND)

3.4.3. Cách thức thanh toán/付款形式:

Bên A sẽ gửi Giấy đề nghị chi trả tiền đến Bên B vào trước mỗi đợt thanh toán. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, nếu bất kỳ vì một lý do nào (trừ trường hợp bất khả kháng như chiến tranh, bạo động, thảm họa thiên tai, dịch bệnh...) mà Bên B chậm thanh toán cho Bên A thì lãi suất 1%/tháng (một phần trăm một tháng) sẽ được áp dụng trên tổng số nợ đến hạn phải trả và ngày đáo hạn sẽ là ngày áp dụng lãi suất. Mọi chi phí liên quan đến việc chậm thanh toán sẽ do Bên chậm thanh toán chịu.

每期付款前，甲方将向乙方发送付款申请表。自付款到期日起三十日内，如因任何原因（除战争、暴乱、自然灾害、流行病..等不可抗力因素外），乙方延迟向甲方付款将支付利息为 1%/月（每月 1%）将适用于应付总金额，到期日为利息应用日。与逾期付款有关的一切费用由逾期付款方承担

3.5. Trường hợp Bên B cố ý và không thực hiện việc thanh toán các phí nêu trên (chỉ phí 1, chỉ phí 2, phí xử lý nước thải) theo như đã quy định trong Hợp Đồng thuê lại đất này cho Bên A và để những khoản nợ kéo dài quá 6 (sáu) tháng kể từ ngày các khoản nợ này đến hạn cần phải trả mà không có bất kỳ sự chấp thuận bằng văn bản chính thức nào của Bên A cho phép Bên B chậm thanh toán thì Hợp Đồng Thuê Lại Đất này sẽ tự động chấm

dứt. Khi đó bên A được quyền thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng và số tiền mà Bên B đã chi trả cho Bên A sẽ không được hoàn trả lại.

如乙方故意不向甲方支付本土地租赁合同规定的上述费用（费用 1、费用 2、污水处理费），并让债务自本土地租用合同之日起超过六个月债务到期且需要支付而无收到甲方任何正式书面批准允许乙方延迟支付的通知，本土地的租赁合同将自动终止。届时，甲方有权单方面解除合同，乙方已支付给甲方的款项将不予退还

3.6. Thỏa thuận khác/其他协商

Trong trường hợp có sự thay đổi, cần làm rõ hơn về phương thức, cách thức thanh toán hoặc chưa đảm quyền lợi hoặc bất cứ thỏa thuận nào khác thì Bên A và Bên B thỏa thuận với nhau bằng Phụ lục Hợp đồng đính kèm trên cơ sở tự nguyện, thống nhất và hợp tác.

如有变更，需要进一步说明方式、支付方式，或未取得利益或其他协议，甲乙双方在自愿、共同、合作以上合同附件相互约定

Điều 4. Mục đích thuê đất

第 4 条、租赁目的

Mục đích thuê lại đất của Bên B phải phù hợp với ngành nghề đăng ký trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và giấy chứng nhận đầu tư (nếu có) của doanh nghiệp.

乙方租赁土地的目的必须与企业的营业执照和投资执照（如有）所登记的行业一致。

Vị trí đất mà Bên B thuê lại thuộc Khu đất công nghiệp, mục đích xây dựng nhà xưởng sản xuất của KCN nên ngành nghề phải nằm trong danh mục ngành nghề được tiếp nhận vào KCN Bắc Đồng Phú.

乙方租赁的土地所在位置属于工业区的土地，所以该行业必须适合工业目的，并且该行业必须在行业名单上可允许进入北同富工业区。

Điều 5. Thời hạn thuê đất, thời điểm bàn giao và xây dựng

第 5 条、土地租赁期限、交接及建设时间

1. Thời hạn thuê đất là: Kể từ ngày hợp đồng được ký kết đến hết ngày 23/11/2059

土地租赁期限为自本合同签字生效日至 2059/11/23 为止

2. Thời hạn thuê bắt đầu từ ngày: kể từ ngày hợp đồng này ký kết

Yu Wei
F 12/2

租期开始：自本合同签订之日起

3. Gia hạn thời hạn thuê: Căn cứ vào tình hình thực tế tại thời điểm hết hạn hợp đồng thuê lại đất, hai bên sẽ cùng nhau thương thảo để gia hạn hoặc kết thúc khi hết hạn thời hạn thuê.

租赁期延长：根据土地租赁合同到期时的实际情况，双方将共同协商延长租赁期或在租赁期届满时终止

4. Giải quyết khi hợp đồng thuê đất hết hạn: Khi kết thúc thời hạn thuê đất mà hai bên không có thỏa thuận nào khác hơn thì Bên B có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi lô đất, đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh, môi trường và bàn giao lại đất theo đúng nguyên trạng khi nhận bàn giao. Trong trường hợp Bên A được Nhà Nước tiếp tục cho thuê lại đất để kinh doanh hạ tầng KCN, mà Bên B có nhu cầu tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê thì hai bên sẽ tiến hành thương thảo trên tinh thần hợp tác, đúng quy định pháp luật.

土地租赁合同到期处理：土地租赁期届到期时，如双方无其他约定，乙方有义务拆除、搬迁该地块上的财产，保证卫生、环境、搬运等方面的要求。接收移交时在原状的土地上空。如甲方继续将土地由国家转租用于工业区基础设施业务，且乙方继续延长租赁合同的需求，双方将本合作的精神及法律的要求继续协商。

5. Thời điểm bàn giao đất: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được công văn đề nghị bàn giao mặt bằng từ Bên B, Bên A sẽ tiến hành đo đạc, cắm mốc lại diện tích đất thực tế và bàn giao cho Bên B.

土地移交时间：自收到乙方书面移交场地请求之日起 30 日内，甲方将测量、重新标记实际土地面积并移交给乙方

6. Giấy tờ pháp lý về đất: Khu đất thuê lại thuộc đất công nghiệp theo quyết định số: 1123/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Bắc Đồng Phú – Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú.

土地法律文件：根据 2023 年 7 月 10 日第 1123/QĐ-UBND 号关于批准局部调整同富县新富镇北同富工业区 A 区和 B 区 1/2000 规模建设用地规划的决定，租赁土地属于工业区土地。

7. Việc xây dựng/建设事宜:

7.1. Bên B xây dựng các công trình phải phù hợp với mục đích nêu tại Điều 4 của Hợp đồng này và phải phù hợp với tiêu chuẩn xây dựng đã ghi trong Giấy phép xây dựng do Cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Bình Phước cấp. Đồng thời phải thực hiện các thủ tục

Yu wei

về thiết kế, thi công và xây dựng theo đúng quy định về quản lý xây dựng của Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú.

乙方施工的工程必须符合本合同第 4 条规定的用途, 并且必须符合平福省相关部门颁发的施工许可证中规定的施工标准。同时, 设计、施工和施工程序必须按照北同富工业区建设管理规定进行。

7.2. Trước khi tiến hành thiết kế kỹ thuật xây dựng, Bên B phải liên hệ với Bên A để thống nhất cao trình xây dựng trên diện tích đất đã thuê lại; đảm bảo thiết kế kỹ thuật các hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, cấp nước sạch và các hạng mục xây dựng khác trên diện tích đất đã thuê lại để đảm bảo kết nối hoàn hảo với hệ thống hạ tầng chung của Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú.

在进行建筑工程设计之前, 乙方必须与甲方联系, 商定租赁土地上的建设水平; 确保租赁土地上的雨水排放、污水排放、供电、清洁供水等建设项目的技术设计, 确保与北同富工业公共基础设施系统完整对接。

7.3. Bên B cam kết đảm bảo nước thải thải ra từ các phân xưởng, nhà máy, công trình xây dựng khác trên diện tích đất thuê lại phải đạt tiêu chuẩn tối thiểu Cột B Bảng 1 của QCVN 40:2011/BTNMT quy định về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp. Nước thải này phải được đầu nối với hệ thống thu gom chung của Khu Công nghiệp của Bên A để Bên A tiếp tục xử lý đạt chuẩn trước khi xả thải ra môi trường.

乙方承诺保证租赁土地上的厂房、工厂及其他建设工程排放的废水必须符合 QCVN 40:2011/BTNMT 规定工业废水国家技术标准 B 栏表 1 的最低标准。该废水必须接入甲方工业区的综合收集系统, 以便甲方继续达标处理后再排放到环境中。

7.4. Bên B phải xây dựng các công trình trên diện tích đất thuê theo đúng như cam kết trong nội dung dự án đầu tư của giấy chứng nhận đầu tư đã được BQL Khu kinh tế tỉnh Bình Phước cấp.

乙方必须按照平福经济管理局核发的投资执照项目中承诺的租赁土地上建设工程。

7.5. Đối với những doanh nghiệp không xin giấy chứng nhận đầu tư, thời hạn cho phép tối đa không quá 24 tháng doanh nghiệp phải tiến hành xây dựng công trình trên diện tích đất thuê kể từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất chính thức.

对于未办理投资执照的企业, 最长允许期限不超过 24 个月, 企业必须自签订正式土地租用合同之日起, 在租用土地面积上进行建设

7.6. Trong trường hợp Bên B không thực hiện đúng theo những cam kết của điểm 7.4, điểm 7.5 Khoản 7, Điều 5 thì trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày đến hạn, Bên A báo cáo cơ quan quản lý Nhà Nước xử lý theo quy định pháp luật.

Yuwei
2/1/24

若乙方在到期日起 06 个月内未能履行第 7.4 款第 7.5 款第 5 条的承诺。甲方有权单方面解除合同，收回租赁面积，所有款项不予退还乙方。甲方将向国家相关机关报告并依法令处理

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê

第 6 条、租出方的权责与义务

1. Quyền của bên cho thuê /租出方的权限

a) Yêu cầu bên thuê khai thác, sử dụng đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng;

要求租赁方按照合同中的权利用途、总体规划、土地利用规划、投资项目和约定，开发、使用土地。

b) Yêu cầu bên thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

要求租赁方按合同约定的期限和方式支付租金

c) Yêu cầu bên thuê chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại;

要求承租方立即停止将土地用于不正当用途、毁坏土地或者降低土地使用价值的；租赁方无停止违约行为，出租人有权单方面解除合同之权益，要求租赁方返还租赁土地并赔偿损失

d) Yêu cầu bên thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng;

要求租赁方在合同规定的租赁期结束时交出土地

e) Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê gây ra;

要求租赁方赔偿因承租人的过错造成的损失

2. Nghĩa vụ của bên cho thuê /出租方的义务

Yu Wei
2.1.22

a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;

完整提供、真实的土地使用权信息，并对其提供的信息承担责任

b) Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

以合同约定的面积、合适的位置和土地条件，将土地转让给承租方；

c) Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất;

土地使用权租赁登记

d) Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;

检查并提醒承租方保护和保全土地，将土地用于正确用途；

e) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

依法履行对国家的财政义务；

f) Thông báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê;

通知承租人第三方对租赁土地的权利；

g) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

赔偿过错造成的损失

h) Đảm bảo rằng quyền sử dụng khu đất của Bên B theo Giấy chứng nhận đầu tư sẽ không bị can thiệp bởi bất kỳ bên thứ ba nào khác;

确保乙方在投资证项下的土地使用权不受任何其他第三方的干扰

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê

第 7 条、承租方的权利和义务

1. Quyền của bên thuê

a) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất cho thuê;

要求出租方提供完整、真实的租赁土地使用权信息

b) Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

要求出租方按照合同约定的面积、位置、条件正确转让土地；

c) Được sử dụng đất thuê theo thời hạn trong hợp đồng;

按合同约定使用租赁土地

d) Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê;

开发使用租赁土地，享受租赁土地上的劳动成果和投资成果；

e) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra;

要求出租方赔偿因出租方过错造成的损失

f) Được quyền thế chấp Quyền sử dụng đất tại ngân hàng.

可在银行抵押土地使用权的权利

g) Bên B có thể bán toàn bộ hay một phần tài sản thuộc quyền sở hữu của mình trên Khu đất thuê trên cơ sở tuân thủ theo đúng Luật pháp Việt Nam và được sự chấp thuận của Bên A bằng văn bản. Khi đó Bên B phải chịu mọi chi phí phát sinh khi chuyển giao và Bên nhận chuyển nhượng (Bên thứ 3) phải ký một Hợp đồng thuê lại đất khác với Bên A trên cơ sở tuân thủ các điều khoản của Hợp đồng thuê lại đất này.

乙方可在遵守越南法律并经甲方书面同意的情况下，出售其在租赁土地上的全部或部分财产。届时，乙方必须承担转让过程中产生的一切费用，受让方（第三方）必须在遵守土地转租合同条款的基础上与甲方签订另一份土地转租合同。

2. Nghĩa vụ của bên thuê /承租方的义务

a) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê;

土地用于正确的目的，正确的边界，正确的租赁期限

b) Không được hủy hoại đất;

不得毁坏土地

c) Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;

按合同约定的期限及支付方式以结算土地使用权租金

d) Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;

遵守环保法规; 不得损害周边土地使用者的合法权益

e) Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

按合同约定按时归还土地;

f) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

赔偿因自己过错造成的损失

g) Bên B cam kết sẽ xây dựng dự án trên đất công nghiệp theo đúng như ngành nghề được cho phép tại ĐTM của KCN Bắc Đồng Phú, trước khi xây dựng phải liên hệ cơ quan ban ngành để làm các thủ tục đúng trình tự đầu tư vào KCN như: (Giấy phép môi trường, giấy phép phòng cháy chữa cháy, giấy phép xây dựng...).

乙方承诺按照北同富工业区环评许可的行业在商业和服务用地建设项目, 施工前必须联系相关部门申请在工业区投资的相关手续如: (环保许可、消防许可、施工许可.....)

Điều 8. Phương thức giải quyết tranh chấp

第 8 条、纠纷处理方式

Hợp đồng này được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau. Trong trường hợp không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật.

本合同受越南法律管辖。本合同履行过程中, 如发生纠纷, 双方应尊重彼此利益的原则, 共同协商解决。如协商不成, 任何一方均有权提起诉讼, 请求越南有管辖权的法院依法解决

Điều 9. Cam kết của các bên

Yu wei
121

第 9 条、双方的承诺

1. Bên cho thuê cam kết/出租方承诺:

a) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện bị cấm cho thuê theo quy định của pháp luật;

本合同第一条所称的土地使用权，不属于法律禁止出租的对象

b) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được tạo lập theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên thuê;

本合同第 1 条所称的土地使用权，向承租方提供正确的规划、设计以及批准的图纸；

2. Bên thuê cam kết/承租方承诺:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về quyền sử dụng đất cho thuê;

已研究审阅土地租赁使用权信息

b) Đã được Bên cho thuê cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến quyền sử dụng đất, Bên thuê đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên thuê đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên thuê cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

承租方已向出租方提供与土地使用权有关的复印件必要文件，承租方已仔细阅读并理解本合同的各项条款及所附件。承租方已对所必要的事项进行调查相关文件、资料信息的准确性；

c) Số tiền thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên cho thuê sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên thuê đã thanh toán cho Bên cho thuê theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên.

本合同项下土地使用权租金金额为合法，不存在与第三方纠纷。出租人不对承租人根据本合同向出租人支付的金额产生争议负责。若对该金额有争议，本合同对双方仍有效

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

双方签订本合同完全是自愿的，并非强迫或欺骗



Yu wei
于微

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

如果本合同中的一项或多项条款、款项和要点被国家主管机构根据现行法律宣布无效或不可执行，其他条款对双方仍然有效。双方将同意根据法律规定并意愿修改被宣告无效或不可执行的条款以符合双方的共识

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

双方承诺严格执行本合同约定的约定。

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

第 10 条、合同终止案例

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng/合同终止案例:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;

双方同意终止合同。在这种情况下，双方制定合同终止的具体条件和期限达成书面协议

b) Bên cho thuê chậm bàn giao quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Điều 6 của hợp đồng này;

出租方迟交本合同第 6 条约定的土地使用权

c) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

受不可抗力事件影响发生之日起 30 日内无法得到补救继续履行义务，自发生不可抗力事件日起，且双方无任何达成协议，任何一方均有权单方面终止本合同，该终止不得视为违约。

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như: hoàn trả lại tiền thuê quyền sử dụng đất, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường do hai bên thỏa thuận cụ thể.

本条第一款规定的终止合同后果的处理，如：退还土地使用权租金、计算利息、罚款、赔偿。。。由双方协商确定

Điều 11. Sự kiện bất khả kháng

第 11 条、不可抗力事件

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

双方同意下列情形之一为不可抗力事件

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

由于战争或自然灾害或国家法律和政策的变化

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

因执行国家主管机关的决定或法律规定的其他情况；

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

由于需要在医疗机构进行紧急治疗的事故或疾病

d) Dịch bệnh, bạo loạn ngoài khả năng kiểm soát

疫情、暴乱无法控制

e) Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có):

双方同意的其他协议（如有）

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

任何财务困难的情况都不被视为不可抗力事件。

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.

当发生本条第一款约定的不可抗力事件之一时，受不可抗力事件影响的一方必须在不可抗力事件发生之日起三十日内书面通知或直接通知另一方。事件发生（如果有证明不可抗力原因的文件，受影响方必须出示此文件）。受不可抗力事件影响的一方未能履行其义务，不视为违反其合同义务，也不能作为另一方有权终止本合同的依据

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 11 của hợp đồng này.

发生不可抗力事件时，双方合同义务的履行将暂停。双方将在不可抗力事件结束后继续履行义务，但本合同第 11 条第一款 d 点规定的情形除外

Điều 12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

第 12 条、合同生效日期

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký

本合同自签订之日起生效

2. Hợp đồng này có 12 Điều, được lập thành 6 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên thuê giữ 2 bản, Bên cho thuê giữ 4 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

本合同共 12 条，6 份，具有同等法律效力，承租方留存 2 份，出租方留存 4 份，并按照规定缴纳税务与其他费用手续

3. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

本合同所附件及双方约定的修改、补充内容为本合同不可分割的内容，对双方均有效力

4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

双方同意变更本合同内容的情况，必须以书面形式提出，并由双方签字。

5. Hợp đồng này được lập song ngữ, Tiếng Trung Quốc và Tiếng Việt. Trường hợp xảy ra tranh chấp thì ngôn ngữ Tiếng Việt được lựa chọn làm ngôn ngữ giải quyết tranh chấp.

本合同为中文和越南文双语。如有争议，将选择越南语作为争议解决语言

Bên A/甲方
CÔNG TY CỔ PHẦN KCN
BẮC ĐỒNG PHÚ
北同富工业区股份公司



PHẠM PHI ĐIỀU

Bên B/乙方
CÔNG TY TNHH TIẾN LỆ
VIỆT NAM
越南升丽责任有限公司



YU, WEI

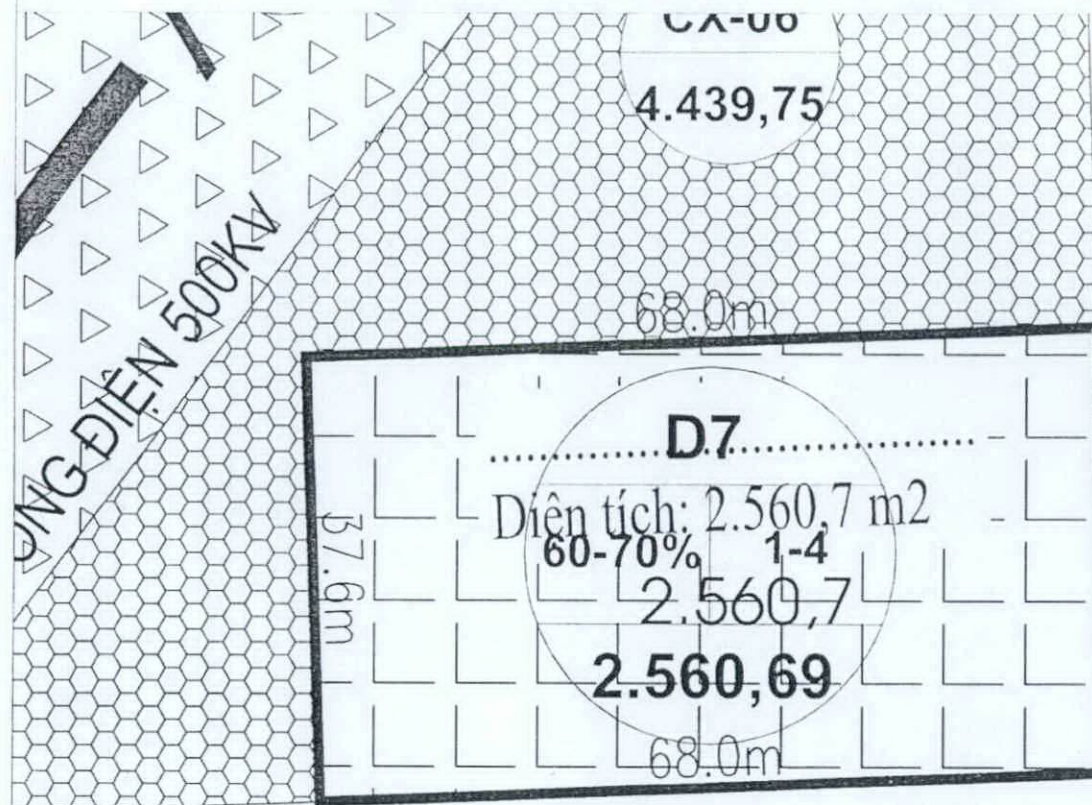
PHỤ ĐÍNH 01:
SƠ ĐỒ BÀN GIAO MẶT BẰNG CHO
LÔ D7 - KHU B - KHU CÔNG NGHIỆP BẮC ĐỒNG PHÚ
(Đính kèm theo)



TẬP ĐOÀN CN CAO SÚ VIỆT NAM
CÔNG TY CP KCN BẮC ĐỒNG PHÚ
TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Phi Diệu



ĐƯỜNG D2B LG: 19,5M

ĐƯỜNG N2B

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

HỢP ĐỒNG
CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU CÔNG NGHIỆP
Số: 09/2023/HĐ-BDP

Căn cứ biên bản ghi nhớ đăng ký giữ đất số 05/2022- MOU/BDP ngày 4 tháng 7 năm 2022 giữa Công ty cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú và Ông OGIWARA TSUYOSHI;

Căn cứ quyết định số 1123/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú- Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú ngày 10 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước;

Căn cứ phụ lục BBTN số 01/05/2022/MOU/BDP ngày 11 tháng 7 năm 2023 giữa Công ty cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú và Ông OGIWARA TSUYOSHI;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6514753880 ngày 24/7/2023;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3801289484 ngày 26/7/2023.

Hôm nay, ngày 01 tháng 08 năm 2023, chúng tôi gồm:

I/ BÊN CHO THUÊ LẠI: (Sau đây viết tắt là Bên A)

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP BẮC ĐỒNG PHÚ

Địa chỉ : Thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước,

Mã số Doanh nghiệp : 3800565639

Số tài khoản VND : 5601201002420 tại Ngân hàng Agribank - CN Tây Bình Phước

Điện thoại : 02713.834.666 Fax: 02713.833.838

Do ông : **PHẠM PHI ĐIỀU**

CCCD số : 070065003262 cấp ngày 20/08/2021 nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Chức danh : **TỔNG GIÁM ĐỐC**

Làm đại diện pháp nhân

II/ BÊN THUÊ LẠI: (Sau đây viết tắt là Bên B)

CÔNG TY TNHH OGIWARA BÌNH PHƯỚC

Giấy ĐKKD : 3801289484

Địa Chỉ : Lô B16 khu B, KCN Bắc Đồng Phú, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, Việt Nam.

Người đại diện : **TSUYOSHI OGIWARA**

Hộ Chiếu : TR3266347 Ngày cấp: 13/6/2016 Nơi cấp: Bộ Ngoại giao và Thương mại Nhật Bản

Chức vụ : GIÁM ĐỐC

Làm đại diện pháp nhân

Người Phiên dịch:

Họ và tên : **VÔ HOÀNG PHONG**

CCCD : 086089011127 Cấp ngày: 06/11/2022 Tại: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Địa Chỉ : ấp Đông Hưng 3, Đông Thành, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long

Căn cứ HDLĐ số : 01/HDLĐ Ngày: 01/08/2023

Trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, Hai bên đồng ý ký kết Hợp đồng với những điều khoản thỏa thuận sau:

ĐIỀU 1:

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO THUÊ LẠI

1. Bên A đồng ý cho Bên B thuê lại quyền sử dụng đất quy định cụ thể tại Điểm 2 Điều này mà Bên A đã xây dựng xong kết cấu hạ tầng (sau đây viết tắt là khu đất) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV978895, số vào sổ cấp GCNQSDĐ CT26817, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 01/09/2020. Cụ thể như sau:

Thửa đất số: 49 Tờ bản đồ số: Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú

Địa chỉ thửa đất: thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

Diện tích: 2.557,8 m² (Bằng chữ: Hai ngàn năm trăm năm mươi bảy phẩy tám mét vuông)

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

Mục đích sử dụng: Đất Khu công nghiệp

Thời hạn sử dụng: Đến ngày 23/11/2059,

Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

2. Đặc điểm khu đất cho thuê lại:

- Vị trí cho thuê lại: Lô B16 Khu B Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

- Diện tích cho thuê lại: 2.557,8 m² (Bằng chữ: Hai ngàn năm trăm năm mươi bảy phẩy tám mét vuông)

Diện tích khu đất cho thuê lại được xác định theo Bản đồ là Phụ lục 01 đính kèm theo Hợp đồng này, đồng thời là một bộ phận pháp lý không thể tách rời của Hợp đồng này.

3. Khi có sự thay đổi của pháp luật liên quan tới cho thuê lại quyền sử dụng đất trong Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú thì Bên A sẽ thông báo cho Bên B biết để cùng thực hiện theo quy định.

4. Các Bên cam kết việc cho thuê lại khu đất không làm mất đi quyền sở hữu của Nhà nước Việt Nam đối với đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

5. Bên B cam kết đưa khu đất vào sử dụng ngay, đúng tiến độ, không sử dụng chậm.

ĐIỀU 2: THỜI HẠN CHO THUÊ LẠI

Kể từ ngày ký Hợp đồng này đến ngày 23/11/2059 (ngày hai ba tháng mười một năm hai nghìn không trăm năm chín).

ĐIỀU 3: MỤC ĐÍCH THUÊ LẠI

Mục đích thuê lại quyền sử dụng đất của Bên B phải phù hợp với mục đích sử dụng đất nêu tại Điều 1 trong Hợp đồng này và phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (hoặc Giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan có thẩm quyền Việt Nam cấp cho Bên B.

ĐIỀU 4: VIỆC XÂY DỰNG VÀ SỬ DỤNG HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP

1. Việc xây dựng:

1.1. Bên B xây dựng các công trình phải phù hợp với mục đích nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này và phải phù hợp với tiêu chuẩn xây dựng đã ghi trong Giấy phép xây dựng do Cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Bình Phước cấp. Đồng thời phải thực hiện các thủ tục về thiết kế, thi công và xây dựng theo đúng quy định về quản lý xây dựng của Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú.

1.2. Trước khi tiến hành thiết kế kỹ thuật xây dựng, Bên B phải liên hệ với Bên A để thống nhất cao trình xây dựng trên diện tích đất đã thuê lại; đảm bảo thiết kế kỹ thuật các hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, cấp nước sạch và các hạng mục

56562
NG TY
PHÂN
ÔNG NG
ĐỒNG
THỦ - T.B

xây dựng khác trên diện tích đất đã thuê lại để đảm bảo kết nối hoàn hảo với hệ thống hạ tầng chung của Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú.

1.3. Bên B cam kết đảm bảo nước thải thải ra từ các phân xưởng, nhà máy, công trình xây dựng khác trên diện tích đất thuê lại phải đạt tiêu chuẩn tối thiểu Cột B Bảng 1 của QCVN 40:2011/BTNMT quy định về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp. Nước thải này phải được đầu nối với hệ thống thu gom chung của Khu Công nghiệp của Bên A để Bên A tiếp tục xử lý đạt chuẩn trước khi xả thải ra môi trường.

1.4. Bên B phải xây dựng các công trình trên diện tích đất thuê theo đúng như cam kết trong nội dung dự án đầu tư của giấy chứng nhận đầu tư đã được BQL Khu kinh tế tỉnh Bình Phước cấp.

1.5. Đối với những doanh nghiệp không xin giấy chứng nhận đầu tư, thời hạn cho phép tối đa không quá 02 năm doanh nghiệp phải tiến hành xây dựng công trình trên diện tích đất thuê kể từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất chính thức.

1.6. Trong trường hợp Bên B không thực hiện đúng theo những cam kết của Khoản 4, Khoản 5, Điều 4 thì trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày đến hạn. Bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, thu hồi lại diện tích đã cho thuê và tất cả các khoản thanh toán đều không được hoàn trả lại cho Bên B.

2. Việc sử dụng hạ tầng Khu công nghiệp:

Bên B được sử dụng cơ sở hạ tầng của Khu Công nghiệp theo quy định của Bên A.

ĐIỀU 5:

HÌNH THỨC TRẢ TIỀN THUÊ ĐẤT, GIÁ CHO THUÊ LẠI, PHÍ XỬ LÝ NƯỚC THẢI, PHÍ QUẢN LÝ HẠ TẦNG KCN, THANH TOÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Hình thức trả tiền thuê lại đất:

Trả tiền thuê đất một lần.

2. Giá cho thuê lại:

Giá cho thuê lại bao gồm: Tiền thuê đất, Tiền thuê cơ sở hạ tầng, Chi phí quản lý hạ tầng và Phí xử lý nước thải sau đây:

2.1. Tiền thuê đất, Tiền thuê cơ sở hạ tầng: Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng ban đầu, giải tỏa đền bù, giải phóng mặt bằng, rà phá bom mìn, chuyển mục đích sử dụng đất, lệ phí trước bạ cho việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận thuê lại đất trong Khu công nghiệp và nghĩa vụ tài chính nộp cho nhà nước. Chi phí này được xác định là **1.668.800 VND/m²** (Bằng chữ: Một triệu sáu trăm sáu mươi tám ngàn tám trăm đồng).

2.1.1 Tiền thuê đất: Bên A đã hoàn thành xong thủ tục Nghĩa Vụ Tài Chính nộp cho Nhà Nước cho toàn bộ diện tích thuê, giá thuê lại đất tại vị trí nêu trên được tính với

giá là: 257.138 VND/m² (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi bảy ngàn một trăm ba mươi tám đồng). Bên B có trách nhiệm hoàn thành Nghĩa Vụ tài chính này khi ký hợp đồng chính thức theo pháp nhân là tổ chức. Chi phí này Bên B sẽ chịu trách nhiệm đối với Nhà Nước cho đến hết thời hạn thuê đến 23/11/2059. Giá trên không bao gồm 10% VAT.

$$257.138 \text{ VND} \times 2.557,8 \text{ m}^2 = 657.707.576 \text{ VND}$$

(Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm lẻ bảy ngàn năm trăm bảy mươi sáu đồng)

2.1.2. Tiền thuê cơ sở hạ tầng: Bao gồm những chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng ban đầu, giải tỏa đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí chuyển mục đích sử dụng đất, lệ phí trước bạ cho việc đăng ký giấy cấp chứng nhận thuê lại đất trong khu công nghiệp...

a. Giá thuê hạ tầng: 1.411.662 VND/m² (Một triệu bốn trăm mười một ngàn sáu trăm sáu mươi hai đồng) trên mét vuông.

$$1.411.662 \text{ VND/m}^2 / \text{THTLĐ} \times 2.557,8 \text{ m}^2 = 3.610.749.064 \text{ VND} / \text{THTLĐ}$$

(Bằng chữ: Ba tỷ sáu trăm mười triệu bảy trăm bốn mươi chín ngàn không trăm sáu mươi bốn đồng)

b. Thuế GTGT 10%:

$$3.610.749.064 \text{ VND} / \text{THTLĐ} \times 10\% = 361.074.906 \text{ VND} / \text{THTLĐ}$$

(Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi một triệu không trăm bảy mươi bốn ngàn chín trăm lẻ sáu đồng)

c. Tổng giá trị:

$$3.610.749.064 \text{ VND} / \text{THTLĐ} + 361.074.906 \text{ VND} / \text{THTLĐ} = 3.971.823.970 \text{ VND} / \text{THTLĐ}$$

(Bằng chữ: Ba tỷ chín trăm bảy mươi một triệu tám trăm hai mươi ba ngàn chín trăm bảy mươi đồng)

2.2. Chi phí quản lý hạ tầng: Khoản trả hàng năm bao gồm phí quản lý hạ tầng Khu Công nghiệp như đường giao thông, điện chiếu sáng, cây xanh và nghĩa vụ tài chính trả cho Nhà nước. Chi phí này được xác định là 9.536 VND/ m²/năm (Bằng chữ: Chín ngàn năm trăm ba mươi sáu đồng) (chưa bao gồm 10% VAT). Chi phí này được tăng lên 10% (mười phần trăm) cứ mỗi sau 03 (ba) năm. Bên A có trách nhiệm gửi văn bản thông báo tăng phí cho Bên B.

Giá trị Chi phí quản lý hạ tầng này cho cả diện tích đất cho thuê lại trong 01 năm là:

$$9.536 \text{ VND} \times 2.557,8 \text{ m}^2 \times 1.1 = 26.830.299 \text{ VND}$$

(Bằng chữ: Hai mươi sáu triệu tám trăm ba mươi ngàn hai trăm chín mươi chín đồng) - Phí này đã bao gồm 10% VAT

2.3. Phí xử lý nước thải:

Bên B phải chịu **8.344 VND** (Bằng chữ: Tám ngàn ba trăm bốn mươi bốn đồng) cho mỗi mét khối nước thải (giá này chưa bao gồm VAT). Tổng lượng nước thải của Bên B được tính dựa trên đồng hồ đo được lắp tại cửa xả của Bên B. Phí này sẽ tăng 10% (mười phần trăm) sau mỗi 03 (ba) năm.

3. Thanh toán tiền thuê đất, thuê hạ tầng:

3.1. Thanh toán tiền thuê đất, thuê hạ tầng:

Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Hợp Đồng này có hiệu lực, việc thanh toán tiền thuê đất sẽ do Bên B thanh toán cho bên A với tổng số tiền như sau **657.707.576 VND** (Bằng chữ Sáu trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm lẻ bảy ngàn năm trăm bảy mươi sáu đồng). Ngay khi nhận được tiền thanh toán, Bên A sẽ hoàn trả tiền đặt cọc cho Bên B.

3.2 Thanh toán Tiền hạ tầng

3.2.1. Thanh toán lần 1:

Thanh toán với số tiền là: **1.588.729.588 VND** (Bằng chữ: Một tỷ năm trăm tám mươi tám triệu bảy trăm hai mươi chín ngàn năm trăm tám mươi tám đồng)

Bên B cam kết thanh toán số tiền lần 1 này cho Bên A trong vòng 30 ngày kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực cùng với tiền thuê đất. Phí này đã bao gồm 10% VAT.

3.2.2. Thanh toán lần 2:

Thanh toán với số tiền: **1.191.547.191 VND** (Bằng chữ: Một tỷ một trăm chín mươi một triệu năm trăm bốn mươi bảy ngàn một trăm chín mươi một đồng)

Bên B cam kết thanh toán lần 2 cho Bên A chậm nhất ngày 01/12/2023.

3.2.3. Thanh toán lần 3:

Thanh toán với số tiền: **794.364.794 VND** (Bằng chữ: Bảy trăm chín mươi bốn triệu ba trăm sáu mươi bốn ngàn bảy trăm chín mươi bốn đồng)

Bên B cam kết thanh toán lần 3 cho Bên A chậm nhất ngày 01/04/2024.

3.2.4. Thanh toán lần 4:

Thanh toán với số tiền: **397.182.397 VND** (Bằng chữ: Ba trăm chín mươi bảy triệu một trăm tám mươi hai ngàn ba trăm chín mươi bảy đồng)

Bên B cam kết thanh toán lần 4 cho Bên A chậm nhất ngày 01/8/2024.

3.2. Thanh toán phí quản lý hạ tầng khu công nghiệp hằng năm:

Ngày mà Bên B bắt đầu đi vào hoạt động kinh doanh trên diện tích đất thuê lại sẽ được tính là thời điểm bắt đầu đóng phí quản lý hạ tầng (nếu có thỏa thuận khác hai bên sẽ bàn bạc, thống nhất và tất cả thỏa thuận đó phải được thể hiện bằng văn bản). Việc thanh toán được thực hiện hàng năm theo như thông báo nộp tiền từ Bên A.

3.3. Thanh toán phí xử lý nước thải:

Phí xử lý nước thải được tính và thanh toán theo Hợp đồng xử lý nước thải được ký kết riêng giữa Bên A và Bên B.

4. Phương thức, đồng tiền và cách thức thanh toán:

4.1. Phương thức thanh toán:

Bằng chuyển khoản. Phí chuyển tiền do người chuyển chịu.

4.2. Đồng tiền thanh toán:

Là đồng Việt Nam (VND) được quy đổi theo tỷ giá 1 USD = 23.840 VND

4.3. Cách thức thanh toán:

Bên A sẽ gửi Giấy đề nghị chi trả tiền đến Bên B vào trước mỗi đợt thanh toán. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, nếu bất kỳ vì một lý do nào (trừ trường hợp bất khả kháng như chiến tranh, bạo động, thảm họa thiên tai, dịch bệnh...) mà Bên B chậm thanh toán cho Bên A thì lãi suất 1%/tháng (một phần trăm một tháng) sẽ được áp dụng trên tổng số nợ đến hạn phải trả và ngày đáo hạn sẽ là ngày áp dụng lãi suất. Mọi chi phí liên quan đến việc chậm thanh toán sẽ do Bên chậm thanh toán chịu.

4.4 Trường hợp Bên B cố ý và không thực hiện việc thanh toán các phí nêu trên (chi phí 1, chi phí 2, phí xử lý nước thải) theo như đã quy định trong Hợp Đồng thuê lại đất này cho Bên A và để những khoản nợ kéo dài quá 6 (sáu) tháng kể từ ngày các khoản nợ này đến hạn cần phải trả mà không có bất kỳ sự chấp thuận bằng văn bản chính thức nào của Bên A cho phép Bên B chậm thanh toán thì Hợp Đồng Thuê Lại Đất này sẽ tự động chấm dứt. Khi đó bên A được quyền thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng và số tiền mà Bên B đã chi trả cho Bên A sẽ không được hoàn trả lại.

4.5 Thỏa thuận khác

Trong trường hợp có sự thay đổi, cần làm rõ hơn về phương thức, cách thức thanh toán hoặc chưa đảm quyền lợi hoặc bất cứ thỏa thuận nào khác thì Bên A và Bên B thỏa thuận với nhau bằng Phụ lục Hợp đồng đính kèm trên cơ sở tự nguyện, thống nhất và hợp tác.

ĐIỀU 6: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A

1. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:

- Giao diện tích đất cho thuê lại nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên B theo như đề nghị của bên B và giải phóng các loại cây trồng hiện tại trên khu đất và san lấp bằng phẳng nền đất trước khi giao mặt bằng cho Bên B như đã thỏa thuận;

- Kiểm tra, nhắc nhở Bên B bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất thuê lại đúng mục đích;

- Nộp thuế sử dụng đất;

- Đảm bảo rằng quyền sử dụng khu đất của Bên B theo Giấy chứng nhận đầu tư sẽ không bị can thiệp bởi bất kỳ bên thứ ba nào khác;

- Trong suốt thời hạn cho thuê lại (trừ trường hợp quy định khác so Hợp đồng này), Bên A bằng chi phí của mình sẽ đảm bảo Bên B được cung cấp đầy đủ cơ sở hạ tầng theo yêu cầu của Bên B cho mục đích xây dựng và hoạt động kinh doanh theo giấy chứng nhận đầu tư của Bên B, bao gồm nhưng không giới hạn sau:

+ Đường nội bộ: Đường nội bộ trong Khu công nghiệp phải rộng ít nhất 8 mét, là đường trải nhựa nối thẳng ra đường tỉnh lộ gần nhất cho giao thông thông suốt;

+ Lắp đặt điện chiếu sáng, cây xanh giáp ranh khu đất;

+ Hệ thống cung cấp điện: Bên A sẽ hỗ trợ thủ tục cho Bên B trong việc lắp đặt hệ thống điện 22 KV. Bằng chi phí của mình, Bên A đảm bảo rằng đường dây điện 22 KV sẽ được lắp đặt dọc xung quanh hàng rào khu đất, đảm bảo rằng Bên B có thể lắp đặt hệ thống tủ điện để chuyển điện vào nhà máy. Bên A sẽ hỗ trợ Bên B ký hợp đồng cung cấp điện với Công ty điện đảm bảo cung cấp đủ và đúng thời gian với những điều khoản hợp lý;

+ Hệ thống cung cấp nước: Bằng chi phí của mình, Bên A đảm bảo rằng hệ thống cung cấp nước sẽ được cung cấp dọc đường nội bộ giáp ranh khu đất. Bên A sẽ hỗ trợ Bên B ký hợp đồng cung cấp nước với Công ty cấp nước đảm bảo cung cấp đủ và đúng thời gian với những điều khoản hợp lý;

+ Hệ thống thoát nước: Bằng chi phí của mình, Bên A sẽ cung cấp hệ thống thoát nước ngầm dọc đường nội bộ giáp ranh khu đất để đảm bảo việc thoát nước của Bên B sẽ được nối trực tiếp với hệ thống thoát nước chung;

+ Hệ thống viễn thông: Bằng chi phí của mình, Bên A đảm bảo rằng hệ thống viễn thông sẽ được cung cấp dọc đường nội bộ giáp ranh khu đất;

+ Khu vực chung: Bên A sẽ thực hiện công việc duy tu đều đặn cũng như thực hiện việc sửa chữa ngay khi có yêu cầu của Bên B để đảm bảo an ninh, vệ sinh, cây xanh, chiếu sáng, biển báo chung trong Khu công nghiệp.

- Bên A sẽ cung cấp lực lượng an ninh và bảo vệ để đảm bảo an ninh và phân luồng giao thông trong khu vực chung ngay phía ngoài khu đất;

- Bên A sẽ hỗ trợ Bên B chuẩn bị các hồ sơ liên quan đến việc xây dựng và vận hành nhà máy (bao gồm nhưng không giới hạn tới giấy phép xây dựng, báo cáo đánh giá tác động môi trường nếu được yêu cầu) nhằm giúp Bên B triển khai dự án;

- Bên A sẽ thực hiện các công việc cần thiết để hỗ trợ Bên B nộp hồ sơ xin hưởng miễn giảm thuế giá trị gia tăng theo đúng các quy định hiện hành.

2. Bên A có các quyền sau đây:

- Yêu cầu Bên B đưa đất vào sử dụng đúng thời hạn, chấm dứt ngay việc sử dụng đất thuê lại không đúng mục đích, huỷ hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị của đất. Nếu Bên B không chấm dứt hành vi vi phạm, thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này, yêu cầu Bên B hoàn trả đất, bồi thường thiệt hại và Bên A không phải hoàn trả bất cứ khoản tiền nào đã nhận.

ĐIỀU 7:
NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B

1. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:

- Xây dựng các công trình trên thửa đất thuê lại sau khi ký hợp đồng chính thức theo đúng thời hạn xây dựng đã cam kết trong dự án với chủ đầu tư, không quá 2 năm kể từ ngày nhận bàn giao mặt bằng, bên B phải xây dựng hoàn thiện công trình trên diện tích đất thuê lại, theo đúng mục đích sử dụng đất, đúng thời hạn thuê lại và đúng giấy phép xây dựng. trong trường hợp bên B không xây dựng theo đúng như tiến độ đã cam kết trong dự án với chủ đầu tư, bên A sẽ áp dụng các điều khoản quy định hình thức xử phạt theo như luật hiện hành quy định về việc sử dụng đất thuê lại trong Khu Công Nghiệp.

- Sử dụng đất thuê lại đúng mục đích; đúng thời hạn;

- Không được huỷ hoại đất thuê lại; không vi phạm các quy định khác của Luật đất đai;

- Thanh toán trước tiền thuê lại theo phương thức đã thoả thuận;

- Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích của người sử dụng đất xung quanh;

- Không được cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với người khác;

- Trả lại đất cho Bên B sau khi hết thời hạn thuê lại.

2. Bên B có các quyền sau đây:

- Yêu cầu bên A giao thửa đất có đầy đủ hạ tầng đúng như đã thoả thuận;

- Được sử dụng đất ổn định theo thời hạn thuê đã thoả thuận.

- Được quyền thế chấp Quyền sử dụng đất tại ngân hàng.

- Được quyền thay đổi mục đích sử dụng đất ban đầu nhưng phải tuân thủ đúng theo Giấy chứng nhận đầu tư/ Giấy phép đăng ký kinh doanh của Bên B và phù hợp với

các ngành nghề được phê duyệt trong đánh giá tác động môi trường của Khu Công Nghiệp Bắc Đồng Phú.

- Bên B có thể bán toàn bộ hay một phần tài sản thuộc quyền sở hữu của mình trên Khu đất thuê trên cơ sở tuân thủ theo đúng Luật pháp Việt Nam và được sự chấp thuận của Bên A bằng văn bản. Khi đó Bên B phải chịu mọi chi phí phát sinh khi chuyển giao và Bên nhận chuyển nhượng (Bên thứ 3) phải ký một Hợp đồng thuê lại đất khác với Bên A trên cơ sở tuân thủ các điều khoản của Hợp đồng thuê lại đất này.

- Đồng thời hai bên có các quyền và nghĩa vụ theo như luật hiện hành quy định.

ĐIỀU 8: VIỆC ĐĂNG KÝ CHO THUÊ LẠI ĐẤT VÀ NỘP LỆ PHÍ

- Việc đăng ký cho thuê lại đất, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê tại cơ quan có thẩm quyền do Bên A chịu trách nhiệm thực hiện.

- Lệ phí liên quan đến việc đăng ký cho thuê lại đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê theo Hợp đồng này do bên A chịu trách nhiệm nộp.

- Sau khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Chi phí 1 cho Bên A thì Bên A sẽ làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng khu đất thuê lại cho Bên B và giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng khu đất thuê lại cho Bên B.

ĐIỀU 9: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Hợp đồng này được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau. Trong trường hợp không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 10: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân, thửa đất và kết cấu hạ tầng đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

- Thửa đất thuộc trường hợp được cho thuê lại theo quy định của pháp luật. Quyền sử dụng đất của khu đất có thể được sử dụng như tài sản bảo đảm cho các khoản vay của Bên B tại các Tổ chức tín dụng theo quy định;

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này và trong suốt thời hạn thuê của Hợp đồng:

- + Thừa đất cho thuê lại không có tranh chấp (trừ lỗi của Bên B gây ra tranh chấp);
- + Quyền sử dụng đất, kết cấu hạ tầng hiện không bị và sẽ không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
- Không cho bất kỳ bên thứ ba nào khác thuê lại khu đất (trừ khi đất được cấp GCNQSDĐ cho Bên B và giấy phép được cơ quan nhà nước cấp, bên B có đăng ký ngành nghề kinh doanh cho thuê lại nhà xưởng);
- Không cầm cố, thế chấp, hoặc ký kết bất kỳ giao dịch bảo đảm nào đối với khu đất khi Bên B chưa được cấp GCNQSDĐ;
- Bên A sẽ ưu tiên cho Bên B được quyền gia hạn thời hạn thuê của khu đất khi hết hạn thời hạn thuê theo quy định. Giá thuê và các điều khoản khác liên quan đến việc gia hạn sẽ được Bên A và Bên B thảo luận trên tinh thần thiện chí. Trong trường hợp Bên A không tiếp tục thuê khu đất từ Nhà nước thì Bên A sẽ hỗ trợ Bên B thực hiện việc thuê khu đất trực tiếp từ Nhà nước theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- Trong trường hợp Bên A không khắc phục được vi phạm (nếu có) hoặc không thực hiện được nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này trong một khoảng thời gian hợp lý thì Bên B sẽ có quyền chấm dứt Hợp đồng này và Bên A sẽ phải bồi thường cho Bên B mọi khoản lỗ, thiệt hại về kinh tế, và/hoặc doanh thu, và/hoặc lợi nhuận, và/hoặc kinh doanh hoặc thiệt hại về hải quan mà Bên B phải chịu liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng do lỗi của Bên A.

- Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất thuê lại và kết cấu hạ tầng nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng;
- Đưa đất vào sử dụng đúng quy định;
- Được đơn phương chấm dứt Hợp đồng này với bất kỳ lý do gì nhưng vẫn phải thanh toán toàn bộ các Chi phí nêu tại Điều 5 của Hợp đồng này cho Bên A;
- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
- Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 11: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

- Hợp đồng này có giá trị từ ngày ký.

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này. Hợp đồng này được lập thành 8 bản giống nhau, mỗi bên giữ 4 bản.

Bên A
CÔNG TY CỔ PHẦN KCN
BẮC ĐỒNG PHÚ
TỔNG GIÁM ĐỐC
PHẠM PHI ĐIỀU



Bên B
CÔNG TY TNHH OGIWARA
BÌNH PHƯỚC
TSUYOSHI OGIWARA

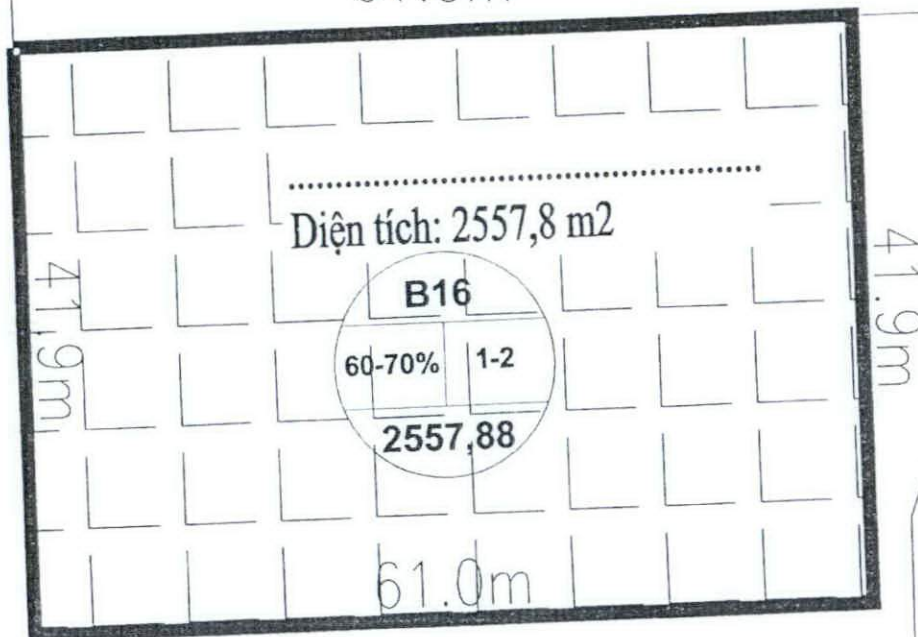
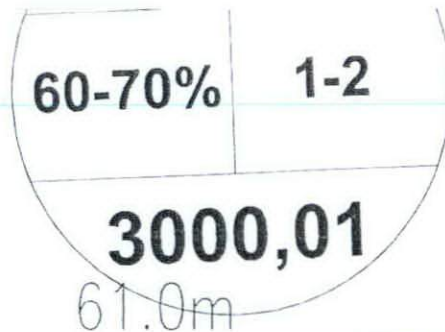


Tôi cam đoan đã dịch đúng và đủ cho ông Tsuyoshi Ogiwara nghe hiểu
và đây là ký tên


Võ Hoàng Phụng

PHỤ ĐÍNH 01:
SƠ ĐỒ BÀN GIAO MẶT BẰNG CHO *CHỦ TNHH OGIWARA BÌNH PHƯỚC* **LÔ B16-**
KHU B - KHU CÔNG NGHIỆP BẮC ĐỒNG PHÚ
 (Đính kèm theo *HÀ: 07/2023/HÀ-BDP*)

D4B (lộ giới 16m)



TẬP ĐOÀN CN CAO SU VIỆT NAM
 CÔNG TY CP KCN BẮC ĐỒNG PHÚ
 TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Phi Diệu



TSUYOSHI OGIWARA



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

越南社会主义共和国

独立-自由-幸福

Bình Phước, ngày 19 tháng 9 năm 2023

平福 · 2023 年 9 月 19 日

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ (CHO THUÊ LẠI) QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG
KHU CÔNG NGHIỆP

工业区土地使用权租赁合同

Số 编号: 68/2023/HĐ-BDP

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

根据 2015 年 11 月 24 日的民法 ;

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

根据 2013 年 11 月 29 日的土地法 ;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

根据 2014 年 11 月 25 日的房地产业务法 ;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

根据政府于 2014 年 5 月 15 日颁布的第 43/2014/ND-CP 号法令 · 详细说明土地法一些条款的实施情况 ;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

根据政府 2022 年 1 月 6 日第 02/2022/ND-CP 号法令 · 该法令详细说明房地产业务法一些条款的实施情况 ;

Căn cứ Biên bản ghi nhớ đăng ký giữ đất số: 88788/MOU/BDP ngày 26/9/2022 giữa Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú và Ông YE, XUWEI;

根据北同富工业区股份公司与 YE, XUWEI 先生于 2022 年 9 月 26 日签署的第 88788/MOU/BDP 号土地保留登记备忘录 ;

Căn cứ Phụ lục Biên bản ghi nhớ đăng ký giữ đất số: 01/88788/MOU/BDP ngày 13/7/2023 giữa Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú và Ông YE, XUWEI;

根据北同富工业区股份公司与 YE, XUWEI 先生于 2023 年 7 月 13 日签署的第 01/88788/MOU/BDP 号土地保留登记备忘录附录 ;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: 8762151371 ngày 07/9/2023;

根据 2023 年 9 月 7 日第 8762151371 号投资登记执照 ;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3801290962 ngày 08/9/2023.

根据 2023 年 9 月 8 日第 3801290962 号营业登记执照

Hai bên chúng tôi gồm:

我们双方有 :

I. BÊN CHO THUÊ (BÊN CHO THUÊ LẠI) QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (sau đây gọi tắt là Bên A) 土地使用权出租方 (简称为甲方)

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP BẮC ĐỒNG PHÚ

北同富工業區股份公司

Địa chỉ : Thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước,

地址 : 平福省同富县新富镇

Mã số Doanh nghiệp : 3800565639

企业编号 : 3800565639

Số tài khoản VND : 1004382147 tại Ngân Hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, CN Bình Phước

银行账号 : 1004382147 Sài Gòn – Hà Nội 股份商务银行 · 平福分行

Điện thoại/电话 : 02713.834.666 Fax: 02713.833.838

Do ông/由 : **PHẠM PHI ĐIỀU** 先生,

CCCD số : 070065003262 cấp ngày 20/08/2021 nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội,

身份证号 : 070065003262 于 2021/08/20 由社会秩序行政管理警察局颁发

Chức danh : **TỔNG GIÁM ĐỐC**

职务 : 总经理

Làm đại diện pháp nhân/作为法令代表

II. BÊN THUÊ (BÊN THUÊ LẠI) QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (sau đây gọi tắt là Bên B)

承租方 (转租方) 土地使用权 (简称为乙方)

CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP HENGWEI/ HENGWEI 工业责任有限公司

Giấy ĐKKD/营业登记执照 : 3801290962

Địa Chỉ /地址 : 1 phần lô D9, khu B- KCN Bắc Đồng Phú, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, Việt Nam.

越南平福省同富县新富镇北同富工业区-B 区 D9 块一部分

Người đại diện/代表人 : YE, XUWEI

Chức vụ : CHỦ TỊCH HĐQT KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC

职务 : 董事长兼总经理

Hộ Chiếu : EA7900437 Ngày cấp: 23/8/2017 Nơi cấp: Cục Quản Lý Xuất Nhập Cảnh, Bộ Công An Trung Quốc

护照 : EA7900437 颁发日 : 2017/8/23, 颁发机关 : 中国公安部出入境管理局

Làm đại diện pháp nhân

作为法令代表

Hai bên đồng ý thực hiện việc cho thuê, thuê quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

双方同意根据以下协议出租 · 租用土地使用权

Điều 1. Thông tin về diện tích đất cho thuê (cho thuê lại)

第 1 条、出租 (转租) 土地面积信息

1. Bên A đồng ý cho Bên B thuê lại quyền sử dụng đất quy định cụ thể tại Điểm 2 Điều này mà Bên A đã xây dựng xong kết cấu hạ tầng (sau đây viết tắt là khu đất) theo quyết định số: 1123/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Bắc Đồng Phú – Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, Cụ thể như sau:

甲方同意根据 2023 年 7 月 10 日人民委员会第 1123/QĐ 号决定关于批准对北同富工业区 1/2000 规模建设分区规划局部调整-北同富区新富镇 A 区和 B 区 · 将本条第 2 点规定的已完成基础设施建设的土地使用权 (以下简称土地) 转租给乙方 · 具体如下 :

Địa chỉ thửa đất: Thị Trấn Tân Phú, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam

土地地址：越南平福省同富县新富镇

Diện tích: 10.648,9 m² (Bằng chữ: Mười ngàn sáu trăm bốn mươi tám phẩy chín mét vuông)

面积：10.648,9 m² (书写：壹万陆佰肆拾捌点玖平米)

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

使用形式：私人使用

Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp

使用目的：工业区土地

Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

使用来源：国家一次性支付租赁土地

2. Đặc điểm khu đất cho thuê lại:

租用地块的特点：

- Vị trí cho thuê lại/土地位置:

Một phần lô D9, khu B, khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, thị trấn Tân Phú, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam.

越南平福省同富县新富镇北同富工业区 B 区 D9 块的一部分

- Diện tích cho thuê lại: 10.648,9 m² (Bằng chữ: Mười ngàn sáu trăm bốn mươi tám phẩy chín mét vuông)

面积：10.648,9 m² (大写：壹万陆佰肆拾捌点玖平米)

Diện tích khu đất cho thuê lại được xác định theo Bản đồ là Phụ lục 01 đính kèm theo Hợp đồng này, đồng thời là một bộ phận pháp lý không thể tách rời của Hợp đồng này.

转租土地面积根据本合同附件 01 的地图确定，也是本合同不可分割的法律组成部分。

3. Khi có sự thay đổi của pháp luật liên quan tới cho thuê lại quyền sử dụng đất trong Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú thì Bên A sẽ thông báo cho Bên B biết để cùng thực hiện theo quy định.

当北同富工业区土地使用权租用相关法律发生变化时，甲方将通知乙方共同遵守规定

4. Các Bên cam kết việc cho thuê lại khu đất không làm mất đi quyền sở hữu của Nhà nước Việt Nam đối với đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

双方承诺，土地的租用不会失去越南国家对土地和位于地下的所有资源及所有权。

5. Bên B cam kết đưa khu đất vào sử dụng ngay, đúng tiến độ, không sử dụng chậm.

乙方承诺立即、按期投入使用，不逾期使用

Điều 2. Giá thuê đất (nghĩa vụ tài chính nộp cho Nhà nước và tiền thuê cơ sở hạ tầng)

第 2 条、租赁费（对国家的财政义务和基础设施租金）

1. Giá cho thuê quyền sử dụng đất là: 土地使用权的租赁价格为

1.1. Nghĩa vụ tài chính nộp cho Nhà nước/对国家的财政义务:

Bên A đã hoàn thành xong thủ tục Nghĩa Vụ Tài Chính nộp cho Nhà Nước cho toàn bộ diện tích thuê, giá thuê lại đất tại vị trí nêu trên được tính với giá là: **257.138 VND/m²** (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi bảy ngàn một trăm ba mươi tám đồng). Bên B có trách nhiệm hoàn thành Nghĩa Vụ tài chính này khi ký hợp đồng chính thức theo pháp nhân là tổ chức. Chi phí này Bên B sẽ chịu trách nhiệm đối với Nhà Nước cho đến hết thời hạn thuê đến 23/11/2059. Giá trên không bao gồm 10% VAT.

甲方已完成整租赁区域对国家的财政义务，上述地点的土地租金价格计算为：
257,138 越南盾/平方米（书写：贰拾伍万柒仟壹佰叁拾捌盾）。乙方以组织形式的法人签署正式合同时负责履行该财务义务。这笔费用乙方将对国家负责任至 2059 年 11 月 23 日
租赁期结束。上述租金不含 VAT 的 10%

$$257.138 \text{ VND} \times 10.648,9 \text{ m}^2 = 2.738.236.848 \text{ VND}$$

(Bằng chữ: Hai tỷ bảy trăm ba mươi tám triệu hai trăm ba mươi sáu ngàn tám trăm bốn mươi tám đồng)

（书写：贰拾柒亿叁仟捌佰贰拾叁万陆仟捌佰肆拾捌盾）

1.2. Tiền thuê cơ sở hạ tầng: Bao gồm những chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng ban đầu, giải tỏa đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí chuyển mục đích sử dụng đất, lệ phí trước bạ cho việc đăng ký giấy cấp chứng nhận thuê lại đất trong khu công nghiệp...

基础设施租金：包括初始基础设施投资成本、补偿和场地清理、排雷成本、土地用途转换成本、工业区土地转租证登记前期费用...

a. Giá thuê hạ tầng/基础设施租金: 1.441.062 VND/m²

(Một triệu bốn trăm bốn mươi một ngàn không trăm sáu mươi hai đồng) trên mét vuông

(壹佰肆拾肆万壹仟零陆拾贰盾) /平米

$1.441.062 \text{ VND/m}^2/\text{THTLD} \times 10.648,9 \text{ m}^2 = 15.345.725.132 \text{ VND/ m}^2$

(Bằng chữ: Mười lăm tỷ ba trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm hai mươi lăm ngàn một trăm ba mươi hai đồng)

(书写 : 壹佰伍拾叁亿肆仟伍佰柒拾贰万伍仟壹佰叁拾贰盾)

b. Thuế GTGT 增值税 10%:

$15.345.725.132 \text{ VND/THTLD} \times 10\% = 1.534.572.513 \text{ VND}$

(Bằng chữ: Một tỷ năm trăm ba mươi bốn triệu năm trăm bảy mươi hai ngàn năm trăm ba mươi ba đồng)

(书写 : 拾伍亿叁仟肆佰伍拾柒万贰仟伍佰壹拾叁盾)

c. Tổng giá trị/总价值::

$15.345.725.132 \text{ VND/THTLD} + 1.534.572.513 \text{ VND/THTLD} = 16.880.297.645 \text{ VND/ m}^2$

(Bằng chữ: Mười sáu tỷ tám trăm tám mươi triệu hai trăm chín mươi bảy ngàn sáu trăm bốn mươi lăm đồng)

(书写 : 壹佰陆拾捌亿捌仟零贰拾玖万柒仟陆佰肆拾伍盾)

2. Giá cho thuê quy định tại khoản 1 Điều này này không bao gồm các khoản sau: (Các phí dịch vụ điện, nước sạch, vệ sinh, các loại thuế phi nông nghiệp, thuế và các dịch vụ khác không liên quan đến Bên A.)

本条第一款规定的租赁价格不包括以下各项：(电费、净水费、卫生费、非农税、税金及其他与甲方无关的服务费。)

2. Chi phí 2: Khoản trả hàng năm bao gồm phí quản lý hạ tầng Khu Công nghiệp như đường giao thông, điện chiếu sáng, cây xanh và nghĩa vụ tài chính trả cho Nhà nước. Chi phí này được xác định là **9.704 VND/ m²/năm** (Bằng chữ: Chín ngàn bảy trăm lẻ bốn đồng) (chưa bao gồm 10% VAT). Chi phí này được tăng

lên 10% (mười phần trăm) cứ mỗi sau 03 (ba) năm. Bên A có trách nhiệm gửi văn bản thông báo tăng phí cho Bên B.

第 2 项费用：每年支付的费用包括工业区道路、照明、树木等基础设施的管理费以及对国家的财政义务。该成本确定为 9,704 VND/m²/年（书写：玖仟柒佰零肆）（不含 10% 增值税）。该成本每三年增加 10%（百分之十）。甲方负责向乙方发送增加费的书面通知。

Giá trị Chi phí 2 này cho cả diện tích đất cho thuê lại trong 01 năm là:

该第 2 项费用价值为一年整个土地租用面积费用为：

9.704 VND x 10.648,9 m² = **103.336.926 VND**

(Bằng chữ: Một trăm lẻ ba triệu ba trăm ba mươi sáu ngàn chín trăm hai mươi sáu đồng).

(书写：一亿零仟叁佰叁拾叁万陆仟玖佰贰拾陆盾)

4. Phí xử lý nước thải/污水处理费:

Bên B phải chịu **8.491 VND** (Bằng chữ: Tám ngàn bốn trăm chín mươi một đồng) cho mỗi mét khối nước thải (giá này chưa bao gồm VAT). Tổng lượng nước thải của Bên B được tính dựa trên đồng hồ đo được lắp tại cửa xả của Bên B. Phí này sẽ tăng 10% (mười phần trăm) sau mỗi 03 (ba) năm.

乙方每立方米废水需承担 8.491 越南盾（大写：捌仟肆佰玖拾壹盾）（此价格不含增值税）。乙方废水总量以乙方出口处安装的水表计，此费用每 03（三）年增加 10%（百分之十）

Điều 3. Phương thức thanh toán

第 3 条、支付方式

3.1. Thanh toán nghĩa vụ tài chính nộp cho nước và tiền thuê cơ sở hạ tầng:

对国家的财政义务和基础设施租金支付

Trong vòng 45 ngày kể từ ngày Hợp Đồng này có hiệu lực, việc thanh toán nghĩa vụ tài chính sẽ do Bên B thanh toán cho bên A với tổng số tiền như sau **2.738.236.848 VND** (Bằng chữ: Hai tỷ bảy trăm ba mươi tám triệu hai trăm ba mươi sáu ngàn tám trăm bốn mươi tám đồng). Ngay khi nhận được tiền thanh toán, Bên A sẽ hoàn trả tiền đặt cọc cho Bên B.

自本合同生效之日起 45 天内，乙方向甲方支付财务义务，总金额如下
 2.738.236.848 越南盾（书写：贰拾柒亿叁仟捌佰贰拾叁万陆仟捌佰肆拾捌盾）。收到货款后，甲方将押金退还给乙方

Thanh toán tiền thuê cơ sở hạ tầng:

基础设施租金支付

Thanh toán lần 支付次数	Số tiền VNĐ (đã bao gồm 10% VAT) 金额 VND (已含 10%增值税)	Nội dung 内容
Lần 1 第一次	5.064.089.294 VNĐ (Bằng chữ: Năm tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu không trăm tám mươi chín ngàn hai trăm chín mươi bốn đồng) (书写：伍拾亿陆仟肆佰零捌万玖仟贰佰玖拾肆盾)	Bên B cam kết thanh toán số tiền lần 1 này cho Bên A Thanh toán đợt 1 trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất chính thức 乙方承诺在正式签订土地转租合同之日起 45 天内向甲方支付第一次款项
Lần 2 第二次	5.064.089.293 VNĐ (Bằng chữ: Năm tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu không trăm tám mươi chín ngàn hai trăm chín mươi ba đồng) (书写：伍拾亿陆仟肆佰零捌万玖仟贰佰玖拾叁盾)	Bên B cam kết thanh toán trước lần 2 cho Bên A chậm nhất ngày 20/01/2024 乙方承诺不迟于 2024 年 1 月 20 日向甲方支付第二次款项
Lần 3 第三次	3.376.059.529 VNĐ (Bằng chữ: Ba tỷ ba trăm bảy mươi sáu triệu không trăm năm mươi chín ngàn năm trăm hai mươi chín đồng) (书写：叁拾叁亿柒仟陆佰零伍万玖仟伍佰贰拾玖盾)	Bên B cam kết thanh toán trước lần 3 cho Bên A chậm nhất ngày 20/04/2024 乙方承诺不迟于 2024 年 4 月 20 日向甲方支付第三次款项
Lần 4 第四次	3.376.059.529 VNĐ (Bằng chữ: Ba tỷ ba trăm bảy mươi sáu triệu không trăm năm mươi chín ngàn năm trăm hai mươi chín đồng) (书写：叁拾叁亿柒仟陆佰零伍万玖仟伍佰贰拾玖盾)	Bên B cam kết thanh toán trước lần 4 cho Bên A chậm nhất ngày 20/08/2024

次	mười chín đồng) (书写：叁拾叁亿柒仟陆佰 零伍万玖仟伍佰贰拾玖盾)	乙方承诺不迟于 2024 年 8 月 20 日向甲方支付第四次款项
---	---	-----------------------------------

3.2. Thanh toán Chi phí 2:

支付第 2 项费用

Ngày mà Bên B bắt đầu đi vào hoạt động kinh doanh trên diện tích đất thuê lại sẽ được tính là thời điểm bắt đầu đóng phí quản lý hạ tầng (nếu có thỏa thuận khác hai bên sẽ bàn bạc, thống nhất và tất cả thỏa thuận đó phải được thể hiện bằng văn bản). Việc thanh toán được thực hiện hàng năm theo như thông báo nộp tiền từ Bên A.

乙方在租用土地上开始经营业务之日起计为开始支付基础设施管理费的时间（如有其他约定，双方协商一致，所协商达成必须成立书面）。根据甲方的付款通知，每年支付一次。

3.3. Thanh toán phí xử lý nước thải: 污水处理费的支付

Phí xử lý nước thải được tính và thanh toán theo Hợp đồng xử lý nước thải được ký kết riêng giữa Bên A và Bên B.

污水处理费按甲乙双方分别签订的污水处理合同计算支付

3.4. Phương thức, đồng tiền và cách thức thanh toán:

付款形式、货币和方式

3.4.1. Phương thức thanh toán:

付款形式

Bằng chuyển khoản. Phí chuyển tiền do người chuyển chịu.

转账汇款。汇款费用由寄件人承担

3.4.2. Đồng tiền thanh toán/付款货币:

Là đồng Việt Nam (VND) được quy đổi theo tỷ giá (1 USD = 24.260 VNĐ).

为越南盾 (VND) 以汇率(1 USD = 24,260 VND)

3.4.3. Cách thức thanh toán/付款形式:

Bên A sẽ gửi Giấy đề nghị chi trả tiền đến Bên B vào trước mỗi đợt thanh toán. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, nếu bất kỳ vì một lý do nào (trừ trường hợp bất khả kháng như chiến tranh, bạo động, thảm họa thiên tai, dịch bệnh...)

mà Bên B chậm thanh toán cho Bên A thì lãi suất 1%/tháng (một phần trăm một tháng) sẽ được áp dụng trên tổng số nợ đến hạn phải trả và ngày đáo hạn sẽ là ngày áp dụng lãi suất. Mọi chi phí liên quan đến việc chậm thanh toán sẽ do Bên chậm thanh toán chịu.

每期付款前，甲方将向乙方发送付款申请表。自付款到期日起三十日内，如因任何原因（除战争、暴乱、自然灾害、流行病...等不可抗力因素外），乙方延迟向甲方付款将支付利息为 1%/月（每月 1%）将适用于应付总金额，到期日为利息应用日。与逾期付款有关的一切费用由逾期付款方承担

3.5. Trường hợp Bên B cố ý và không thực hiện việc thanh toán các phí nêu trên (chi phí 1, chi phí 2, phí xử lý nước thải) theo như đã quy định trong Hợp Đồng thuê lại đất này cho Bên A và để những khoản nợ kéo dài quá 6 (sáu) tháng kể từ ngày các khoản nợ này đến hạn cần phải trả mà không có bất kỳ sự chấp thuận bằng văn bản chính thức nào của Bên A cho phép Bên B chậm thanh toán thì Hợp Đồng Thuê Lại Đất này sẽ tự động chấm dứt. Khi đó bên A được quyền thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng và số tiền mà Bên B đã chi trả cho Bên A sẽ không được hoàn trả lại.

如乙方故意不向甲方支付本土地转租合同规定的上述费用（费用 1、费用 2、污水处理费），并让债务自本土地租用合同之日起超过六个月债务到期且需要支付而无收到甲方任何正式书面批准允许乙方延迟支付的通知，本土地的租赁合同将自动终止。届时，甲方有权单方面解除合同，乙方已支付给甲方的款项将不予退还

3.6. Thỏa thuận khác/其他协商

Trong trường hợp có sự thay đổi, cần làm rõ hơn về phương thức, cách thức thanh toán hoặc chưa đảm quyền lợi hoặc bất cứ thỏa thuận nào khác thì Bên A và Bên B thỏa thuận với nhau bằng Phụ lục Hợp đồng đính kèm trên cơ sở tự nguyện, thống nhất và hợp tác.

如有变更，需要进一步说明方式、支付方式，或未取得利益或其他协议，甲乙双方在自愿、共同、合作以上合同附件相互约定

Điều 4. Mục đích thuê đất

第 4 条、租赁目的

Mục đích thuê lại đất của Bên B phải phù hợp với ngành nghề đăng ký trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và giấy chứng nhận đầu tư (nếu có) của doanh nghiệp.

乙方租赁土地的目的必须与企业的营业执照和投资执照（如有）所登记的行业一致。

Vị trí đất mà Bên B thuê lại thuộc Khu đất công nghiệp, mục đích xây dựng nhà xưởng sản xuất của KCN nên ngành nghề phải nằm trong danh mục ngành nghề được tiếp nhận vào KCN Bắc Đồng Phú.

乙方租赁的土地所在位置属于工业区的土地，所以该行业必须适合工业目的，并且该行业必须在行业名单上可允许进入北同富工业区。

Điều 5. Thời hạn thuê đất, thời điểm bàn giao và xây dựng

第 5 条、土地租赁期限、交接及建设时间

1. Thời hạn thuê đất là: Kể từ ngày hợp đồng được ký kết đến hết ngày 23/11/2059

土地租赁期限为自本合同签字生效日至 2059/11/23 为止

2. Thời hạn thuê bắt đầu từ ngày: kể từ ngày hợp đồng này ký kết

租期开始：自本合同签订之日起

3. Gia hạn thời hạn thuê: Căn cứ vào tình hình thực tế tại thời điểm hết hạn hợp đồng thuê lại đất, hai bên sẽ cùng nhau thương thảo để gia hạn hoặc kết thúc khi hết hạn thời hạn thuê.

租赁期延长：根据土地租赁合同到期时的实际情况，双方将共同协商延长租赁期或在租赁期届满时终止

4. Giải quyết khi hợp đồng thuê đất hết hạn: Khi kết thúc thời hạn thuê đất mà hai bên không có thỏa thuận nào khác hơn thì Bên B có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi lô đất, đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh, môi trường và bàn giao lại đất theo đúng nguyên trạng khi nhận bàn giao. Trong trường hợp Bên A được Nhà Nước tiếp tục cho thuê lại đất để kinh doanh hạ tầng KCN, mà Bên B có nhu cầu tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê thì hai bên sẽ tiến hành thương thảo trên tinh thần hợp tác, đúng quy định pháp luật.

土地租赁合同到期处理：土地租赁期届到期时，如双方无其他约定，乙方有义务拆除、搬迁该地块上的财产，保证卫生、环境、搬运等方面的要求。接收移交时在原状的土地上空。如甲方继续将土地由国家转租用于工业区基础设施业务，且乙方继续延长租赁合同的需求，双方将本合作的精神及法律的要求继续协商。

5. Thời điểm bàn giao đất: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được công văn đề nghị bàn giao mặt bằng từ Bên B, Bên A sẽ tiến hành đo đạc, cắm mốc lại diện tích đất thực tế và bàn giao cho Bên B.

土地移交时间：自收到乙方书面移交场地请求之日起 30 日内，甲方将测量、重新标记实际土地面积并移交给乙方

6. Giấy tờ pháp lý về đất: Khu đất thuê lại thuộc đất công nghiệp theo quyết định số: 1123/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Bắc Đồng Phú – Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú.

土地法律文件：根据 2023 年 7 月 10 日第 1123/QĐ-UBND 号关于批准局部调整同富县新富镇北同富工业区 A 区和 B 区 1/2000 规模建设用地规划的决定，租赁土地属于工业区土地。

7. Việc xây dựng/建设事宜:

7.1. Bên B xây dựng các công trình phải phù hợp với mục đích nêu tại Điều 4 của Hợp đồng này và phải phù hợp với tiêu chuẩn xây dựng đã ghi trong Giấy phép xây dựng do Cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Bình Phước cấp. Đồng thời phải thực hiện các thủ tục về thiết kế, thi công và xây dựng theo đúng quy định về quản lý xây dựng của Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú.

乙方施工的工程必须符合本合同第 4 条规定的用途，并且必须符合平福省相关部门颁发的施工许可证中规定的施工标准。同时，设计、施工和施工程序必须按照北同富工业区建设管理规定进行。

7.2. Trước khi tiến hành thiết kế kỹ thuật xây dựng, Bên B phải liên hệ với Bên A để thống nhất cao trình xây dựng trên diện tích đất đã thuê lại; đảm bảo thiết kế kỹ thuật các hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, cấp nước sạch và các hạng mục xây dựng khác trên diện tích đất đã thuê lại để đảm bảo kết nối hoàn hảo với hệ thống hạ tầng chung của Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú.

在进行建筑工程设计之前，乙方必须与甲方联系，商定租赁土地上的建设水平；确保租赁土地上的雨水排放、污水排放、供电、清洁供水等建设项目的技术设计，确保与北同富工业公共基础设施系统完整对接。

7.3. Bên B cam kết đảm bảo nước thải thải ra từ các phân xưởng, nhà máy, công trình xây dựng khác trên diện tích đất thuê lại phải đạt tiêu chuẩn tối thiểu Cột B Bảng 1 của QCVN 40:2011/BTNMT quy định về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp. Nước thải này phải được đấu nối với hệ thống thu gom chung của Khu Công nghiệp của Bên A để Bên A tiếp tục xử lý đạt chuẩn trước khi xả thải ra môi trường.

乙方承诺保证租赁土地上的厂房、工厂及其他建设工程排放的废水必须符合 QCVN 40:2011/BTNMT 规定工业废水国家技术标准 B 栏表 1 的最低标准。该废水必须接入甲方工业区的综合收集系统，以便甲方继续达标处理后再排放到环境中。

7.4. Bên B phải xây dựng các công trình trên diện tích đất thuê theo đúng như cam kết trong nội dung dự án đầu tư của giấy chứng nhận đầu tư đã được BQL Khu kinh tế tỉnh Bình Phước cấp.

乙方必须按照平福经济管理局核发的投资执照项目中承诺的租赁土地上建设工程。

7.5. Đối với những doanh nghiệp không xin giấy chứng nhận đầu tư, thời hạn cho phép tối đa không quá 24 tháng doanh nghiệp phải tiến hành xây dựng công trình trên diện tích đất thuê kể từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất chính thức.

对于未办理投资执照的企业，最长允许期限不超过 24 个月，企业必须自签订正式土地租用合同之日起，在租用土地面积上进行建设

7.6. Trong trường hợp Bên B không thực hiện đúng theo những cam kết của điểm 7.4, điểm 7.5 Khoản 7, Điều 5 thì trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày đến hạn. Bên A báo cáo cơ quan quản lý Nhà Nước xử lý theo quy định pháp luật.

若乙方在到期日起 06 个月内未能履行第 7.4 款第 7.5 款第 5 条的承诺。甲方有权单方解除合同，收回租赁面积，所有款项不予退还乙方。甲方将向国家相关机关报告并依法令处理

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê

第 6 条、租出方的权责与义务

1. Quyền của bên cho thuê /租出方的权限

a) Yêu cầu bên thuê khai thác, sử dụng đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng;

要求租赁方按照合同中的权利用途、总体规划、土地利用规划、投资项目和约定，开发、使用土地。

b) Yêu cầu bên thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

要求租赁方按合同约定的期限和方式支付租金

c) Yêu cầu bên thuê chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại;

要求承租方立即停止将土地用于不正当用途、毁坏土地或者降低土地使用价值的； 租赁方无停止违约行为，出租人有权单方面解除合同之权益，要求租赁方返还租赁土地并赔偿损失

d) Yêu cầu bên thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng;

要求租赁方在合同规定的租赁期结束时交出土地

d) Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê gây ra;

要求租赁方赔偿因承租人的过错造成的损失

2. Nghĩa vụ của bên cho thuê /出租方的义务

a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;

完整提供、真实的土地使用权信息，并对其提供的信息承担责任

b) Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

以合同约定的面积、合适的位置和土地条件，将土地转让给承租方；

c) Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất;

土地使用权租赁登记

d) Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;

检查并提醒承租方保护和保全土地，将土地用于正确用途；

d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

依法履行对国家的财政义务；

e) Thông báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê;

通知承租人第三方对租赁土地的权利；

g) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

赔偿过错造成的损失

h) Đảm bảo rằng quyền sử dụng khu đất của Bên B theo Giấy chứng nhận đầu tư sẽ không bị can thiệp bởi bất kỳ bên thứ ba nào khác;

确保乙方在投资证项下的土地使用权不受任何其他第三方的干扰

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê

第 7 条、承租方的权利和义务

1. Quyền của bên thuê

a) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất cho thuê;

要求出租方提供完整、真实的租赁土地使用权信息

b) Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

要求出租方按照合同约定的面积、位置、条件正确转让土地；

c) Được sử dụng đất thuê theo thời hạn trong hợp đồng;

按合同约定使用租赁土地

d) Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê;

开发使用租赁土地，享受租赁土地上的劳动成果和投资成果；

d) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra;

要求出租方赔偿因出租方过错造成的损失

e) Được quyền thế chấp Quyền sử dụng đất tại ngân hàng.

可在银行抵押土地使用权的权利

g) Bên B có thể bán toàn bộ hay một phần tài sản thuộc quyền sở hữu của mình trên Khu đất thuê trên cơ sở tuân thủ theo đúng Luật pháp Việt Nam và được sự chấp thuận của Bên A bằng văn bản. Khi đó Bên B phải chịu mọi chi phí phát sinh khi chuyển giao và Bên nhận

chuyển nhượng (Bên thứ 3) phải ký một Hợp đồng thuê lại đất khác với Bên A trên cơ sở tuân thủ các điều khoản của Hợp đồng thuê lại đất này.

乙方可在遵守越南法律并经甲方书面同意的情况下，出售其在租赁土地上的全部或部分财产。届时，乙方必须承担转让过程中产生的一切费用，受让方（第三方）必须在遵守土地转租合同条款的基础上与甲方签订另一份土地转租合同。

2. Nghĩa vụ của bên thuê /承租方的义务

a) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê;

土地用于正确的目的，正确的边界，正确的租赁期限

b) Không được hủy hoại đất;

不得毁坏土地

c) Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;

按合同约定的期限及支付方式以结算土地使用权租金

d) Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;

遵守环保法规；不得损害周边土地使用者的合法权益

đ) Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

按合同约定按时归还土地；

e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

赔偿因自己过错造成的损失

g) Bên B cam kết sẽ xây dựng dự án trên đất công nghiệp theo đúng như ngành nghề được cho phép tại ĐTM của KCN Bắc Đồng Phú, trước khi xây dựng phải liên hệ cơ quan ban ngành để làm các thủ tục đúng trình tự đầu tư vào KCN như: (Giấy phép môi trường, giấy phép phòng cháy chữa cháy, giấy phép xây dựng...).

乙方承诺按照北同富工业区环评许可的行业在商业和服务用地建设项目，施工前必须联系相关部门申请在工业区投资的相关手续如：（环保许可、消防许可、施工许可.....）

Điều 8. Phương thức giải quyết tranh chấp

第 8 条、纠纷处理方式

Hợp đồng này được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau. Trong trường hợp không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật.

本合同受越南法律管辖。本合同履行过程中，如发生纠纷，双方应尊重彼此利益的原则，共同协商解决。如协商不成，任何一方均有权提起诉讼，请求越南有管辖权的法院依法解决

Điều 9. Cam kết của các bên

第 9 条、双方的承诺

1. Bên cho thuê cam kết/出租方承诺:

a) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện bị cấm cho thuê theo quy định của pháp luật;

本合同第一条所称的土地使用权，不属于法律禁止出租的对象

b) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được tạo lập theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên thuê;

本合同第 1 条所称的土地使用权，向承租方提供正确的规划、设计以及批准的图纸；

2. Bên thuê cam kết/承租方承诺:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về quyền sử dụng đất cho thuê;

已研究审阅土地租赁使用权信息

b) Đã được Bên cho thuê cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến quyền sử dụng đất, Bên thuê đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng

này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên thuê đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên thuê cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

承租方已向出租方提供与土地使用权有关的复印件必要文件，承租方已仔细阅读并理解本合同的各项条款及所附件。承租方已对所必要的事项进行调查相关文件、资料信息的准确性；

c) Số tiền thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên cho thuê sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên thuê đã thanh toán cho Bên cho thuê theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên.

本合同项下土地使用权租金金额为合法，不存在与第三方纠纷。出租人不对承租人根据本合同向出租人支付的金额产生争议负责。若对该金额有争议，本合同对双方仍有效

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

双方签订本合同完全是自愿的，并非强迫或欺骗

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

如果本合同中的一项或多项条款、款项和要点被国家主管机构根据现行法律宣布无效或不可执行，其他条款对双方仍然有效。双方将同意根据法律规定并意愿修改被宣告无效或不可执行的条款以符合双方的共识

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

双方承诺严格执行本合同约定的约定。

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

第 10 条、合同终止案例

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng/合同终止案例:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;

双方同意终止合同。在这种情况下，双方制定合同终止的具体条件和期限达成书面协议

b) Bên cho thuê chậm bàn giao quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Điều 6 của hợp đồng này;

出租方迟交本合同第 6 条约定的土地使用权

c) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

受不可抗力事件影响发生之日起 30 日内无法得到补救继续履行义务，自发生不可抗力事件日起，且双方无任何达成协议，任何一方均有权单方面终止本合同，该终止不得视为违约。

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như: hoàn trả lại tiền thuê quyền sử dụng đất, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường do hai bên thỏa thuận cụ thể.

本条第一款规定的终止合同后果的处理，如：退还土地使用权租金、计算利息、罚款、赔偿。。。由双方协商确定

Điều 11. Sự kiện bất khả kháng

第 11 条、不可抗力事件

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

双方同意下列情形之一为不可抗力事件

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

由于战争或自然灾害或国家法律和政策的变化

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

因执行国家主管机关的决定或法律规定的其他情况；

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

由于需要在医疗机构进行紧急治疗的事故或疾病

d) Dịch bệnh, bạo loạn ngoài khả năng kiểm soát

疫情、暴乱无法控制

e) Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có):

双方同意的其他协议 (如有)

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

任何财务困难的情况都不被视为不可抗力事件。

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.

当发生本条第一款约定的不可抗力事件之一时，受不可抗力事件影响的一方必须在不可抗力事件发生之日起三十日内书面通知或直接通知另一方。事件发生（如果有证明不可抗力原因的文件，受影响方必须出示此文件）。受不可抗力事件影响的一方未能履行其义务，不视为违反其合同义务，也不能作为另一方有权终止本合同的依据

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 11 của hợp đồng này.

发生不可抗力事件时，双方合同义务的履行将暂停。双方将在不可抗力事件结束后继续履行义务，但本合同第 11 条第一款 d 点规定的情形除外

Điều 12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

第 12 条、合同生效日期

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký

本合同自签订之日起生效

2. Hợp đồng này có 12 Điều, được lập thành 6 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên thuê giữ 2 bản, Bên cho thuê giữ 4 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

本合同共 12 条, 6 份, 具有同等法律效力, 承租方留存 2 份, 出租方留存 4 份, 并按照规定缴纳税务与其他费用手续

3. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

本合同所附件及双方约定的修改、补充内容为本合同不可分割的内容, 对双方均有效力

4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

双方同意变更本合同内容的情况, 必须以书面形式提出, 并由双方签字。

5. Hợp đồng này được lập song ngữ, Tiếng Trung Quốc và Tiếng Việt. Trường hợp xảy ra tranh chấp thì ngôn ngữ Tiếng Việt được lựa chọn làm ngôn ngữ giải quyết tranh chấp.

本合同为中文和越南文双语。如有争议, 将选择越南语作为争议解决语言

Bên A/甲方

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN
BẮC ĐỒNG PHÚ

北同富工业区股份公司



PHẠM PHI ĐIỀU

Bên B/乙方

CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP
HENGWEI

HENGWEI 工业责任有限公司



YE, XUWEI

PHỤ ĐÍNH DƯỚI:

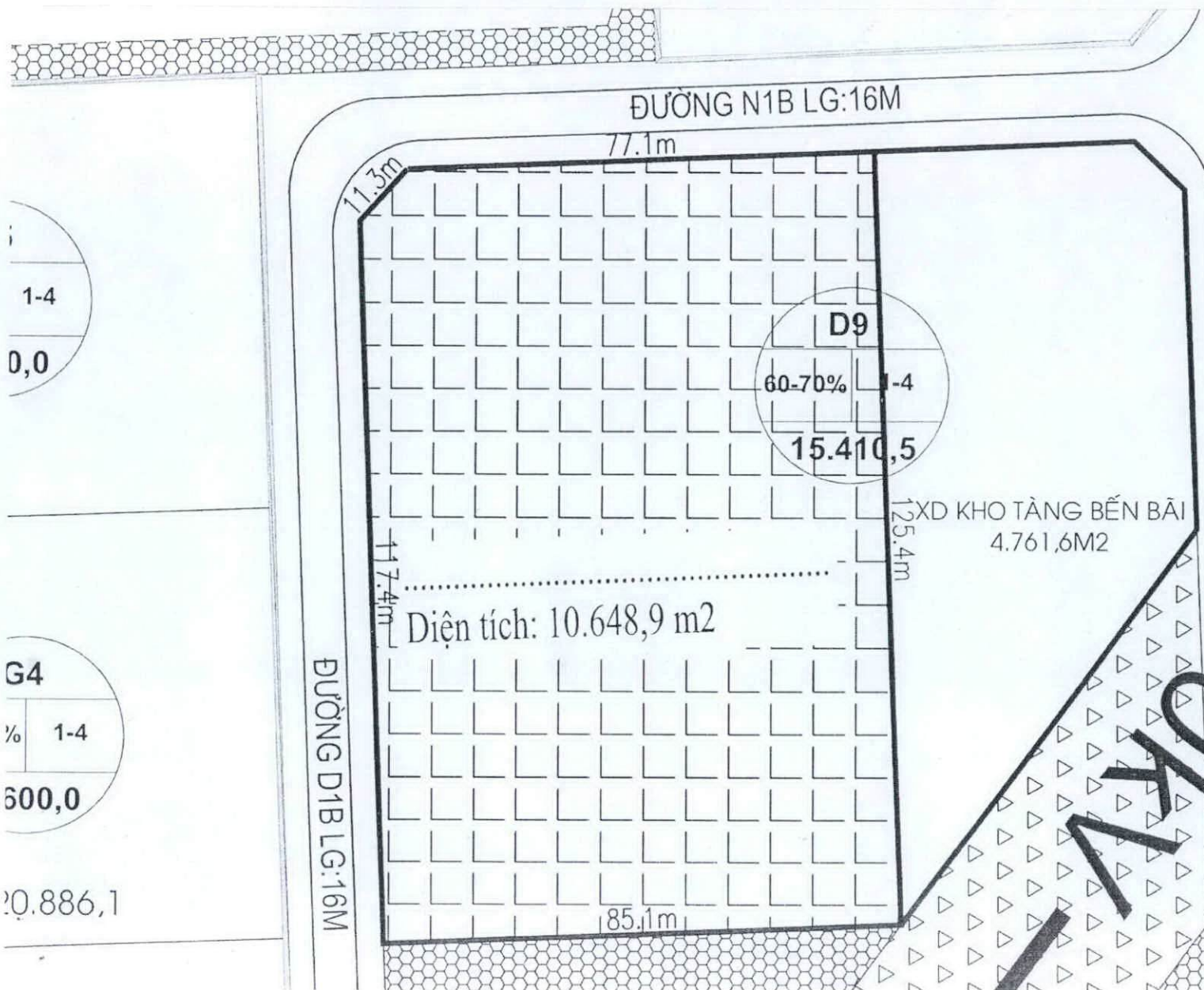
SƠ ĐỒ BÀN GIAO MẶT BẰNG CHO - 1 PHẦN LÔ D9-
KHU B - KHU CÔNG NGHIỆP BẮC ĐỒNG PHÚ
(Đính kèm theo)



TẬP ĐOÀN CN CAO SU VIỆT
CÔNG TY CP KCN BẮC ĐỒNG PHÚ
TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Phi Điệp



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

越南社会主义共和国

独立-自由-幸福

Bình Phước, ngày 19 tháng 02 năm 2024

平福 · 2024 年 02 月 19 日

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ (CHO THUÊ LẠI) QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG
KHU CÔNG NGHIỆP

工业区土地使用权租赁合同

Số 编号: 01/2024/HĐ-BĐP

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

根据 2015 年 11 月 24 日的民法；

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

根据 2013 年 11 月 29 日的土地法；

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

根据 2014 年 11 月 25 日的房地产业务法；

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

根据政府于 2014 年 5 月 15 日颁布的第 43/2014/ND-CP 号法令，详细说明土地法一些条款的实施情况；

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

根据政府 2022 年 1 月 6 日第 02/2022/ND-CP 号法令，该法令详细说明房地产业务法一些条款的实施情况；

Căn cứ Biên bản ghi nhớ đăng ký giữ đất số: 88-MOU/BDP ngày 16/11/2023 giữa Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú và Ông KE, YUTIAN;

根据北同富工业区股份公司与 KE, YUTIAN 先生于 2023 年 11 月 16 日签署的第 88-MOU/BDP 号土地保留登记备忘录；

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: 4311574161 ngày 30/01/2024;

根据 2024 年 01 月 30 日第 4311574161 号投资登记执照;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3801296587 ngày 01/02/2024;.

根据 2024 年 02 月 01 日第 3801296587 号营业登记执照

Hai bên chúng tôi gồm:

我们双方有:

I. BÊN CHO THUÊ (BÊN CHO THUÊ LẠI) QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (sau đây gọi tắt là Bên A) 土地使用权出租方 (简称为甲方)

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP BẮC ĐỒNG PHÚ
北同富工業區股份公司

Địa chỉ : Thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước,

地址 : 平福省同富县新富镇

Mã số Doanh nghiệp : 3800565639

企业编号 : 3800565639

Số tài khoản VND : 1004382147 tại Ngân Hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, CN Bình Phước

银行账号 : 1004382147 Sài Gòn – Hà Nội 股份商务银行 · 平福分行

Điện thoại/电话 : 02713.834.666 Fax: 02713.833.838

Do ông/由 : **PHẠM PHI ĐIỀU** 先生,

CCCD số : 070065003262 cấp ngày 20/08/2021 nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội,

身份证号 : 070065003262 于 2021/08/20 由社会秩序行政管理警察局颁发

Chức danh : **TỔNG GIÁM ĐỐC**

职务 : 总经理

Làm đại diện pháp nhân/作为法令代表

II. BÊN THUÊ (BÊN THUÊ LẠI) QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (sau đây gọi tắt là Bên B)

承租方 (转租方) 土地使用权 (简称为乙方)

CÔNG TY TNHH KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ TRUNG KIM/中金科技有限公司

Giấy ĐKKD/营业登记执照 : 3801296587

Địa Chỉ /地址 : Lô F2 và F4, khu B, KCN Bắc Đồng Phú, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, Việt Nam.

越南平福省同富县新富镇北同富工业区-B 区 F2 和 F4 块

Người đại diện/代表人 : **KE, YUTIAN**

Chức vụ : **GIÁM ĐỐC**

职务 : 经理

Hộ Chiếu : EF7490419 Ngày cấp: 15/3/2019 Nơi cấp: Cục Quản Lý Xuất Nhập Cảnh, Bộ Công An Trung Quốc

护照 : EF7490419 颁发日 : 2019/03/15, 颁发机关 : 中国公安部出入境管理局

Làm đại diện pháp nhân

作为法令代表

Hai bên đồng ý thực hiện việc cho thuê, thuê quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

双方同意根据以下协议出租 · 租用土地使用权

Điều 1. Thông tin về diện tích đất cho thuê (cho thuê lại)

第 1 条、出租 (转租) 土地面积信息

1. Bên A đồng ý cho Bên B thuê lại 1 phần quyền sử dụng đất quy định cụ thể tại Điểm 2 Điều này mà Bên A đã xây dựng xong kết cấu hạ tầng (sau đây viết tắt là khu đất) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP407592, số vào sổ cấp GCNQSDĐ CT26805, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 01/09/2020. Cụ thể như sau:

甲方同意根据《土地使用权》将甲方已完成基础设施建设的部分本条第二点规定的土地使用权 (以下简称土地) 转租给乙方, 土地上附带的房屋和其他资产的所有权 · 编号 CP407592 · 土地使用权证书颁发书 CT26805 中的编号 · 由平福省自然资源和环境处于 2020 年 9 月 1 日颁发。具体如下:

Thửa đất số: 19

Tờ bản đồ số: KCN Bắc Đồng Phú

地块号 : 19

地图号 : 北同富工业区

Địa chỉ thửa đất: Thị Trấn Tân Phú, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam

地块地址 : 越南平福省同富县新富镇

Diện tích: 72.892,1 m² (Bằng chữ: Bảy mươi hai ngàn tám trăm chín mươi hai phẩy một mét vuông)

面积 : 72.892,1 m² (书写 : 柒万贰仟捌佰玖拾贰点壹 平米)

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

使用形式 : 私人使用

Mục đích sử dụng: Đất Khu công nghiệp

使用目的 : 工业区土地

Thời hạn sử dụng: Đến ngày 23/11/2059,

使用期间 : 至 2059 年 11 月 23 日

Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

使用来源 : 国家以一次性付款方式租赁土地

2. Đặc điểm khu đất cho thuê lại:

租用地块的特点 :

- Vị trí cho thuê lại/土地位置:

Lô F2 và F4, khu B, khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, thị trấn Tân Phú, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam.

越南平福省同富县新富镇北同富工业区 B 区 F2 与 F4 块

- Diện tích cho thuê lại: 16.092,1 m² (Bằng chữ: Mười sáu ngàn không trăm chín mươi hai phẩy một mét vuông)

面积 : 16.092,1 m² (大写 : 壹万陆仟玖拾贰点壹 平米)

Diện tích khu đất cho thuê lại được xác định theo Bản đồ là Phụ lục 01 đính kèm theo Hợp đồng này, đồng thời là một bộ phận pháp lý không thể tách rời của Hợp đồng này.

转租土地面积根据本合同附件 01 的地图确定 · 也是本合同不可分割的法律组成部分。

3. Khi có sự thay đổi của pháp luật liên quan tới cho thuê lại quyền sử dụng đất trong Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú thì Bên A sẽ thông báo cho Bên B biết để cùng thực hiện theo quy định.

当北同富工业区土地使用权租用相关法律发生变化时 · 甲方将通知乙方共同遵守规定

4. Các Bên cam kết việc cho thuê lại khu đất không làm mất đi quyền sở hữu của Nhà nước Việt Nam đối với đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

双方承诺 · 土地的租用不会失去越南国家对土地和位于地下的所有资源及所有权。

5. Bên B cam kết đưa khu đất vào sử dụng ngay, đúng tiến độ, không sử dụng chậm.

乙方承诺立即、按期投入使用，不逾期使用

Điều 2. Giá thuê đất (nghĩa vụ tài chính nộp cho Nhà nước và tiền thuê cơ sở hạ tầng)

第 2 条、租赁费（对国家的财政义务和基础设施租金）

1. Giá cho thuê quyền sử dụng đất là: 土地使用权的租赁价格为

1.1. Nghĩa vụ tài chính nộp cho Nhà nước/对国家的财政义务:

Bên A đã hoàn thành xong thủ tục Nghĩa Vụ Tài Chính nộp cho Nhà Nước cho toàn bộ diện tích thuê, giá thuê lại đất tại vị trí nêu trên được tính với giá là: **257.138 VND/m²** (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi bảy ngàn một trăm ba mươi tám đồng). Bên B có trách nhiệm hoàn thành Nghĩa Vụ tài chính này khi ký hợp đồng chính thức theo pháp nhân là tổ chức. Chi phí này Bên B sẽ chịu trách nhiệm đối với Nhà Nước cho đến hết thời hạn thuê đến 23/11/2059. Giá trên không bao gồm 10% VAT.

甲方已完成整租赁区域对国家的财政义务，上述地点的土地租金价格计算为：**257,138 越南盾/平方米**（书写：贰拾伍万柒仟壹佰叁拾捌盾）。乙方以组织形式的法人签署正式合同时负责履行该财务义务。这笔费用乙方将对国家负责任至 2059 年 11 月 23 日租赁期结束。上述租金不含 VAT 的 10%

257.138 VND x 16.092,1 m² = 4.137.890.410 VND

(Bằng chữ: Bốn tỷ một trăm ba mươi bảy triệu tám trăm chín mươi ngàn bốn trăm mười đồng)

(书写：肆拾壹亿叁仟柒佰捌拾玖万零仟肆佰壹拾盾)

1.2. Tiền thuê cơ sở hạ tầng: Bao gồm những chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng ban đầu, giải tỏa đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí chuyển mục đích sử dụng đất, lệ phí trước bạ cho việc đăng ký giấy cấp chứng nhận thuê lại đất trong khu công nghiệp...

基础设施租金：包括初始基础设施投资成本、补偿和场地清理、排雷成本、土地用途转换成本、工业区土地转租证登记前期费用...

a. Giá thuê hạ tầng/基础设施租金: 1.464.162 VND/m²

(Một triệu bốn trăm sáu mươi bốn ngàn một trăm sáu mươi hai đồng) trên mét vuông

(壹佰肆拾陆万肆仟壹佰陆拾贰盾) /平方米

$$1.464.162 \text{ VND/m}^2/\text{THTLĐ} \times 16.092,1 \text{ m}^2 = 23.561.441.320 \text{ VND/m}^2$$

(Bằng chữ: Hai mươi ba tỷ năm trăm sáu mươi một triệu bốn trăm bốn mươi một ngàn ba trăm hai mươi đồng)

(书写：贰佰叁拾伍亿陆仟壹佰肆拾肆万壹仟叁佰贰拾 盾)

b. Thuế GTGT 增值税 10%:

$$23.561.441.320 \text{ VND/THTLĐ} \times 10\% = 2.356.144.132 \text{ VNĐ}$$

(Bằng chữ: Hai tỷ ba trăm năm mươi sáu triệu một trăm bốn mươi bốn ngàn một trăm ba mươi hai đồng)

(书写：贰拾叁亿伍仟陆佰壹拾肆万肆仟壹佰叁拾贰盾)

c. Tổng giá trị/总价值::

$$23.561.441.320 \text{ VND/THTLĐ} + 2.356.144.132 \text{ VND/THTLĐ} = 25.917.585.452 \text{ VNĐ/m}^2$$

(Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ chín trăm mười bảy triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn bốn trăm năm mươi hai đồng)

(书写：贰佰伍拾玖亿壹仟柒佰伍拾捌万伍仟肆佰伍拾贰盾)

2. Giá cho thuê quy định tại khoản 1 Điều này này không bao gồm các khoản sau: (Các phí dịch vụ điện, nước sạch, vệ sinh, các loại thuế phi nông nghiệp, thuế và các dịch vụ khác không liên quan đến Bên A.)

本条第一款规定的租赁价格不包括以下各项：(电费、净水费、卫生费、非农税、税金及其他与甲方无关的服务费。)

2. Chi phí 2: Khoản trả hàng năm bao gồm phí quản lý hạ tầng Khu Công nghiệp như đường giao thông, điện chiếu sáng, cây xanh và nghĩa vụ tài chính trả cho Nhà nước. Chi phí này được xác định là **9.836 VND/ m²/năm** (Bằng chữ: Chín ngàn tám trăm ba mươi sáu đồng) (chưa bao gồm 10% VAT). Chi phí này được tăng lên 10% (mười phần trăm) cứ mỗi sau 03 (ba) năm. Bên A có trách nhiệm gửi văn bản thông báo tăng phí cho Bên B.

第 2 项费用：每年支付的费用包括工业区道路、照明、树木等基础设施的管理费以及对国家的财政义务。该成本确定为 **9.836 VND/m²/年** (书写：玖仟捌佰叁拾

陆) (不含 10% 增值税)。该成本每三年增加 10% (百分之十)。甲方负责向乙方发送增加费的书面通知。

Giá trị Chi phí 2 này cho cả diện tích đất cho thuê lại trong 01 năm là:

该第 2 项费用价值为一年整个土地租用面积费用为:

$9.836 \text{ VND} \times 16.092,1 \text{ m}^2 = 158.281.896 \text{ VND}$

(Bằng chữ: Một trăm năm mươi tám triệu hai trăm tám mươi một ngàn tám trăm chín mươi sáu đồng).

(书写: 一亿伍仟捌佰贰拾捌万壹仟捌佰玖拾陆盾)

4. Phí xử lý nước thải/污水处理费:

Bên B phải chịu **8.607 VND** (Bằng chữ: Tám ngàn sáu trăm lẻ bảy đồng) cho mỗi mét khối nước thải (giá này chưa bao gồm VAT). Tổng lượng nước thải của Bên B được tính dựa trên đồng hồ đo được lắp tại cửa xả của Bên B. Phí này sẽ tăng 10% (mười phần trăm) sau mỗi 03 (ba) năm.

乙方每立方米废水需承担 8.607 越南盾 (大写: 捌仟陆佰零柒盾) (此价格不含增值税)。乙方废水总量以乙方出口处安装的水表计, 此费用每 03 (三) 年增加 10% (百分之十)

Điều 3. Phương thức thanh toán

第 3 条、支付方式

3.1. Thanh toán nghĩa vụ tài chính nộp cho nước và tiền thuê cơ sở hạ tầng:

对国家的财政义务和基础设施租金支付

Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Hợp Đồng này có hiệu lực, việc thanh toán nghĩa vụ tài chính sẽ do Bên B thanh toán cho bên A với tổng số tiền như sau **4.137.890.410 VND** (Bằng chữ: Bốn tỷ một trăm ba mươi bảy triệu tám trăm chín mươi ngàn bốn trăm mười đồng). Ngay khi nhận được tiền thanh toán, Bên A sẽ hoàn trả tiền đặt cọc cho Bên B.

自本合同生效之日起 45 天内, 乙方向甲方支付财务义务, 总金额如下 **4.137.890.410** 越南盾 (书写: 肆拾壹亿叁仟柒佰捌拾玖万零仟肆佰壹拾盾)。收到货款后, 甲方将押金退还给乙方

Thanh toán tiền thuê cơ sở hạ tầng:

基础设施租金支付

Thanh toán lần 支付次数	Số tiền VNĐ (đã bao gồm 10% VAT) 金额 VND (已含 10%增值税)	Nội dung 内容
Lần 1 第一次	7.775.275.636 VNĐ (Bằng chữ: Bảy tỷ bảy trăm bảy mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn sáu trăm ba mươi sáu đồng) (书写: 柒拾柒亿柒仟伍佰贰拾柒万伍仟陆佰叁拾陆盾)	Bên B cam kết thanh toán số tiền lần 1 này cho Bên A Thanh toán đợt 1 trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất chính thức 乙方承诺在正式签订土地转租合同之日起 45 天内向甲方支付第一次款项
Lần 2 第二次	7.775.275.636 VNĐ (Bằng chữ: Bảy tỷ bảy trăm bảy mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn sáu trăm ba mươi sáu đồng) (书写: 柒拾柒亿柒仟伍佰贰拾柒万伍仟陆佰叁拾陆盾)	Bên B cam kết thanh toán trước lần 2 cho Bên A chậm nhất ngày 15/06/2024 乙方承诺不迟于 2024 年 06 月 15 日向甲方支付第二次款项
Lần 3 第三次	5.183.517.090 VNĐ (Bằng chữ: Năm tỷ một trăm tám mươi ba triệu năm trăm mười bảy ngàn không trăm chín mươi đồng) (书写: 伍拾壹亿捌仟叁佰伍拾壹万柒仟零佰玖拾盾)	Bên B cam kết thanh toán trước lần 3 cho Bên A chậm nhất ngày 15/10/2024 乙方承诺不迟于 2024 年 10 月 15 日向甲方支付第三次款项
Lần 4 第四次	5.183.517.090 VNĐ (Bằng chữ: Năm tỷ một trăm tám mươi ba triệu năm trăm mười bảy ngàn không trăm chín mươi đồng)	Bên B cam kết thanh toán trước lần 4 cho Bên A chậm nhất ngày 15/12/2024 乙方承诺不迟于 2024 年 12 月 15 日向甲方支付第四次款项

(书写：伍拾壹亿捌仟叁佰 伍拾壹万柒仟零佰玖拾盾)

3.2. Thanh toán Chi phí 2:

支付第 2 项费用

Ngày mà Bên B bắt đầu đi vào hoạt động kinh doanh trên diện tích đất thuê lại sẽ được tính là thời điểm bắt đầu đóng phí quản lý hạ tầng (nếu có thỏa thuận khác hai bên sẽ bàn bạc, thống nhất và tất cả thỏa thuận đó phải được thể hiện bằng văn bản). Việc thanh toán được thực hiện hàng năm theo như thông báo nộp tiền từ Bên A.

乙方在租用土地上开始经营业务之日起计为开始支付基础设施管理费的时间 (如有其他约定, 双方协商一致, 所协商达成必须成立书面)。根据甲方的付款通知, 每年支付一次。

3.3. Thanh toán phí xử lý nước thải: 污水处理费的支付

Phí xử lý nước thải được tính và thanh toán theo Hợp đồng xử lý nước thải được ký kết riêng giữa Bên A và Bên B.

污水处理费按甲乙双方分别签订的污水处理合同计算支付

3.4. Phương thức, đồng tiền và cách thức thanh toán:

付款形式、货币和方式

3.4.1. Phương thức thanh toán:

付款形式

Bằng chuyển khoản. Phí chuyển tiền do người chuyển chịu.

转账汇款。汇款费用由寄件人承担

3.4.2. Đồng tiền thanh toán/付款货币:

Là đồng Việt Nam (VND) được quy đổi theo tỷ giá (1 USD = 24.590 VNĐ).

为越南盾 (VND) 以汇率(1 USD = 24.590 VND)

3.4.3. Cách thức thanh toán/付款形式:

Bên A sẽ gửi Giấy đề nghị chi trả tiền đến Bên B vào trước mỗi đợt thanh toán. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, nếu bất kỳ vì một lý do nào (trừ trường hợp bất khả kháng như chiến tranh, bạo động, thảm họa thiên tai, dịch bệnh...) mà Bên B chậm thanh toán cho Bên A thì lãi suất 1%/tháng (một phần trăm một tháng) sẽ được áp dụng trên tổng số nợ đến hạn phải trả và ngày đáo hạn sẽ là ngày áp dụng lãi suất. Mọi chi phí liên quan đến việc chậm thanh toán sẽ do Bên chậm thanh toán chịu.

每期付款前，甲方将向乙方发送付款申请表。自付款到期日起三十日内，如因任何原因（除战争、暴乱、自然灾害、流行病...等不可抗力因素外），乙方延迟向甲方付款将支付利息为1%/月（每月1%）将适用于应付总金额，到期日为利息应用日。与逾期付款有关的一切费用由逾期付款方承担

3.5. Trường hợp Bên B cố ý và không thực hiện việc thanh toán các phí nêu trên (chỉ phí 1, chỉ phí 2, phí xử lý nước thải) theo như đã quy định trong Hợp Đồng thuê lại đất này cho Bên A và để những khoản nợ kéo dài quá 6 (sáu) tháng kể từ ngày các khoản nợ này đến hạn cần phải trả mà không có bất kỳ sự chấp thuận bằng văn bản chính thức nào của Bên A cho phép Bên B chậm thanh toán thì Hợp Đồng Thuê Lại Đất này sẽ tự động chấm dứt. Khi đó bên A được quyền thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng và số tiền mà Bên B đã chi trả cho Bên A sẽ không được hoàn trả lại.

如乙方故意不向甲方支付本土地租赁合同规定的上述费用（费用 1、费用 2、污水处理费），并让债务自本土地租用合同之日起超过六个月债务到期且需要支付而无收到甲方任何正式书面批准允许乙方延迟支付的通知，本土地的租赁合同将自动终止。届时，甲方有权单方面解除合同，乙方已支付给甲方的款项将不予退还

3.6. Thỏa thuận khác/其他协商

Trong trường hợp có sự thay đổi, cần làm rõ hơn về phương thức, cách thức thanh toán hoặc chưa đảm quyền lợi hoặc bất cứ thỏa thuận nào khác thì Bên A và Bên B thỏa thuận với nhau bằng Phụ lục Hợp đồng đính kèm trên cơ sở tự nguyện, thống nhất và hợp tác.

如有变更，需要进一步说明方式、支付方式，或未取得利益或其他协议，甲乙双方在自愿、共同、合作以上合同附件相互约定

Điều 4. Mục đích thuê đất

第 4 条、租赁目的

Mục đích thuê lại đất của Bên B phải phù hợp với ngành nghề đăng ký trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và giấy chứng nhận đầu tư (nếu có) của doanh nghiệp.

乙方租赁土地的目的必须与企业的营业执照和投资执照（如有）所登记的行业一致。

Vị trí đất mà Bên B thuê lại thuộc Khu đất công nghiệp, mục đích xây dựng nhà xưởng sản xuất của KCN nên ngành nghề phải nằm trong danh mục ngành nghề được tiếp nhận vào KCN Bắc Đồng Phú.

乙方租赁的土地所在位置属于工业区的土地，所以该行业必须适合工业目的，并且该行业必须在行业名单上可允许进入北同富工业区。

Điều 5. Thời hạn thuê đất, thời điểm bàn giao và xây dựng

第 5 条、土地租赁期限、交接及建设时间

1. Thời hạn thuê đất là: Kể từ ngày hợp đồng được ký kết đến hết ngày 23/11/2059

土地租赁期限为自本合同签字生效日至 2059/11/23 为止

2. Thời hạn thuê bắt đầu từ ngày: kể từ ngày hợp đồng này ký kết

租期开始：自本合同签订之日起

3. Gia hạn thời hạn thuê: Căn cứ vào tình hình thực tế tại thời điểm hết hạn hợp đồng thuê lại đất, hai bên sẽ cùng nhau thương thảo để gia hạn hoặc kết thúc khi hết hạn thời hạn thuê.

租赁期延长：根据土地租赁合同到期时的实际情况，双方将共同协商延长租赁期或在租赁期届满时终止

4. Giải quyết khi hợp đồng thuê đất hết hạn: Khi kết thúc thời hạn thuê đất mà hai bên không có thỏa thuận nào khác hơn thì Bên B có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi lô đất, đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh, môi trường và bàn giao lại đất theo đúng nguyên trạng khi nhận bàn giao. Trong trường hợp Bên A được Nhà Nước tiếp tục cho thuê lại đất để kinh doanh hạ tầng KCN, mà Bên B có nhu cầu tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê thì hai bên sẽ tiến hành thương thảo trên tinh thần hợp tác, đúng quy định pháp luật.

土地租赁合同到期处理：土地租赁期届满到期时，如双方无其他约定，乙方有义务拆除、搬迁该地块上的财产，保证卫生、环境、搬运等方面的要求。接收移交时在原状的土地上空。如甲方继续将土地由国家转租用于工业区基础设施业务，且乙方继续延长租赁合同的需求，双方将本合作的精神及法律的要求继续协商。

5. Thời điểm bàn giao đất: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được công văn đề nghị bàn giao mặt bằng từ Bên B, Bên A sẽ tiến hành đo đạc, cắm mốc lại diện tích đất thực tế và bàn giao cho Bên B.

土地移交时间：自收到乙方书面移交场地请求之日起 30 日内，甲方将测量、重新标记实际土地面积并移交给乙方

6. Giấy tờ pháp lý về đất: Khu đất thuê lại thuộc đất công nghiệp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP407592, số vào sổ cấp GCNQSDĐ CT26805, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 01/09/2020

土地法律文件：根据土地使用权证书，土地上附带的房屋和其他资产的所有权，编号 CP407592，土地使用权证书颁发书编号 GCNQSDĐ CT26805，由平福省自然资源和环境处于 2020 年 09 月 01 日颁发，租赁土地属于工业区土地。

7. Việc xây dựng/建设事宜:

7.1. Bên B xây dựng các công trình phải phù hợp với mục đích nêu tại Điều 4 của Hợp đồng này và phải phù hợp với tiêu chuẩn xây dựng đã ghi trong Giấy phép xây dựng do Cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Bình Phước cấp. Đồng thời phải thực hiện các thủ tục về thiết kế, thi công và xây dựng theo đúng quy định về quản lý xây dựng của Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú.

乙方施工的工程必须符合本合同第 4 条规定的用途，并且必须符合平福省相关部门颁发的施工许可证中规定的施工标准。同时，设计、施工和施工程序必须按照北同富工业区建设管理规定进行。

7.2. Trước khi tiến hành thiết kế kỹ thuật xây dựng, Bên B phải liên hệ với Bên A để thống nhất cao trình xây dựng trên diện tích đất đã thuê lại; đảm bảo thiết kế kỹ thuật các hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, cấp nước sạch và các hạng mục xây dựng khác trên diện tích đất đã thuê lại để đảm bảo kết nối hoàn hảo với hệ thống hạ tầng chung của Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú.

在进行建筑工程设计之前，乙方必须与甲方联系，商定租赁土地上的建设水平；确保租赁土地上的雨水排放、污水排放、供电、清洁供水等建设项目的技术设计，确保与北同富工业公共基础设施系统完整对接。

7.3. Bên B cam kết đảm bảo nước thải thải ra từ các phân xưởng, nhà máy, công trình xây dựng khác trên diện tích đất thuê lại phải đạt tiêu chuẩn tối thiểu Cột B Bảng 1 của QCVN 40:2011/BTNMT quy định về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp. Nước thải này phải được đấu nối với hệ thống thu gom chung của Khu Công nghiệp của Bên A để Bên A tiếp tục xử lý đạt chuẩn trước khi xả thải ra môi trường.

乙方承诺保证租赁土地上的厂房、工厂及其他建设工程排放的废水必须符合 QCVN 40:2011/BTNMT 规定工业废水国家技术标准 B 栏表 1 的最低标准。该废水必须接入甲方工业区的综合收集系统，以便甲方继续达标处理后再排放到环境中。

7.4. Bên B phải xây dựng các công trình trên diện tích đất thuê theo đúng như cam kết trong nội dung dự án đầu tư của giấy chứng nhận đầu tư đã được BQL Khu kinh tế tỉnh Bình Phước cấp.

乙方必须按照平福经济管理局核发的投资执照项目中承诺的租赁土地上建设工程。

7.5. Đối với những doanh nghiệp không xin giấy chứng nhận đầu tư, thời hạn cho phép tối đa không quá 24 tháng doanh nghiệp phải tiến hành xây dựng công trình trên diện tích đất thuê kể từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất chính thức.

对于未办理投资执照的企业, 最长允许期限不超过 24 个月, 企业必须自签订正式土地租用合同之日起, 在租用土地面积上进行建设

7.6. Trong trường hợp Bên B không thực hiện đúng theo những cam kết của điểm 7.4, điểm 7.5 Khoản 7, Điều 5 thì trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày đến hạn. Bên A báo cáo cơ quan quản lý Nhà Nước xử lý theo quy định pháp luật.

若乙方在到期日起 06 个月内未能履行第 7.4 款第 7.5 款第 5 条的承诺。甲方有权单方解除合同, 收回租赁面积, 所有款项不予退还乙方。甲方将向国家相关机关报告并依法令处理

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê

第 6 条、租出方的权责与义务

1. Quyền của bên cho thuê /租出方的权限

a) Yêu cầu bên thuê khai thác, sử dụng đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng;

要求租赁方按照合同中的权利用途、总体规划、土地利用规划、投资项目和约定, 开发、使用土地。

b) Yêu cầu bên thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

要求租赁方按合同约定的期限和方式支付租金

c) Yêu cầu bên thuê chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại;

要求承租方立即停止将土地用于不正当用途、毁坏土地或者降低土地使用价值的; 租赁方无停止违约行为, 出租人有权单方面解除合同之权益, 要求租赁方返还租赁土地并赔偿损失

d) Yêu cầu bên thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng;

要求租赁方在合同规定的租赁期结束时交出土地



005
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
VIỆT
NAM
PHỤ

đ) Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê gây ra;

要求租赁方赔偿因承租人的过错造成的损失

2. Nghĩa vụ của bên cho thuê /出租方的义务

a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;

完整提供、真实的土地使用权信息，并对其提供的信息承担责任

b) Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

以合同约定的面积、合适的位置和土地条件，将土地转让给承租方；

c) Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất;

土地使用权租赁登记

d) Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;

检查并提醒承租方保护和保全土地，将土地用于正确用途；

đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

依法履行对国家的财政义务；

e) Thông báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê;

通知承租人第三方对租赁土地的权利；

g) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

赔偿过错造成的损失

h) Đảm bảo rằng quyền sử dụng khu đất của Bên B theo Giấy chứng nhận đầu tư sẽ không bị can thiệp bởi bất kỳ bên thứ ba nào khác;

确保乙方在投资证项下的土地使用权不受任何其他第三方的干扰

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê

第 7 条、承租方的权利和义务

1. Quyền của bên thuê

a) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất cho thuê;

要求出租方提供完整、真实的租赁土地使用权信息

b) Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

要求出租方按照合同约定的面积、位置、条件正确转让土地;

c) Được sử dụng đất thuê theo thời hạn trong hợp đồng;

按合同约定使用租赁土地

d) Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê;

开发使用租赁土地, 享受租赁土地上的劳动成果和投资成果;

đ) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra;

要求出租方赔偿因出租方过错造成的损失

e) Được quyền thế chấp Quyền sử dụng đất tại ngân hàng.

可在银行抵押土地使用权的权利

g) Bên B có thể bán toàn bộ hay một phần tài sản thuộc quyền sở hữu của mình trên Khu đất thuê trên cơ sở tuân thủ theo đúng Luật pháp Việt Nam và được sự chấp thuận của Bên A bằng văn bản. Khi đó Bên B phải chịu mọi chi phí phát sinh khi chuyển giao và Bên nhận chuyển nhượng (Bên thứ 3) phải ký một Hợp đồng thuê lại đất khác với Bên A trên cơ sở tuân thủ các điều khoản của Hợp đồng thuê lại đất này.

乙方可在遵守越南法律并经甲方书面同意的情况下, 出售其在租赁土地上的全部或部分财产。届时, 乙方必须承担转让过程中产生的一切费用, 受让方(第三方)必须在遵守土地转租合同条款的基础上与甲方签订另一份土地转租合同。

2. Nghĩa vụ của bên thuê /承租方的义务

a) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê;

土地用于正确的目的 · 正确的边界 · 正确的租赁期限

b) Không được hủy hoại đất;

不得毁坏土地

c) Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;

按合同约定的期限及支付方式以结算土地使用权租金

d) Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;

遵守环保法规; 不得损害周边土地使用者的合法权益

đ) Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

按合同约定按时归还土地;

e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

赔偿因自己过错造成的损失

g) Bên B cam kết sẽ xây dựng dự án trên đất công nghiệp theo đúng như ngành nghề được cho phép tại ĐTM của KCN Bắc Đồng Phú, trước khi xây dựng phải liên hệ cơ quan ban ngành để làm các thủ tục đúng trình tự đầu tư vào KCN như: (Giấy phép môi trường, giấy phép phòng cháy chữa cháy, giấy phép xây dựng...).

乙方承诺按照北同富工业区环评许可的行业在商业和服务用地建设项目 · 施工前必须联系相关部门申请在工业区投资的相关手续如: (环保许可、消防许可、施工许可.....)

Điều 8. Phương thức giải quyết tranh chấp

第 8 条、纠纷处理方式

Hợp đồng này được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau. Trong trường hợp không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Toà án có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật.

本合同受越南法律管辖。本合同履行过程中，如发生纠纷，双方应尊重彼此利益的原则，共同协商解决。如协商不成，任何一方均有权提起诉讼，请求越南有管辖权的法院依法解决

Điều 9. Cam kết của các bên

第 9 条、双方的承诺

1. Bên cho thuê cam kết/出租方承诺:

a) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện bị cấm cho thuê theo quy định của pháp luật;

本合同第一条所称的土地使用权，不属于法律禁止出租的对象

b) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được tạo lập theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên thuê;

本合同第 1 条所称的土地使用权，向承租方提供正确的规划、设计以及批准的图纸；

2. Bên thuê cam kết/承租方承诺:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về quyền sử dụng đất cho thuê;

已研究审阅土地租赁使用权信息

b) Đã được Bên cho thuê cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến quyền sử dụng đất, Bên thuê đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên thuê đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên thuê cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

承租方已向出租方提供与土地使用权有关的复印件必要文件，承租方已仔细阅读并理解本合同的各项条款及所附件。承租方已对所必要的事项进行调查相关文件、资料信息的准确性；

c) Số tiền thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên cho thuê sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên thuê đã thanh toán cho Bên cho thuê theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên.

本合同项下土地使用权租金金额为合法，不存在与第三方纠纷。出租人不对承租人根据本合同向出租人支付的金额产生争议负责。若对该金额有争议，本合同对双方仍有效

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

双方签订本合同完全是自愿的，并非强迫或欺骗

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

如果本合同中的一项或多项条款、款项和要点被国家主管机构根据现行法律宣布无效或不可执行，其他条款对双方仍然有效。双方将同意根据法律规定并意愿修改被宣告无效或不可执行的条款以符合双方的共识

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

双方承诺严格执行本合同约定的约定。

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

第 10 条、合同终止案例

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng/合同终止案例:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;

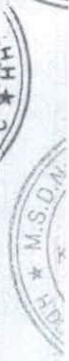
双方同意终止合同。在这种情况下，双方制定合同终止的具体条件和期限达成书面协议

b) Bên cho thuê chậm bàn giao quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Điều 6 của hợp đồng này;

出租方迟交本合同第 6 条约定的土地使用权

c) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

受不可抗力事件影响发生之日起 30 日内无法得到补救继续履行义务，自发生不可抗力事件日起，且双方无任何达成协议，任何一方均有权单方面终止本合同，该终止不得视为违约。



2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như: hoàn trả lại tiền thuê quyền sử dụng đất, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường do hai bên thỏa thuận cụ thể.

本条第一款规定的终止合同后果的处理，如：退还土地使用权租金、计算利息、罚款、赔偿。。。由双方协商确定

Điều 11. Sự kiện bất khả kháng

第 11 条、不可抗力事件

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

双方同意下列情形之一为不可抗力事件

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

由于战争或自然灾害或国家法律和政策的变化

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

因执行国家主管机关的决定或法律规定的其他情况；

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

由于需要在医疗机构进行紧急治疗的事故或疾病

d) Dịch bệnh, bạo loạn ngoài khả năng kiểm soát

疫情、暴乱无法控制

e) Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có):

双方同意的其他协议（如有）

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

任何财务困难的情况都不被视为不可抗力事件。

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.

当发生本条第一款约定的不可抗力事件之一时，受不可抗力事件影响的一方必须在不可抗力事件发生之日起三十日内书面通知或直接通知另一方。事件发生（如果有证明不可抗力原因的文件，受影响方必须出示此文件）。受不可抗力事件影响的一方未能履行其义务，不视为违反其合同义务，也不能作为另一方有权终止本合同的依据

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 11 của hợp đồng này.

发生不可抗力事件时，双方合同义务的履行将暂停。双方将在不可抗力事件结束后继续履行义务，但本合同第 11 条第一款 d 点规定的情形除外

Điều 12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

第 12 条、合同生效日期

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký

本合同自签订之日起生效

2. Hợp đồng này có 12 Điều, được lập thành 6 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên thuê giữ 2 bản, Bên cho thuê giữ 4 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

本合同共 12 条，6 份，具有同等法律效力，承租方留存 2 份，出租方留存 4 份，并按照法律规定缴纳税务与其他费用手续

3. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

本合同所附件及双方约定的修改、补充内容为本合同不可分割的内容，对双方均有效力

4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

双方同意变更本合同内容的情况，必须以书面形式提出，并由双方签字。

5. Hợp đồng này được lập song ngữ, Tiếng Trung Quốc và Tiếng Việt. Trường hợp xảy ra tranh chấp thì ngôn ngữ Tiếng Việt được lựa chọn làm ngôn ngữ giải quyết tranh chấp.

本合同为中文和越南文双语。如有争议，将选择越南语作为争议解决语言

Bên A/甲方

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN
BẮC ĐỒNG PHÚ

北同富工业区股份公司



PHẠM PHI ĐIỀU

Bên B/乙方

CÔNG TY TNHH KHOA HỌC VÀ
CÔNG NGHỆ TRUNG KIM

中金科技有限公司



KE, YUTIAN

TỈNH
BÌNH
PHƯỚC

6563
CÔNG TY
CỔ PHẦN
CÔNG NGHỆ
BẮC ĐỒNG PHÚ
T. BÌNH PHƯỚC

PHỤ ĐÍNH 01:
SƠ ĐỒ BÀN GIAO MẶT BẰNG CHO - LÔ F2 và F4-
KHU B - KHU CÔNG NGHIỆP BẮC ĐỒNG PHÚ
(Đính kèm theo)



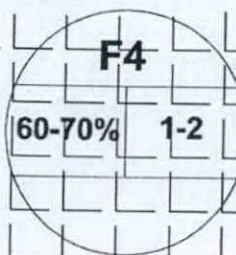
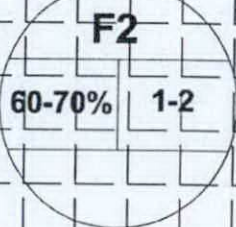
TẬP ĐOÀN CN CAO SU VIỆT NAM
CÔNG TY CP KCN BẮC ĐỒNG PHÚ
TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐƯỜNG NTB (lộ giới 16m)

149.0m

Diện tích: 16.092,1 m²

108.0m



108.0m

149.0m



Phạm Phi Diệu



Nguyễn Văn

Số: 78/QĐ-BDP

Bình Phước, ngày 13 tháng 11 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình

Tên dự án : Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Bắc Đồng Phú

Địa điểm : Thị trấn Tân Phú – Huyện Đồng Phú – tỉnh Bình Phước

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN KCN BẮC ĐỒNG PHÚ



Căn cứ điều lệ công ty cổ phần khu công nghiệp Bắc Đồng Phú thông qua ngày 12 tháng 05 năm 2009;

Căn cứ Luật xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội khóa XI, kỳ họp thứ 4 có hiệu lực từ ngày 01/07/2004;

Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26/03/2009 của Bộ xây dựng về việc hướng dẫn thi hành Nghị định số 12/2009/NĐ-CP;

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty cổ phần khu công nghiệp Bắc Đồng Phú.

Căn cứ vào Biên bản họp đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty cổ phần KCN Bắc Đồng Phú ngày 12/5/2009;

Căn cứ vào Ý kiến đối với hồ sơ thiết kế cơ sở thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Bắc Đồng Phú của Sở xây dựng Bình Phước;

Căn cứ vào báo cáo thẩm định số:77/BCTĐ-BDP ngày 13 tháng 11 năm 2009 của Công ty CP khu Công Nghiệp Bắc Đồng Phú;

Xét đề nghị của Tổng Giám Đốc Công ty Cổ Phần khu công nghiệp Bắc Đồng Phú kèm theo (Tờ trình số:75/TTr-BDP ngày 13 tháng 11 năm 2009);

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Bắc Đồng Phú tại thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án : Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh hạ tầng KCN Bắc Đồng Phú
2. Chủ đầu tư : Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Bắc Đồng Phú.

3. Tổ chức tư vấn lập dự án : Công ty TNHH A.T.D.C

4. Chủ nhiệm lập dự án : KTS Huỳnh Chí Công.

5. Mục tiêu đầu tư xây dựng dự án:

Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Bắc Đồng Phú để các nhà đầu tư có nhu cầu thuê lại đất để đầu tư xây dựng phát triển khu công nghiệp.

6. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:

Gồm các hạng mục công trình XD/CB sau :

- a. San nền tổng diện tích 184.3 ha.
- b. Hệ thống giao thông nội bộ khu công nghiệp
- c. Hệ thống cung cấp nước sạch cho công nghiệp.
- d. Hệ thống thoát nước mưa
- e. Hệ thống thoát nước thải
- f. Hệ thống cung cấp điện khu công nghiệp và hệ thống điện chiếu sáng.

7. Địa điểm xây dựng : Thị trấn Tân Phú – Huyện Đồng Phú – Tỉnh Bình Phước.

8. Diện tích sử dụng đất : 184.3 ha.

9. Loại, cấp công trình : Công trình công nghiệp cấp IV.

10. Thiết bị: Đầu tư mua sắm các thiết bị sau :

- + Xe máy phục vụ công tác.
- + Thiết bị trạm xử lý nước thải
- + Thiết bị trạm xử lý nước ngầm cho 2 khu

11. Phương án giải phóng mặt bằng: Là đất trồng cao su nên có chi phí đền bù tài sản trên đất.

12. Tổng mức đầu tư sau thuế: (lâm tròn)

250.631.455.000 đồng

(Bằng chữ: Hai trăm hai mươi lăm tỷ, sáu trăm ba mươi một triệu, bốn trăm năm mươi lăm ngàn đồng chẵn)

Trong đó :

- Chi phí xây dựng :	171.162.408.000 đồng
- Chi phí thiết bị :	31.398.619.000 đồng
- Chi phí quản lý dự án :	2.333.503.000 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:	6.394.594.000 đồng
- Chi phí khác:	1.380.674.000 đồng
- Chi phí đền bù:	4.256.948.000 đồng
- Chi phí rà phá bom mìn:	1.013.650.000 đồng
- Dự phòng phí	32.691.059.000 đồng

Tổng mức đầu tư trên là mức không chế tối đa, tổng mức đầu tư sẽ chuẩn xác trên cơ sở thiết kế - Tổng dự toán được duyệt.

13. Nguồn vốn : Vốn công ty, vốn vay ngân hàng và vốn thu từ các đơn vị thuê lại đất.

14. Hình thức quản lý dự án : Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.

15. Thời gian thực hiện dự án: 05 năm từ năm 2009-2014.

16. Kế hoạch đầu thầu : Chia làm 3 giai đoạn.

- Giai đoạn 1 : Từ 2010 đến 2011 vốn đầu tư: 107.088.748.000 đồng.
- Giai đoạn 2 : Từ 2012 đến 2013 vốn đầu tư: 91.205.183.000 đồng.
- Giai đoạn 3 : Năm 2014 vốn đầu tư: 52.337.524.000 đồng.

** Ghi chú:*

- Giá trên đã bao gồm thuế VAT và dự phòng phí.
- Kế hoạch đầu thầu cụ thể sẽ được HĐQT phê duyệt cho từng giai đoạn đầu tư trước khi tiến hành đầu tư.

Điều 2. Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần khu công nghiệp Bắc Đồng Phú có trách nhiệm tiến hành các bước đầu tư tiếp theo theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Tổng Giám đốc, các trường phòng ban có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này ./

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Ngô Trường Kỳ



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC
Số: 3352 /QĐ-UBND

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bình Phước, ngày 14 tháng 9 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh tăng diện tích và thu hồi GCNQSD đất tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú làm chủ đầu tư.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 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 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 622/TTr-STNMT ngày 08/9/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh tăng diện tích đất UBND tỉnh đã cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú thuê để đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú từ 1.798.900,2 m² thành 1.887.660,1 m² (Một triệu, tám trăm tám mươi bảy nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy mét vuông), cụ thể như sau:

1. Cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp với diện tích: 407.193,9 m² (Bốn trăm lẻ bảy nghìn một trăm chín mươi ba mét vuông), trong đó: đất cây xanh 183.728,3 m², đất đường giao thông 223.465,6 m².

2. Cho thuê đất để xây dựng công trình công nghiệp, khu thương mại dịch vụ và khu hạ tầng kỹ thuật với diện tích: 1.408.264,4 m² (Một triệu, bốn trăm lẻ tám nghìn, hai trăm sáu mươi bốn mét vuông), trong đó: đất xây dựng công trình công nghiệp: 1.275.461,0 m², đất thương mại dịch vụ: 92.557,1 m², đất hạ tầng kỹ thuật: 40.246,3 m².

3. Diện tích đất đã cho thuê, đã giao cho các đơn vị khác: 72.201,8 m².

- Khu đất tọa lạc tại: xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài và thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, trong đó:

+ Tại xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài: 291.195,3 m².



+ Tại thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú: 1.596.464,8 m²

- Vị trí, tứ cận khu đất: được xác định theo 03 bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2.000 do Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ ĐT & T thực hiện ngày 08/7/2012.

- Mục đích sử dụng: đất khu công nghiệp.

- Thời hạn sử dụng: đến ngày 23/11/2059.

- Hình thức thuê đất: thuê đất trả tiền hàng năm.

- Giá thuê đất: do cơ quan có thẩm quyền xác định.

- Nguồn gốc đất: thuộc đất của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú đã được UBND tỉnh cho thuê và cấp GCNQSD đất tại Quyết định 1770/QĐ-UBND ngày 27/7/2011.

(Có biểu chi tiết kèm theo)

Điều 2. Thu hồi 04 GCNQSD đất số vào sổ CT 002036, CT 002037, CT 002038 ngày 27/7/2011 và số CT 05651 ngày 06/6/2013 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú.

Lý do thu hồi: 04 GCNQSD đất này có biến động về diện tích và loại đất sau khi điều chỉnh tăng diện tích của dự án và điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 09/2/2015 và Quyết định số 906/QĐ-UBND ngày 19/4/2016 của UBND tỉnh.

Điều 3. Sau khi có Quyết định điều chỉnh, các cơ quan, đơn vị sau đây có trách nhiệm:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai:

- Lập hồ sơ xác định thông tin địa chính về thửa đất gửi đến cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tài chính mà Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú phải nộp; thu hồi 04 GCNQSD đất số vào sổ CT 002036, CT 002037, CT 002038 ngày 27/7/2011 và số CT 05651 ngày 06/6/2013; chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.

- Trình cấp có thẩm quyền cấp đổi GCNQSD đất cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú sau khi Công ty ký điều chỉnh Hợp đồng thuê đất và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính theo quy định.

2. Cục Thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan:

- Xác định số tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác mà Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú phải nộp.

- Thông báo cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú nộp tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

3. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú:

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường ký điều chỉnh hợp đồng thuê đất theo quy định, chấp hành đúng các quy định về quản lý và sử dụng đất.

- Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

- Liên hệ Cục Thuế để được hướng dẫn thủ tục miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp theo quy định tại khoản 2, Điều 149, Luật Đất đai 2013.

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định, nếu đất được giao, cho thuê sử dụng mà vi phạm một trong các điểm quy định tại khoản 1, Điều 64, Luật Đất đai năm 2013 thì sẽ bị thu hồi.

Điều 3. Các ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, ban ngành: Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý Khu kinh tế, Tài chính, Cục thuế, Chủ tịch UBND thị xã Đồng Xoài, Chủ tịch UBND huyện Đồng Phú, Chủ tịch UBND xã Tiến Hưng, Chủ tịch UBND thị trấn Tân Phú, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận :

- CT, PCT;
- Như điều 3;
- LĐVP, P. KTN;
- Lưu: VT, Đ.Hòa.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH



1CT. **CHỦ TỊCH** ^{11/2}
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Anh Minh

**BIỂU THÔNG KÊ DIỆN TÍCH
CHO CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP BẮC ĐỒNG PHÚ THUÊ ĐẤT
ĐỂ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KCN BẮC ĐỒNG PHÚ**

(Kèm theo Quyết định số **2352** /QĐ-UBND ngày **14/9** /2016 UBND tỉnh)

Stt	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m2) (1)	HLLG (2)	DT còn lại (m2) (3)=(1)-(2)	Ghi chú
A. Tại xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài			291,195.3		291,195.3	
I. Nhà nước cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN			71,942.8		71,942.8	
1	1	4	1,454.1		1,454.1	Đất cây xanh
2	1	7	23,901.2		23,901.2	Đất giao thông
3	1	8	25,368.0		25,368.0	Đất cây xanh
4	1	9	2,196.1		2,196.1	Đất cây xanh
5	1	11	386.8		386.8	Đất cây xanh
6	1	15	17,690.9		17,690.9	Đất giao thông
7	1	18	945.7		945.7	Đất cây xanh
II. Nhà nước cho thuê đất để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN			219,252.5		219,252.5	
Đất xây dựng công trình công nghiệp			219,252.5		219,252.5	
8	1	1	12,384.0		12,384.0	
9	1	2	12,000.0		12,000.0	
10	1	3	47,790.1		47,790.1	
11	1	5	53,474.4		53,474.4	
12	1	6	5,012.3		5,012.3	
13	1	10	19,989.1		19,989.1	
14	1	12	5,040.0		5,040.0	
15	1	13	478.8		478.8	
16	1	14	33,492.5		33,492.5	
17	1	16	15,680.6		15,680.6	
18	1	17	13,910.7		13,910.7	

B. Tại thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú			1,599,338.40		1,596,464.8	
I. Nhà nước cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN			336,941.20		335,251.1	
19	2	1	171.4		171.4	Đất cây xanh
20	2	5	15044.9		15,044.9	Đất cây xanh
21	2	8	938.3		938.3	Đất cây xanh
22	2	9	38473.1		38,473.1	Giao thông
23	2	10	11529.1		11,529.1	Đất cây xanh
24	2	11	2354.5		2,354.5	Đất cây xanh
25	2	12	2117.5		2,117.5	Đất cây xanh
26	2	16	1861.5		1,861.5	Đất cây xanh
27	2	17	23282.2		23,282.2	Đất giao thông
28	2	19	3435.3		3,435.3	Đất cây xanh
29	2	25	1634.7		1,634.7	Đất cây xanh
30	2	28	1869		1,869.0	Đất cây xanh
31	2	29	3698.2		3,698.2	Đất cây xanh
32	2	42	56299.8		56,299.8	Đất giao thông
33	2	43	4275.6		4,275.6	Đất cây xanh
34	2	44	3676.2		3,676.2	Đất cây xanh
35	2	47	9815.6		9,815.6	Đất cây xanh
36	2	50	3126		3,126.0	Đất cây xanh
37	2	51	2160.6		2,160.6	Đất cây xanh
38	2	54	1204.4		1,204.4	Đất cây xanh
39	2	56	1995.7		1,995.7	Đất cây xanh
40	2	58	1174.9		1,174.9	Đất cây xanh
41	2	59	5972.2		5,972.2	Đất giao thông
42	2	62	808.8		808.8	Đất Cây xanh
43	3	1	397.9		397.9	Đất Cây xanh
44	3	4	75.5		75.5	Đất Cây xanh
45	3	6	12988.8		12,988.8	Đất giao thông
46	3	9	24569.7		24,569.7	Đất Cây xanh
47	3	11	4591.6		4,591.6	Đất giao thông
48	3	12	15576.1		15,576.1	Đất giao thông
49	3	13	659.4		659.4	Đất giao thông
50	3	14	662.2		662.2	Đất cây xanh

51	3	15	20969.8	254.7	20,715.1	Đất cây xanh
52	3	17	4791.9		4,791.9	Đất cây xanh
53	3	18	21184.9		21,184.9	Đất cây xanh
54	3	21	6348		6,348.0	Đất giao thông
55	3	22	387.1		387.1	Đất cây xanh
56	3	23	416.5		416.5	Đất cây xanh
57	3	26	494.4		494.4	Đất cây xanh
58	3	28	927.4		927.4	Đất cây xanh
59	3	29	6591.3		6,591.3	Đất giao thông
60	3	32	11502.1	411.1	11,091.0	Đất giao thông
61	3	34	5330	491.3	4,838.7	Đất cây xanh
62	3	35	1141.9	117.8	1,024.1	Đất cây xanh
63	3	37	415.2	415.2	0.0	Đất cây xanh
II. Nhà nước cho thuê đất để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN			1,262,397.2		1,261,213.7	
1. Đất xây dựng công trình công nghiệp			1,056,223.1		1,056,208.5	
64	3	2	13,163.00		13,163.0	
65	3	3	46,800.50		46,800.5	
66	3	5	11,137.60		11,137.6	
67	3	7	29,747.50		29,747.5	
68	3	8	8,118.00		8,118.0	
69	3	16	15,410.20		15,410.2	
70	3	19	72,892.00		72,892.0	
71	3	20	20,870.00		20,870.0	
72	3	25	2,720.00		2,720.0	
73	3	30	21,629.70	14.6	21,615.1	
74	3	31	36,337.00		36,337.0	
75	3	33	25,673.40		25,673.4	
76	2	2	3,675.80		3,675.8	

77	2	3	6,089.20		6,089.2	
78	2	4	85,488.50		85,488.5	
79	2	6	98,403.50		98,403.5	
80	2	13	33,361.70		33,361.7	
81	2	14	152,434.70		152,434.7	
82	2	15	66,060.90		66,060.9	
83	2	24	10,000.00		10,000.0	
84	2	30	9,624.00		9,624.0	
85	2	46	63,640.30		63,640.3	
86	2	48	125,138.90		125,138.9	
87	2	49	54,860.30		54,860.3	
88	2	57	42,946.40		42,946.4	
2. Đất thương mại dịch vụ			92,557.10		92,557.1	
89	2	18	1,946.00		1,946.0	
90	2	20	4,582.60		4,582.6	
91	2	21	1,949.60		1,949.6	
92	2	22	1,950.20		1,950.2	
93	2	23	978.10		978.1	
94	2	26	1,950.30		1,950.3	
95	2	27	4,549.90		4,549.9	Nhà điều hành
96	2	31	1,978.00		1,978.0	
97	2	32	3,106.80		3,106.8	
98	2	33	3,483.60		3,483.6	
99	2	34	3,107.20		3,107.2	
100	2	35	2,071.50		2,071.5	
101	2	36	2,051.80		2,051.8	

102	2	37	1,997.50		1,997.5	
103	2	38	4,129.20		4,129.2	
104	2	39	5,245.90		5,245.9	
105	2	40	2,841.30		2,841.3	
106	2	41	2,128.40		2,128.4	
107	2	45	20,000.00		20,000.0	
108	2	52	11,646.80		11,646.8	
109	2	61	5,173.90		5,173.9	
110	3	27	5,688.50		5,688.5	
3. Đất hạ tầng kỹ thuật			40,336.6		40,246.3	
111		7	16,277.90		16,277.9	
112		53	6,270.10		6,270.1	→ TMDV
113		55	2,926.80		2,926.8	2462,9 TMDV
114		10	8,647.90		8,647.9	
115		24	3,573.90		3,573.9	
116		36	2,640.00	90.3	2,549.7	
4. Đất đã cho thuê, đã giao cho các đơn vị khác			73,280.4		72,201.8	
117	3	38	66,722.1	1,078.6	65,643.5	Đã cho Công ty TNHH LC. Buffalo thuê tại Quyết định số 254/QĐ-UBND ngày 29/01/2010.
118	2	60	6,558.3		6,558.3	Đã giao cho Cục Hải quan tỉnh Bình Phước tại Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 19/12/2015.
Tổng			1,890,533.7	2,873.6	1,887,660.1	

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Số: 035/QĐ-UBND

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

Bình Phước, ngày 02 tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tăng diện tích và thu hồi GCNQSD đất tại KCN Bắc Đồng Phú do Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú làm chủ đầu tư

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tăng diện tích và thu hồi GCNQSD đất tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú làm chủ đầu tư;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 193/TTr-STNMT ngày 20/4/2018,

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Điều chỉnh Điều 1 của Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh, cụ thể:

từ “Mục đích sử dụng đất: đất khu công nghiệp” thành “Mục đích sử dụng đất: có biểu chi tiết kèm theo”

Lý do điều chỉnh: để phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ban hành theo biểu chi tiết kèm theo tại Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh.

Điều 2. Các nội dung khác vẫn thực hiện theo Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh.

Điều 3. Văn phòng UBND tỉnh chỉ đạo đơn vị chuyên môn đưa Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Các ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Cục Thuế Bình Phước; Chủ tịch UBND thị xã Đồng Xoài, Chủ tịch UBND huyện Đồng Phú, Chủ tịch UBND xã Tiến Hưng, Chủ tịch UBND thị trấn Tân Phú, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Chủ tịch, Phó Chủ tịch;
- Như Điều 3;
- LĐVP, Phòng KT, TT TH-CB, TT HCC;
- Lưu: VT (D.Thắng TNMT QĐ 12).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH



Huỳnh Anh Minh

Số : 09/QĐ-HDQT

Bình Phước, ngày 05 tháng 04 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt dự án đầu tư xây dựng điều chỉnh

Dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng

Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP KCN BẮC ĐỒNG PHÚ

Căn cứ Luật xây dựng số: 50/2013/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;

Căn cứ Luật đấu thầu số: 43/2013/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số: 63/2014/ND-CP ngày 26/06/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Điều lệ của Công ty CP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú;

Căn cứ Nghị quyết số 26/NQ-ĐHĐCD ngày 23/05/2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 Công ty cổ phần KCN Bắc Đồng Phú;

Căn cứ vào Quyết định số 78/QĐ-HDQT ngày 13 tháng 11 năm 2009 của Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty cổ phần khu công nghiệp Bắc Đồng Phú về việc phê duyệt dự án đầu tư;

Căn cứ vào Quyết định số 28/QĐ-HDQT ngày 22 tháng 10 năm 2018 của Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty cổ phần khu công nghiệp Bắc Đồng Phú về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư;

Căn cứ Nghị quyết số 06/NQ-HDQT của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần KCN Bắc Đồng Phú ngày 26/02/2019;

Căn cứ Báo cáo thẩm định dự án số 01/TDDA-BDP ngày 09/01/2019 của Tổ thẩm định dự án Công ty cổ phần KCN Bắc Đồng Phú về việc báo cáo kết quả thẩm định dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú điều chỉnh;

Xét tờ trình số 01/TTr -BDP ngày 07/01/2019 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú với nội dung điều chỉnh như sau:

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú

2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần KCN Bắc Đồng Phú.

Trụ sở: Khu phố Bàu Ké, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.



Điện thoại: 0271.3.833.833 – Fax: 0271.3.83.38.38

3. Đơn vị lập dự án đầu tư điều chỉnh: Công ty TNHH xây dựng Kiên Thành.

4. Mục tiêu đầu tư của dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Bắc Đồng Phú để thu hút, phục vụ các nhà đầu tư có nhu cầu thuê lại đất.

5. Nội dung và quy mô đầu tư: Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trong dự án khu công nghiệp Bắc Đồng Phú với diện tích 184.3ha.

6. Loại, cấp công trình: Công trình công nghiệp cấp IV.

7. Địa điểm đầu tư: Xã Tiến Hưng, Thành phố Đồng Xoài và Thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

8. Phương án bồi thường giải phóng mặt bằng: Dự án được triển khai trên phần diện tích đất của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam giao lại cho UBND tỉnh Bình Phước thực hiện đầu tư Khu công nghiệp nên chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng chủ yếu là tiền đền bù cây cao su trên đất.

9. Tổng mức đầu tư của dự án:

- **Tổng mức đầu tư dự án đã duyệt: 250.631.455.000 đồng**

(Bằng chữ: Hai trăm năm mươi tỷ sáu trăm ba mươi một triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn đồng chẵn.).

10. Nội dung điều chỉnh: Thay đổi tổng mức đầu tư của dự án

- Bổ sung chi phí tính toán lại dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú theo quy hoạch chi tiết điều chỉnh.

- Cập nhật lại các chi phí đã đầu tư và thay đổi đơn giá thời điểm 2009 và 2018.

- **Tổng mức đầu tư của dự án điều chỉnh: 300.698.864.317 đồng**

(Bằng chữ: Ba trăm tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn ba trăm mười bảy đồng.).

Chi tiết như sau:

STT	Nội dung	Tổng cộng (VND)	Ghi chú
1	Chi phí xây dựng	235.581.279.517	
2	Chi phí thiết bị	18.646.837.641	
3	Chi phí quản lý dự án	1.898.115.040	
4	Chi phí tư vấn xây dựng, thẩm tra quyết toán, kiểm toán...	10.929.488.894	
5	Chi phí khác	4.753.326.957	
6	Chi phí đền bù cây cao su & GPMB	8.935.856.446	
7	Chi phí rà phá bom mìn	602.550.000	
8	Chi phí dự phòng	19.351.409.822	
Tổng cộng		300.698.864.317	

11. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của Công ty cổ phần KCN Bắc Đồng Phú, vốn vay và vốn thu từ các đơn vị thuê lại đất.

12. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý

13. Thời gian thực hiện dự án: Trong vòng 12 năm (từ năm 2009 đến 2020).

Điều 2. Tổng giám đốc Công ty cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú có trách nhiệm tiến hành các bước đầu tư tiếp theo theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Tổng giám đốc Công ty, Trưởng các phòng chức năng có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

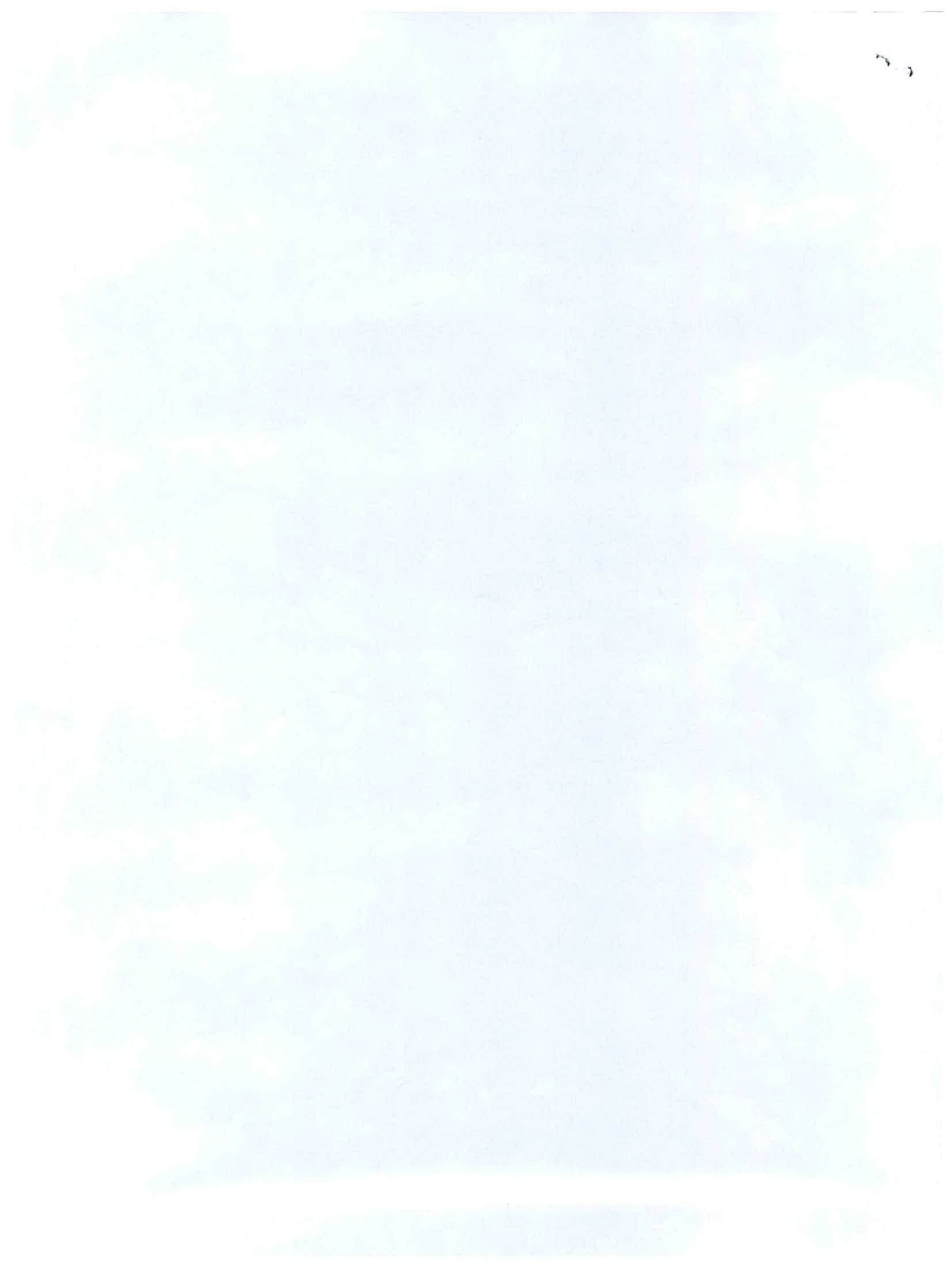
- Như điều 3;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Huỳnh Hữu Tín





QUYẾT ĐỊNH

**Về việc điều chỉnh mục đích sử dụng đất thửa đất số 53
và một phần thửa đất số 55 tại Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày
14/9/2016, Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 của UBND tỉnh.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tăng diện tích và thu hồi GCNQSD đất tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú do Công ty Cổ phần khu công nghiệp Bắc Đồng Phú làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 249/TTr-STNMT ngày 4/5/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh mục đích sử dụng đất thửa đất số 53 và một phần thửa đất số 55 tại Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 và Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 của UBND tỉnh, cụ thể:

từ:

“- Thửa đất số 53; diện tích 6,270.10 m²; mục đích sử dụng là đất hạ tầng kỹ thuật.

- Một phần thửa đất số 55; diện tích 2,462.9 m²; mục đích sử dụng là đất hạ tầng kỹ thuật.”

điều chỉnh thành:

“- Thửa đất số 53; diện tích 6.270,1 m²; mục đích sử dụng là đất thương mại, dịch vụ.

- Một phần thửa đất số 55; diện tích 2.462,9 m²; mục đích sử dụng là đất thương mại, dịch vụ.”

- Vị trí, ranh giới khu đất: Được xác định theo 02 mảnh trích đo địa chính tỷ lệ 1/1.000 do Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ ĐT&T thực hiện ngày 03/9/2018, đã được Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra kỹ thuật ngày 19/9/2018;

Lý do điều chỉnh: Tại phụ lục Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh, mục đích sử dụng đất tại thửa đất số 53, 55 là đất hạ tầng kỹ thuật. Sau đó, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1007/QĐ-UBND ngày 14/5/2018 điều chỉnh diện tích đất tại thửa đất số 53, 55 là đất thương mại dịch vụ. Do đó, điều chỉnh lại mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 53, 55 tại Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh cho phù hợp.

Điều 2. Các nội dung không điều chỉnh, thực hiện theo Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 và Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 của UBND tỉnh.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Cục Thuế Bình Phước, Trung tâm Phục vụ hành chính công Bình Phước; Chủ tịch UBND huyện Đồng Phú, Chủ tịch UBND thị trấn Tân Phú, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch, Phó Chủ tịch;
- Như Điều 3;
- LĐVP, Phòng Kinh tế;
- Lưu: VT (Đ.Thắng TNMT QĐ 28).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Anh Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

Số: 1123/QĐ-UBND

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

Bình Phước, ngày 10 tháng 7 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng
tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú - Khu A
và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về việc quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 2453/QĐ-UBND ngày 01/9/2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Bắc Đồng Phú;

Căn cứ Quyết định số 569/QĐ-UBND ngày 16/3/2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 27/9/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 09/02/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 906/QĐ-UBND ngày 19/4/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1007/QĐ-UBND ngày 14/5/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A - khu công nghiệp Bắc Đồng Phú;

Căn cứ Quyết định số 2428/QĐ-UBND ngày 25/10/2018 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu B - khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1213/TTr-SXD ngày 05/5/2023; Công văn số 1511/SXD-QHKT ngày 26/5/2023; Công văn số 1897/SXD-QHKT ngày 20/6/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú - Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú với nội dung cụ thể như sau:

1. Đối với khu A

- Thay đổi hướng tuyến đường điện 110kV Đồng Xoài – Đồng Phú tại vị trí trụ T298-T299, từ đó điều chỉnh lại diện tích các lô H9A, H9B, CX10 và phần diện tích đất giao thông.
- Tăng diện tích cây xanh lô CX-11, CX-12 để bố trí cây xanh cách ly để đảm bảo an toàn môi trường với Công ty TNHH MTV Khí hóa lỏng Miền Đông và cách ly với khu dân cư hiện hữu.
- Tăng diện tích cây xanh lô CX-5, giảm diện tích đất công nghiệp lô B6, do lô B6 ranh giới bị gãy khúc, địa hình không thuận lợi.
- Gộp đất thương mại dịch vụ và hành chính quản lý thành đất hành chính dịch vụ.
- Điều chỉnh lại tầng cao xây dựng từ 1-2 tầng thành 1-4 tầng.

2. Đối với Khu B

- Điều chỉnh lô đất hạ tầng kỹ thuật ký hiệu D8 chuyển sang đất cây xanh.
- Điều chỉnh một phần đất hành chính, dịch vụ ký hiệu D7 thành đất công nghiệp, phần còn lại chuyển thành đất cây xanh.
- Điều chỉnh một phần đường giao thông tuyến D4B thành đất công nghiệp.
- Điều chỉnh lô đất quy hoạch công nghiệp ký hiệu H1 chuyển thành đất cây xanh.

- Điều chỉnh một phần khu đất kho tàng bến bãi ký hiệu D9 chuyển sang đất xây dựng nhà máy.

- Điều chỉnh lô đất quy hoạch hạ tầng kỹ thuật ký hiệu B16 sang đất công nghiệp và đất cây xanh.

- Điều chỉnh tăng diện tích đất công nghiệp lô A1; đồng thời, giảm diện tích đất công nghiệp lô A2, A3, A4, A5, A6 để bố trí dải cách ly cây xanh an toàn môi trường đối với khu vực xung quanh.

- Gộp và điều chỉnh đất thương mại dịch vụ và hành chính quản lý thành đất hành chính dịch vụ.

- Điều chỉnh lại tầng cao xây dựng từ 1-2 tầng thành 1-4 tầng.

3. Cập nhật ranh Khu công nghiệp theo bản đồ địa chính mới được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, xác nhận ngày 23/3/2023.

Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

STT	Loại đất	Đã phê duyệt		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	tỷ lệ (%)
Khu A		1.358.740,74	100,00	1.358.740,74	100,00
1	Đất công nghiệp	960.755,74	70,71	959.554,73	70,62
2	Đất hành chính dịch vụ	112.844,75	8,31	115.604,92	8,51
3	Đất cây xanh	103.242,87	7,60	103.326,73	7,60
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	16.278,00	1,20	16.278,00	1,20
5	Đất giao thông	165.619,38	12,19	163.976,36	12,07
Khu B		531.792,95	100,00	531.792,95	100,00
1	Đất công nghiệp	376.679,95	70,83	382.308,76	71,89
1.1	Đất công nghiệp	309.957,84	58,29	315.586,65	59,34
1.2	Đất nhà máy hiện hữu – Công ty TNHH Buffalo	66.722,11	12,55	66.722,11	12,55
2	Đất hành chính, dịch vụ	8.328,57	1,57	2.640,00	0,50
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	12.223,20	2,30	5.327,70	1,00
4	Đất cây xanh	77.859,87	14,64	88.114,00	16,57
5	Đất giao thông	56.701,36	10,66	53.402,49	10,04
Tổng Khu A + B		1.890.533,69	100,00	1.890.533,69	100,00
1	Đất công nghiệp	1.337.435,69	70,74	1.341.863,49	70,98
2	Đất hành chính dịch vụ	121.173,32	6,41	118.244,92	6,25
3	Đất cây xanh	181.102,74	9,58	191.440,73	10,13
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	28.501,20	1,51	21.605,70	1,14
5	Đất giao thông	222.320,74	11,76	217.378,85	11,50

(Có bản đồ điều chỉnh kèm theo)

Điều 2. Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh nêu trên vẫn thực hiện theo:

- Quyết định số 2453/QĐ-UBND ngày 01/9/2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL1/2000 Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

- Quyết định số 569/QĐ-UBND ngày 16/3/2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng TL1/2000 Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

- Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 27/9/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

- Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 09/02/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

- Quyết định số 906/QĐ-UBND ngày 19/4/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

- Quyết định số 1007/QĐ-UBND ngày 14/5/2018 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A – Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú;

- Quyết định số 2428/QĐ-UBND ngày 25/10/2018 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu B – Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú.

Điều 3. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú:

1. Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan công bố nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú - Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú để các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết thực hiện.

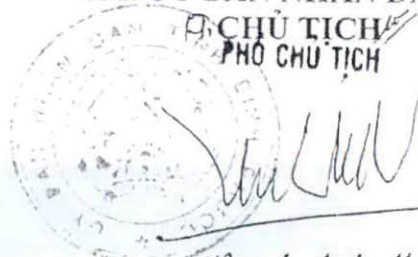
2. Phối hợp với Công ty điện lực Miền Nam (Chủ đầu tư công trình đường dây 110kV Đồng Xoài - Đồng Phú) thực hiện các bước điều chỉnh, phê duyệt hồ sơ thiết kế đối với hạng mục công trình điều chỉnh hướng tuyến tại khoảng trụ điện T298-T299 trên đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 4 Nghị định 15/2022/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính Phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng và các quy định khác hiện hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Trưởng ban Quản lý khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Đồng Phú; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- LĐVP, P: KT;
- Lưu: VT(Tri-XD11)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH



Số: 1902/QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 11 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh; Thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của UBND tỉnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

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 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

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

Căn cứ Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

Căn cứ Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tăng diện tích và thu hồi GCNQSD đất tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tăng diện tích và thu hồi GCNQSD đất tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh mục đích sử dụng đất thửa đất số 53 và một phần thửa đất số 55 tại Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016, Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 10/7/2023 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú - Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại: Tờ trình số 258/TTr-STNMT ngày 03/10/2024, Công văn số 3146/STNMT-CCQLĐĐ ngày 21/10/2024; Ý kiến của các Ủy viên UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú tại Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh theo Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 10/7/2023 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú - Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, cụ thể:

1. Khu A - Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú:

a) Điều chỉnh giảm đất công nghiệp tại lô B6 có diện tích 5.518,59 m² xuống còn 5.040 m², giảm 478,59 m² để chuyển sang đất cây xanh có ký hiệu CX5.

b) Điều chỉnh giảm đất hành chính - dịch vụ tại lô H5 có diện tích 8.479,42 m² xuống còn 8.288,81 m², giảm 190,61 m² để chuyển sang đất cây xanh và gộp vào diện tích cây xanh có ký hiệu CX11.

c) Điều chỉnh tăng đất hành chính - dịch vụ tại lô H9A từ 6.270,08 m² lên 10.587,56 m²; tăng 4.317,48 m² đất hành chính - dịch vụ, trong đó:

- Điều chỉnh giảm 1.229,02 m² đất cây xanh giáp hành lang đường điện sang đất hành chính - dịch vụ.

- Điều chỉnh giảm 2548,73 m² đất hành lang đường điện (đất năng lượng) sang đất hành chính - dịch vụ.

- Điều chỉnh giảm 539,63 m² đất cây xanh giáp hành lang đường điện sang đất hành chính - dịch vụ.

d) Điều chỉnh giảm đất hành chính - dịch vụ tại lô H9B từ 2.462,77 m² xuống còn 1.086,58 m²; giảm 1.376,19 m², trong đó:

- Điều chỉnh giảm 1.142,1 m² đất hành chính dịch vụ sang đất hành lang đường điện (đất năng lượng).

- Điều chỉnh giảm 191,19 m² đất cây xanh giáp hành lang đường điện sang đất hành lang đường điện (đất năng lượng).

đ) Điều chỉnh tăng đất hành chính - dịch vụ tại lô H10 từ 5.173,91 m² lên 5.183,0 m².

e) Điều chỉnh giảm đất công nghiệp tại lô H15 có diện tích 19.203,27 m² xuống còn 19.196,33 m², giảm 6,94 m² để chuyển sang đất cây xanh có ký hiệu CX 12 .

f) Điều chỉnh giảm đất công nghiệp tại lô H16 có diện tích 8.548,9 m² xuống còn 8.294,36 m², giảm 254,54 m² để chuyển sang đất cây xanh có ký hiệu CX12.

g) Điều chỉnh giảm đất công nghiệp tại lô H17 có diện tích 8.856,82 m² xuống còn 8.432,94 m², giảm 423,88 m² để chuyển sang đất cây xanh có ký hiệu CX12.

2. Khu B - Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú:

a) Điều chỉnh đất hạ tầng kỹ thuật có ký hiệu D8 với diện tích 3.573,88 m² thành đất cây xanh, gộp với CX05 diện tích 482,24 m² gộp với CX07 diện tích 388,72 m² và đổi tên thành lô đất có ký hiệu CX04 với diện tích 4.444,86 m².

b) Điều chỉnh diện tích lô D7 với 2.560,69 m² đất hành chính - dịch vụ chuyển sang đất công nghiệp và ký hiệu D7; phần diện tích còn lại của D7 trước khi điều chỉnh là 3.127,88 m² chuyển sang đất cây xanh có ký hiệu CX06.

c) Điều chỉnh giảm 3.229,33 m² của đường giao thông tuyến D4B lộ giới 16 m chuyển thành đất công nghiệp; gộp các lô đất công nghiệp (ký hiệu B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15) thành một lô đất công nghiệp lớn có diện tích 26.792,3 m² (ký hiệu B9-15).

d) Điều chỉnh đất công nghiệp ký hiệu H1 với diện tích 2.719,22 m² chuyển sang đất cây xanh và gộp chung vào lô đất cây xanh ký hiệu CX25.

đ) Điều chỉnh một phần đất kho tàng bến bãi ký hiệu D9 chuyển sang đất công nghiệp với diện tích 10.648,9 m² và phần còn lại có diện tích 4.761,6 m² giữ nguyên là kho tàng bến bãi, ký hiệu là D9.

e) Điều chỉnh diện tích 2.557,8 m² đất hạ tầng kỹ thuật ký hiệu B16 chuyển sang đất công nghiệp ký hiệu B16, phần còn lại diện tích 763,69 m² chuyển sang đất cây xanh có ký hiệu CX23.

f) Điều chỉnh tăng diện tích đất công nghiệp ký hiệu A1 từ 6.229,96 m² lên 7.280 m², giảm 1.050,04 m² để chuyển sang đất công nghiệp (gồm: giảm 1259,88 m² đất cây xanh ký hiệu CX11, tăng 209,84 m² đất cây xanh ký hiệu CX10).

g) Điều chỉnh giảm diện tích đất công nghiệp ký hiệu A2 từ 6.230,02 m² xuống 6.019,9 m², giảm 210,12 m² để chuyển sang đất cây xanh ký hiệu CX10.

h) Điều chỉnh giảm diện tích đất công nghiệp ký hiệu A3 từ 6.230,02 m² xuống 6.020,3 m², giảm 209,72 m² để chuyển sang đất cây xanh ký hiệu CX10.

i) Điều chỉnh giảm diện tích đất công nghiệp ký hiệu A4 từ 6.230,02 m² xuống 6.020,3 m², giảm 209,72 m² để chuyển sang đất cây xanh ký hiệu CX10.

k) Điều chỉnh giảm diện tích đất công nghiệp ký hiệu A5 từ 6.230,06 m² xuống 6.020,3 m², giảm 209,72 m² để chuyển sang đất cây xanh ký hiệu CX10.

l) Điều chỉnh giảm diện tích đất công nghiệp ký hiệu A6 từ 6.197,98 m² xuống 5.987,5 m², giảm 210,48 m² để chuyển sang đất cây xanh ký hiệu CX10.

Lý do điều chỉnh: Ngày 10/7/2023, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1123/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú - Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú dẫn đến thay đổi cơ cấu sử dụng đất tại Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh. Sở Tài nguyên và Môi trường đã thẩm định, thống nhất số liệu và tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh cho phù hợp.

Điều 2. Diện tích các loại đất cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú thuê đất để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú là 1.890.533,69 m², cụ thể:

1. Cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong Khu công nghiệp với diện tích: 408.819,58 m².

2. Cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp với diện tích 24.686,03 m².

3. Cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú thuê đất trả tiền 01 lần để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp với diện tích 1.439.925,36 m².

4. Đất giao cho các đơn vị khác xây dựng trụ sở làm việc với diện tích 17.102,72 m².

5. Vị trí tại xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài: 297.735,1 m².

6. Vị trí tại thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú: 1.592.798,59 m².

7. Vị trí, tứ cận khu đất: Được xác định theo 03 Mảnh trích đo địa chính tỷ lệ 1/2.000 do Công ty TNHH MTV Đo đạc Bản đồ ĐT&T thực hiện ngày 27/7/2023, đã được Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra ngày 18/8/2023, ngày 16/11/2023, ngày 30/8/2023 và 03 Mảnh trích đo địa chính thể hiện thửa đất trả tiền một lần do Công ty TNHH MTV Đo đạc Bản đồ ĐT&T và Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú ký xác nhận ngày 02/8/2024.

8. Giá thuê đất. Do cơ quan có thẩm quyền xác định theo quy định.

9. Mục đích sử dụng: Biểu chi tiết kèm theo.

10. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 23/11/2059.

11. Hình thức thuê đất: Biểu chi tiết kèm theo.

Điều 3. Điều chỉnh mục đích sử dụng các loại đất trong Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú **từ:** “Đất khu công nghiệp, đất cây xanh, đất giao thông; đất hạ tầng kỹ thuật; đất thương mại dịch vụ” **thành** “Đất khu công nghiệp”. **Lý do:** Theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Điều 4. Thu hồi 03 GCNQSD có số vào sổ CT 15745 (số seri CO 195166) ngày 13/5/2019; CT 35848 (số seri DC 929049) ngày 24/9/2021 và CT 08528 (số seri CG 436085) ngày 14/02/2017 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Phước cấp cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú.

Lý do: Do 03 GCNQSD đất nêu trên có biến động về diện tích và các loại đất sau khi UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 10/7/2023 phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú - Khu A và Khu B, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú.

Điều 5. Các nội dung không điều chỉnh vẫn thực hiện theo Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh.

Điều 6. Quyết định này thay thế Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của UBND tỉnh.

Điều 7. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, tổ chức liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của thông tin, số liệu nội dung trình đảm bảo tuân thủ theo quy định pháp luật.

b) Xác định giá đất để tính tiền thuê đất phải nộp bổ sung hoặc hoàn trả cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú (nếu có).

c) Xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa nếu có thay đổi.

d) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nếu có).

d) Chinh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai nếu có thay đổi.

2. Cục Thuế tỉnh Bình Phước:

a) Xác định tiền thuê đất phải nộp bổ sung hoặc hoàn trả cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú; hướng dẫn thực hiện giảm tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền thuê đất, ghi nợ tiền thuê đất, theo dõi trường hợp miễn tiền thuê đất, phí, lệ phí (nếu có).

b) Thông báo cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú nộp bổ sung tiền thuê đất hoặc được hoàn trả cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú (nếu có).

3. Kho bạc Nhà nước Bình Phước: Thu tiền thuê đất do phải nộp bổ sung hoặc hoàn trả cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, phí, lệ phí (nếu có).

4. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú:

a) Chịu trách nhiệm nộp bổ sung tiền thuê đất hoặc được hoàn trả; thực hiện giảm tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền thuê đất, ghi nợ tiền thuê đất (nếu có).

b) Đến Sở Tài nguyên và Môi trường ký điều chỉnh Hợp đồng thuê đất; chấp hành đúng các quy định về quản lý, sử dụng đất.

Điều 8. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các ông, bà: Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế, Cục Thuế tỉnh Bình Phước; Chủ tịch UBND huyện Đồng Phú, Chủ tịch UBND xã Tiến Hưng, Chủ tịch UBND thị trấn Tân Phú, Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng UBND tỉnh chỉ đạo đơn vị chuyên môn (Trung tâm Phục vụ hành chính công) đưa Quyết định này lên trang thông tin Công báo Bình Phước theo quy định./.

Nơi nhận: 

- Như Điều 8;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch;
- LĐVP, Phòng Kinh tế;
- Trung tâm Phục vụ hành chính công;
- Lưu: VT (Đ.Thắng TNMT QĐ 50).

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



Trần Văn Ali



BIỂU THỐNG KÊ DIỆN TÍCH CÔNG TY CP KHU CÔNG NGHIỆP BẮC ĐỒNG PHÚ
THUÊ ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KCN BẮC ĐỒNG PHÚ SAU KHI ĐIỀU CHỈNH

(Kèm theo Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 11 / 12 /2024 của UBND tỉnh)

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng đất sau khi điều chỉnh điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 của UBND tỉnh và thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của UBND tỉnh				Diện tích đã chuyển sang thuê đất trả tiền một lần trước khi điều chỉnh quy hoạch	Ghi chú
				Đất đã giao cho các đo vị khác sử dụng	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN	Thuê đất trả tiền một lần để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN		
A. Tại xã Tiến Hưng, Đồng Xoài			297.735,10	-	71.216,10	-	226.519,00	221.940,40	
I. Nhà nước cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN			71.216,10	-	71.216,10	-	-	-	
1.Đất khu công nghiệp (cây xanh)			28.860,10	-	28.860,10	-	-	-	
1	1	1	23.610,10		23.610,10				
2	1	5	5.250,00		5.250,00				
2. Đất khu công nghiệp (giao thông)			42.356,00	-	42.356,00	-	-	-	
3	1	4	24.048,20		24.048,20				
4	1	7	11.897,50		11.897,50				
5	1	8	2.970,20		2.970,20				
6	1	10	3.440,10		3.440,10				
II. Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN			226.519,00	-	-	-	226.519,00	221.940,40	

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng đất sau khi điều chỉnh điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 của UBND tỉnh và thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của UBND tỉnh				Diện tích đã chuyển sang thuê đất trả tiền một lần trước khi điều chỉnh quy hoạch	Ghi chú
				Đất đã giao cho các đo vị khác sử dụng	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN	Thuê đất trả tiền một lần để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN		
1. Đất khu công nghiệp (Nhà máy - kho)			226.519,00	-	-	-	226.519,00	221.940,40	Do thay đổi địa giới hành chính dịch thị trấn Tân Phú nên diện tích đất thu địa bàn xã Tiến Hưng tăng lên 4578,6 m ²
7	1	2	97.176,20				97.176,20	97.176,20	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại các Quyết định số: 1973 ngày 11/8/2017; 1475 ngày 27/6/2018; 2682 ngày 17/12/2019; 2' ngày 02/11/2020
8	1	3	53.474,60				53.474,60	53.474,60	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại các Quyết định số: 1842 ngày 10/8/2018; 2682 ngày 17/12/2019
9	1	6	5.040,00				5.040,00	5.040,00	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định 1569 ngày 09/7/2018
10	1	9	37.118,60				37.118,60	37.186,00	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định 3222 ngày 12/12/2017
11	1	11	33.709,60				33.709,60	29.063,60	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại các Quyết định số: 1569 ngày 09/7/2018; 1778 ngày 02/8/2018; 2682 ngày 17/12/2019

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng đất sau khi điều chỉnh điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 của UBND tỉnh và thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của UBND tỉnh				Diện tích đã chuyển sang thuê đất trả tiền một lần trước khi điều chỉnh quy hoạch	Ghi chú
				Đất đã giao cho các đo vị khác sử dụng	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN	Thuê đất trả tiền một lần để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN		
B. Thị trấn Tân Phú, Đồng Phú			1.592.798,59	17.102,72	337.603,48	24.686,03	1.213.406,36	1.152.039,14	
I. Nhà nước cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN			337.603,48	-	337.603,48	-	-	-	
1.Đất Khu công nghiệp (Cây xanh)			162.580,63	-	162.580,63	-	-	-	
12	2	12	64,30		64,30				
13	2	18	15.936,70		15.936,70				
14	2	23	7.950,83		7.950,83				
15	2	22	9.062,40		9.062,40				
16	2	29	1.217,60		1.217,60				
17	2	30	1.187,10		1.187,10				
18	2	31	3.437,20		3.437,20				
19	2	33	1.631,00		1.631,00				
20	2	34	1.865,10		1.865,10				
21	2	35	3.889,90		3.889,90				
22	2	36	4.230,30		4.230,30				
23	2	39	4.543,10		4.543,10				
24	2	46	5.157,70		5.157,70				
25	2	45	12.562,60		12.562,60				
26	2	50	913,60		913,60				
27	2	55	817,20		817,20				
37	3	1	4.730,00		4.730,00				
38	3	2	1.842,40		1.842,40				
39	3	4	344,40		344,40				
40	3	5	3.675,10		3.675,10				
41	3	7	2.144,10		2.144,10				
42	3	8	4.314,00		4.314,00				

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng đất sau khi điều chỉnh điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 của UBND tỉnh và thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của UBND tỉnh				Diện tích đã chuyển sang thuê đất trả tiền một lần trước khi điều chỉnh quy hoạch	Ghi chú
				Đất đã giao cho các đo vị khác sử dụng	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN	Thuê đất trả tiền một lần để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN		
43	3	11	3.448,20		3.448,20				
44	3	12	1.231,10		1.231,10				
45	3	13	3.528,10		3.528,10				
46	3	14	2.693,50		2.693,50				
47	3	15	5.874,00		5.874,00				
48	3	18	4.275,80		4.275,80				
49	3	20	2.405,40		2.405,40				
50	3	23	593,10		593,10				
51	3	26	3.655,00		3.655,00				
52	3	27	4.790,80		4.790,80				
53	3	24	2.963,30		2.963,30				
54	3	31	4.444,90		4.444,90				
55	3	32	8.608,00		8.608,00				
56	3	33	4.439,40		4.439,40				
57	3	36	8.703,50		8.703,50				
58	3	37	2.792,10		2.792,10				
59	3	38	1.627,20		1.627,20				
60	3	42	3.775,70		3.775,70				
61	3	43	1.214,90		1.214,90				
2. Đất khu công nghiệp (Giao thông)			175.022,85	-	175.022,85	-	-	-	
28	2	13	5.624,70		5.624,70				
29	2	16	8.705,30		8.705,30				
30	2	21	14.509,96		14.509,96				
31	2	20	15.049,10		15.049,10				
32	2	28	42.873,40		42.873,40				
33	2	37	9.439,00		9.439,00				
34	2	43	11.778,80		11.778,80				
35	2	56	8.716,90		8.716,90				
36	2	53	4.923,20		4.923,20				
62	3	22	53.402,49		53.402,49				

STT	Tờ bán đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng đất sau khi điều chỉnh điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 của UBND tỉnh và thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của UBND tỉnh				Diện tích đã chuyển sang thuê đất trả tiền một lần trước khi điều chỉnh quy hoạch	Ghi chú
				Đất đã giao cho các đo vị khác sử dụng	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN	Thuê đất trả tiền một lần để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN		
II. Nhà nước cho thuê đất để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN			1.255.195,11	17.102,72	-	24.686,03	1.213.406,36	1.152.039,14	
1. Đất Khu công nghiệp (nhà máy-kho): Thuê đất trả tiền một lần			1.115.344,49	-	-	-	1.115.344,49	1.053.200,98	Do thay đổi địa giới hành chính dịch về thị trấn Tân Phú nên diện tích đất thuộc địa bàn Thị trấn Tân Phú giảm 4578,60 m ²
63	2	15	81.862,40				81.862,40	81.795,00	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại các Quyết định số: 3222 ngày 12/12/2017; 3120 ngày 01/12/2017
64	2	17	104.049,63				104.049,63	108.695,63	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại các Quyết định số: 1569 ngày 09/7/2018; 1190 ngày 06/6/2018; 2682 ngày 17/12/2019
65	2	24	152.435,00				152.435,00	152.435,00	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định số 2682 ngày 17/12/2019
66	2	25	23.149,74				23.149,74	23.149,74	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại các Quyết định số: 1842 ngày 10/8/2018; 2682 ngày 17/12/2019
67	2	26	66.056,00				66.056,00	66.056,00	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định số 1851 ngày 10/8/2018

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng đất sau khi điều chỉnh điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 của UBND tỉnh và thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của UBND tỉnh				Diện tích đã chuyển sang thuê đất trả tiền một lần trước khi điều chỉnh quy hoạch	Ghi chú
				Đất đã giao cho các đo vị khác sử dụng	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN	Thuê đất trả tiền một lần để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN		
68	2	38	73.639,20				73.639,20	73.639,20	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại các Quyết định số: 1159 ngày 18/5/2017; 2682 ngày 17/12/2019
69	2	40	125.136,30				125.136,30	125.136,30	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định 2682 ngày 17/12/2019
70	2	44	63.761,60				63.761,60	63.761,60	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại các Quyết định số: 1568 ngày 09/7/2018; 2682 ngày 17/12/2019
71	2	47	42.945,86				42.945,86	42.945,86	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định 2682 ngày 17/12/2019
72	3	3	9.449,60				9.449,60	9.449,60	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định 2372 ngày 06/11/2019
73	3	6	13.161,40				13.161,40	13.161,40	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định 2372 ngày 06/11/2019
74	3	9	37.348,30				37.348,30	37.348,30	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định 2372 ngày 06/11/2019
75	3	10	26.792,30				26.792,30	26.792,30	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định 2372 ngày 06/11/2019

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng đất sau khi điều chỉnh điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 của UBND tỉnh và thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của UBND tỉnh				Diện tích đã chuyển sang thuê đất trả tiền một lần trước khi điều chỉnh quy hoạch	Ghi chú
				Đất đã giao cho các đo vị khác sử dụng	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN	Thuê đất trả tiền một lần để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN		
76	3	16	8.117,30				8.117,30	8.117,30	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định số 2372 ngày 06/11/2019
77	3	19	17.317,30				17.317,30	17.317,30	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định số 2372 ngày 06/11/2019
78	3	17	2.557,80				2.557,80	2.557,80	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định số 2372 ngày 06/11/2019
79	3	25	4.761,60				4.761,60	4.761,60	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định số 2372 ngày 06/11/2019
80	3	28	10.648,90				10.648,90	10.648,90	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định số 2372 ngày 06/11/2019
81	3	29	72.892,10				72.892,10	72.892,10	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định số 2372 ngày 06/11/2019
82	3	30	20.886,10				20.886,10	20.886,10	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định số 2372 ngày 06/11/2019
83	3	34	2.560,70				2.560,70	2.560,70	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định số 2372 ngày 06/11/2019
84	3	35	11.468,70				11.468,70	11.468,70	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định số 2372 ngày 06/11/2019

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng đất sau khi điều chỉnh điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 của UBND tỉnh và thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của UBND tỉnh				Diện tích đã chuyển sang thuê đất trả tiền một lần trước khi điều chỉnh quy hoạch	Ghi chú
				Đất đã giao cho các đo vị khác sử dụng	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN	Thuê đất trả tiền một lần để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN		
85	3	39	28.145,10				28.145,10	28.145,10	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định 2372 ngày 06/11/2019
86	3	40	39.482,80				39.482,80	39.482,80	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định 2372 ngày 06/11/2019
87	3	41	9.996,65				9.996,65	9.996,65	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định 2372 ngày 06/11/2019
88	3	45	66.722,11				66.722,11		Đất công nghiệp (Đất nhà máy -kho) cho Công ty TNHH LC.Buffalo thuê Quyết định số 254/QĐ-UBND ngày 29/01/2010
2.Đất khu công nghiệp (Khu hành chính, dịch vụ)			118.244,92	17.102,72	-	8.408,03	92.734,17	93.510,46	
2.1. Thuê đất trả tiền hàng năm			8.408,03	-	-	8.408,03	-	-	
89	2	32	4.549,90			4.549,90			Trụ sở Văn phòng công ty đang thuê trả tiền hàng năm
90	2	55	140,70			140,70			Trước là hành lang đường điện sau chuyển thành khu hành chính, dịch vụ
91	2	42	3.266,85			3.266,85			Trước là hành lang đường điện sau chuyển thành khu hành chính, dịch vụ

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng đất sau khi điều chỉnh điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 của UBND tỉnh và thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của UBND tỉnh				Diện tích đã chuyển sang thuê đất trả tiền một lần trước khi điều chỉnh quy hoạch	Ghi chú
				Đất đã giao cho các đo vị khác sử dụng	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN	Thuê đất trả tiền một lần để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN		
92	2	51	450,58			450,58			Trước là hành lang đường điện sau điều chỉnh thành khu hành chính, dịch vụ
2.2. Thuê đất trả tiền một lần			92.734,17	-	-	-	92.734,17	93.510,46	
93	2	32	13.357,00				13.357,00	13.357,00	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định số: 1159 ngày 18/5/2017; 1973 ngày 11/8/2017; 1412 ngày 19/6/2018; 1568 ngày 09/7/2018; 2682 ngày 17/12/2019
94	2	41	63.597,46				63.597,46	63.597,46	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định số: 1159 ngày 18/5/2017; 1973 ngày 11/8/2017; 1173 ngày 04/6/2018; 1412 ngày 19/6/2018; 1568 ngày 09/7/2018; 1842 ngày 10/8/2018; 888 ngày 28/4/2020; 2682 ngày 17/12/2019
95	2	42	7.320,71				7.320,71	8.733,00	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định số 2682 ngày 17/12/2019
96	2	49	42,70				42,70		Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định số 2682 ngày 17/12/2020
97	2	51	593,30				593,30		Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định số 2682 ngày 17/12/2021

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng đất sau khi điều chỉnh điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 của UBND tỉnh và thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của UBND tỉnh				Diện tích đã chuyển sang thuê đất trả tiền một lần trước khi điều chỉnh quy hoạch	Ghi chú
				Đất đã giao cho các đo vị khác sử dụng	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN	Thuê đất trả tiền một lần để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN		
98	2	54	5.183,00				5.183,00	5.183,00	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định 1412 ngày 19/6/2018; 2682 ngày 17/12/2021
99	3	44	2.640,00				2.640,00	2.640,00	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định 2372 ngày 06/11/2019
2.3. Giao cho các đơn vị khác sử dụng			17.102,72	17.102,72	-	-	-	-	
100	2	48	464,00	464,00					Đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương giao đất cho Ban chỉ huy quân huyện Đồng Phú để xây dựng Tiêu đề dân quan thường trực tại Công văn số 666/UBND-KTN ngày 25/3/2016, có Quyết định giao đất
101	2	52	6.558,42	6.558,42					Đã giao cho Cục Hải quan tỉnh Bình Phước tại Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 19/12/2015
102	2	27	10.080,30	10.080,30					Đã giao cho Công an tỉnh tại Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 16/10/2017 10080,3 m ²
3. Đất khu công nghiệp (Hạ tầng kỹ thuật - Nhà máy xử lý nước thải)			21.605,70	-	-	16.278,00	5.327,70	5.327,70	

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng đất sau khi điều chỉnh điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/3/2016 của UBND tỉnh và thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của UBND tỉnh				Diện tích đã chuyển sang thuê đất trả tiền một lần trước khi điều chỉnh quy hoạch	Ghi chú
				Đất đã giao cho các đo vị khác sử dụng	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong KCN	Thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN	Thuê đất trả tiền một lần để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN		
3.1. Thuê đất trả tiền hàng năm			16.278,00	-	-	16.278,00	-	-	
103	2	14	4.347,00			4.347,00			Nhà máy xử lý nước thải
104	2	19	11.931,00			11.931,00			Nhà máy xử lý nước thải
3.2. Thuê đất trả tiền một lần			5.327,70	-	-	-	5.327,70	5.327,70	
105	3	21	5.327,70				5.327,70	5.327,70	Nhà máy xử lý nước thải (Đã được UBND tỉnh chấp thuận chuyển đổi hình thức thuê đất tại Quyết định số: 2372 ngày 06/11/2019)
Tổng (A+B)			1.890.533,69	17.102,72	408.819,58	24.686,03	1.439.925,36	1.373.979,54	

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

Số: 558 /QĐ-UBND

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

Bình Phước, ngày 10 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Điều chỉnh Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh; Thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của UBND tỉnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

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

Căn cứ Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

Căn cứ Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh; Thay thế nội dung Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 và Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của UBND tỉnh

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 52/TTr-STNMT ngày 20/02/2025 (kèm theo Phiếu ghi ý kiến cuộc họp ngày 28/02/2025 của UBND tỉnh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh khoản 3 Điều 2 Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của UBND tỉnh, cụ thể như sau: **từ** “Cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú thuê đất trả tiền 01 lần để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp với diện tích 1.439.925,36 m²” **thành** “Cho thuê đất trả tiền 01 lần để xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp với diện tích 1.439.925,36 m², trong đó:

- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú: 1.373.203,25 m²
- Công ty TNHH LC Buffalo: 66.722,11 m²

Điều 2. Các nội dung không điều chỉnh thực hiện theo Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của UBND tỉnh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các ông, bà: Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế, Cục Thuế tỉnh Bình Phước; Chủ tịch UBND huyện Đồng Phú, Chủ tịch UBND xã Tiến Hưng, Chủ tịch UBND thị trấn Tân Phú, Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, Người đại diện theo pháp luật Công ty TNHH LC Buffalo và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng UBND tỉnh chỉ đạo đơn vị chuyên môn (Trung tâm Phục vụ hành chính công) đưa Quyết định này lên trang thông tin Công báo Bình Phước theo quy định./.

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch;
- Trung tâm Phục vụ hành chính công;
- LĐVP, Phòng Kinh tế;
- Lưu: VT (Đ.Thắng TNMT QĐ 18).

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



Trần Văn Ali

CỤC THỐNG KÊ
THỐNG KÊ TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 140 /TKT-DVG

Đồng Nai, ngày 22 tháng 8 năm 2025

V/v cung cấp chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và VLXD bình quân 3 năm liên kế (2022, 2023, 2024) của tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng Nai

Thực hiện công văn số 2785/SoNNMT-ĐĐ ngày 19/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc xin chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân của 3 năm 2022, 2023, 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Trên cơ sở số liệu thu thập và tổng hợp chỉ số giá tiêu dùng hàng năm, Thống kê tỉnh Đồng Nai cung cấp chỉ số giá nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 3 năm 2022, 2023, 2024 như sau:

Đơn vị tính: %

Chỉ tiêu	Đồng Nai (cũ)	Bình Phước (cũ)	Đồng Nai (mới)
Chỉ số giá nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng năm 2022	102,29	102,23	102,26
Chỉ số giá nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng năm 2023	101,29	119,56	110,05
Chỉ số giá nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng năm 2024	103,69	103,28	103,48

Trên đây là chỉ số giá tiêu dùng bình quân của nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân qua 3 năm liên kế (2022, 2023, 2024) trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Thống kê tỉnh Đồng Nai báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo TKT;
- Lưu VT - DVG.

TRƯỞNG THỐNG KÊ

Cao Đăng Viễn

**TẬP ĐOÀN CN CAO SU VIỆT NAM
CÔNG TY CP KCN BẮC ĐỒNG PHÚ**

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

Số: 132/BĐP - ĐTXD

Đồng Phú, ngày 26 tháng 5 năm 2026

V/v: Xác nhận chi phí chưa thực hiện của dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú.

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành Phố Đồng Nai

Căn cứ điều lệ của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú;

Căn cứ Quyết định số: 78/QĐ-HĐQT ngày 13/11/2009 của Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty cổ phần KCN Bắc Đồng Phú về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú;

Căn cứ Quyết định số: 09/QĐ-HĐQT ngày 05/04/2019 của Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty cổ phần KCN Bắc Đồng Phú về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú;

Theo số liệu của đơn vị tư vấn kiểm toán cung cấp chi phí đầu tư dự án đến tháng 12/2025 là **210.042.464.612** đồng cụ thể như sau:

STT	Tên	TMĐT duyệt	Giá trị đã thực hiện	Giá trị chưa thực hiện
1	Chi phí xây dựng	235.581.279.517	186.899.445.141	48.681.834.376
2	Chi phí thiết bị	18.646.837.641	5.238.500.000	13.408.337.641
3	Chi phí quản lý dự án	1.898.115.040	1.898.115.040	0
4	Chi phí tư vấn xây dựng, thẩm tra, quyết toán, kiểm toán...	10.929.488.894	6.728.366.633	4.201.122.261
5	Chi phí khác	5.355.876.957	342.181.352	5.013.695.605
6	Chi phí đền bù cây cao su và GPMB	8.935.856.446	8.935.856.446	0
7	Chi phí dự phòng	19.351.409.822	0	19.351.409.822
Tổng cộng		300.698.864.317	210.042.464.612	90.656.399.705

Dự án thực hiện theo hình thức cuốn chiếu. Do đó, dự án đã đi vào khai thác vận hành nhưng vẫn tiếp tục đầu tư và chưa quyết toán hoàn thành toàn bộ dự án.

Trên đây là xác nhận chi phí chưa thực hiện dự án của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú gửi Quý công ty biết để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban TGD;
- Lưu VT; Phòng ĐT-XD (Hiển);

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Trịnh Công Mạnh



1



NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM

CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

Số: 1204 /CV-BIDV.BP

V/v cung cấp lãi suất cho vay và
lãi suất tiền gửi tiết kiệm

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 07 tháng 11 năm 2025

Đ Ề N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số _____
	Ngày ____ / ____ / 20 ____

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đồng Nai.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước nhận được công văn số 7763/SoNNMT-ĐĐ ngày 03 tháng 11 năm 2025 của sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai đề nghị hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng, thời gian từ quý I năm 2014 đến quý III năm 2025.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước cung cấp lãi suất theo bảng đính kèm.

Trân trọng.

Nơi nhận: Sở Nông nghiệp và môi trường
Lưu VT



GIÁM ĐỐC

Hà Thiên Sơn



BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Bình Phước)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

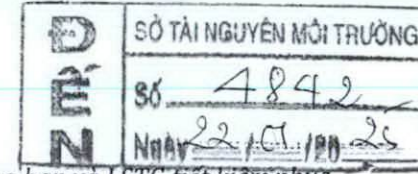
Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %/năm			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	13	13	12,5	12,5
2015	12,5	12,5	12,5	12,5
2016	12,5	12,5	12,5	12,5
2017	12,5	12,5	12,5	12,5
2018	12,5	12,5	12,5	12,5
2019	11,5	11,5	11,5	11,5
2020	11	11	11	11
2021	10,5	10,5	10,5	10,5
2022	10,5	10,5	10,5	10,5
2023	10,5	10,5	10,5	10,5
2024	10,5	10,5	10,5	10,5
2025	10,5	10,5	10,5	

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %/năm			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	7,5	7,3	6,8	6,5
2015	6,8	6,5	6,5	6,5
2016	6,5	6,5	6,5	6,5
2017	6,5	6,8	6,8	6,8
2018	6,8	6,8	6,8	6,8
2019	6,8	6,8	6,8	6,8
2020	6,8	6,5	6,0	5,9
2021	5,6	5,6	5,5	5,5
2022	5,5	5,5	5,5	5,5
2023	5,5	5,3	5,3	5,3
2024	5,3	4,8	4,8	4,8
2025	4,8	4,7	4,7	

Đồng Nai, ngày 17 tháng 01 năm 2025

**BẢNG THỐNG KÊ LÃI SUẤT CHO VAY TRUNG HẠN BÌNH QUÂN
VÀ LÃI SUẤT TIỀN GỬI TIẾT KIỆM 12 THÁNG BÌNH QUÂN
TỪ NĂM 2014 - 2024**



(theo công văn 378/STNMT-ĐD ngày 13/01/2025 của Sở Tài Nguyên và Môi trường v/v cung cấp lãi vay trung hạn và LSTG tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ)

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi trường

Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam (BIDV), chi nhánh Đồng Nai báo cáo thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ Quý 3 năm 2024 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân từ Quý 3 năm 2024 tại chi nhánh như sau:

1. Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ năm 2014 đến 2024 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

Năm \ LSCV	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) của loại tiền VNĐ để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	11.77	11.20	11.20	10.90	10.90
2015	10.30	10.30	10.30	10.30	10.30
2016	10.40	10.60	10.60	10.60	10.60
2017	11.10	11.10	11.10	11.10	11.10
2018	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60
2019	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60
2020	10.60	10.60	10.43	10.15	10.15
2021	9.50	9.50	9.50	9.55	9.55
2022	9.75	9.80	10.11	10.62	10.62
2023	12.55	11.53	10.98	10.76	10.76
2024	8.65	8.46	8.44	8.44	8.44

2. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân từ năm 2014 đến 2024:

LSTGTK Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VND kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7.94	7.74	7.42	7.13	7.13
2015	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2016	6.25	6.49	6.52	6.54	6.54
2017	6.80	6.78	6.79	6.79	6.79
2018	6.77	6.68	6.70	6.73	6.73
2019	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80
2020	6.80	6.71	6.50	6.30	6.30
2021	5.60	5.60	5.58	5.56	5.56
2022	5.50	5.52	5.63	6.10	6.10
2023	7.33	7.04	6.72	6.39	6.39
2024	4.83	4.77	4.75	4.74	4.74

Trân trọng báo cáo./.

KT. GIÁM ĐỐC



PHÓ GIÁM ĐỐC
Trần Văn Thanh

(3)

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

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

Đồng Nai, ngày 18 tháng 11 năm 2025

Số: 881/BPH-KT
V/v phúc đáp công văn số
7765/SoNNMT-ĐĐ
ngày 03/11/2025

Đ Ề N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số _____
	Ngày ____ / ____ / 20 ____

Kính gửi: - Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai;

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước (Vietcombank Bình Phước) nhận được công văn số 7765/SoNNMT-ĐĐ ngày 03/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân và lãi suất cho vay trung hạn của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Bằng văn bản này Vietcombank Bình Phước cung cấp chi tiết lãi suất theo yêu cầu của Quý cơ quan trong giai đoạn từ năm 2014 đến Quý III/2025. (chi tiết tại phụ lục đính kèm).

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu: KT
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC



Lê Đình Hoàng

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Bình Phước)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	KPS	KPS	KPS	KPS
2015	KPS	KPS	KPS	KPS
2016	KPS	KPS	KPS	9.7%
2017	9.7%	9.7%	9.7%	9.7%
2018	9.6%	9.6%	9.8%	10.0%
2019	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
2020	9.8%	9.7%	9.2%	8.8%
2021	8.7%	8.7%	8.7%	8.7%
2022	8.7%	8.7%	9.6%	10.6%
2023	10.4%	9.5%	8.7%	8.0%
2024	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%
2025	7.9%	7.9%	7.9%	

*Chi nhánh được thành lập từ tháng 11/2016 do đó giai đoạn trước không có thông tin lãi suất

*Lãi suất cho vay áp dụng với từng khách hàng cụ thể có thể khác nhau phụ thuộc kết quả thẩm định tín dụng, đánh giá hiệu quả của phương án/dự án, năng lực tài chính và khả năng trả nợ... của khách hàng.

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	KPS	KPS	KPS	KPS
2015	KPS	KPS	KPS	KPS
2016	KPS	KPS	KPS	6.5%
2017	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%
2018	6.4%	6.4%	6.6%	6.8%
2019	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%
2020	6.6%	6.5%	6.0%	5.6%
2021	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
2022	5.5%	5.5%	6.4%	7.4%
2023	7.2%	6.3%	5.5%	4.8%
2024	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%
2025	4.7%	4.7%	4.7%	

*Chi nhánh được thành lập từ tháng 11/2016 do đó giai đoạn trước không có thông tin lãi suất



4-1

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
Số: 658 / VCB.ĐON-KT
V/v phúc đáp CV số
7025/STNMT-DD

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

Biên Hòa, ngày 9 tháng 08 năm 2024

Đ
Ề
N

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số 27542
Ngày 13/8/2024

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VCB CN Đồng Nai) nhận được công văn số 7025/STNMT-DD ngày 01/08/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc đề nghị hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ.

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB CN Đồng Nai cung cấp lại thông tin mức lãi suất cho vay trung hạn và mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam từ năm 2015 đến quý I/2024 (thay thế văn bản số 257/VCB.ĐON-KT ngày 17/04/2024) và Quý II/2024 để Quý Cơ quan tham khảo như sau:

Năm	Quý	Lãi suất tiết kiệm	Lãi suất cho vay
2015	I	6,0%	9,2%
	II	6,0%	9,2%
	III	6,0%	9,2%
	IV	6,0%	9,2%
2016	I	6,5%	9,7%
	II	6,5%	9,7%
	III	6,5%	9,7%
	IV	6,5%	9,7%
2017	I	6,5%	9,7%
	II	6,5%	9,7%
	III	6,5%	9,7%
	IV	6,5%	9,7%
2018	I	6,4%	9,6%
	II	6,4%	9,6%
	III	6,6%	9,8%
	IV	6,8%	10,0%
2019	I	6,8%	10,0%
	II	6,8%	10,0%
	III	6,8%	10,0%
	IV	6,8%	10,0%
2020	I	6,6%	9,8%
	II	6,5%	9,7%

	III	6,0%	9,2%
	IV	5,6%	8,8%
2021	I	5,5%	8,7%
	II	5,5%	8,7%
	III	5,5%	8,7%
	IV	5,5%	8,7%
2022	I	5,5%	8,7%
	II	5,5%	8,7%
	III	6,4%	9,6%
	IV	7,4%	10,6%
2023	I	7,2%	10,4%
	II	6,3%	9,5%
	III	5,5%	8,7%
	IV	4,8%	8,0%
2024	I	4,8%	8,0%
	II	4,6%	7,8%

Lãi suất cho vay áp dụng với từng khách hàng cụ thể có thể khác nhau phụ thuộc kết quả thẩm định tín dụng, đánh giá hiệu quả của phương án/dự án, năng lực tài chính và khả năng trả nợ....của khách hàng.

Trân trọng.



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KT- KTNB.

Đỗ Thị Thanh Thủy

4.2

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 53 /VCB.ĐON-KT
V/v: cung cấp thông tin

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

Biên Hòa, ngày 17 tháng 01 năm 2025

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường - UBND tỉnh Đồng Nai

Đ Đ N	SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
	Số: 5108 Ngày: 23/01/2025

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VCB CN Đồng Nai) nhận được công văn số 378/STNMT – ĐĐ ngày 13/01/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường – UBND tỉnh Đồng Nai – UBND tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ.

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB CN Đồng Nai cung cấp thông tin nêu trên theo Mẫu số 01 đính kèm Công văn này.

VCB CN Đồng Nai: cán bộ đầu mối Phạm Thị Thanh Loan – Phòng Kế toán.
Điện thoại: 02513.823666 (số máy lẻ: 309), ĐD 0909199799.

Trân trọng!

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Huỳnh Thị Khánh Lộc

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KT-KTNB



Mẫu số 01

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

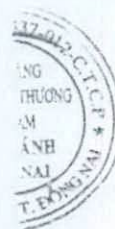
(Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.		
	Quý III	Quý IV	Cả năm 2024
2024	7.80%	7.80%	7.80%

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.		
	Quý III	Quý IV	Cả năm 2024
2024	4.60%	4.60%	4.60%



5

CCTT/826

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG ĐỒNG NAI

Số: 597 /VCB-ĐĐN

V/v cung cấp thông tin

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số _____
Ngày ____ / ____ / 20 ____

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND Tỉnh Đồng Nai

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đồng Nai (VCB Đồng Đồng Nai) nhận được Công văn số 6207/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND Tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I năm 2014 đến Quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB Đồng Đồng Nai đã thực hiện rà soát và cung cấp các thông tin tài liệu như sau:

1. Bảng thông tin lãi suất cho vay trung hạn bình quân

Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.

Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	11,05	11,05	11,00	10,50	10,90
2015	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
2016	10,05	10,10	10,10	10,10	10,10
2017	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10
2018	10,10	10,10	10,20	10,30	10,20
2019	10,30	10,40	10,40	10,40	10,40
2020	10,30	10,10	10,10	10,03	10,10
2021	10,00	9,50	9,50	9,50	9,60
2022	9,50	10,20	10,20	10,90	10,20
2023	11,00	11,10	10,80	9,40	10,50
2024	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30
2025	9,30	9,30	9,30		



2. Bảng thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.

Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7,30	7,15	6,75	6,10	6,83
2015	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
2016	6,30	6,50	6,50	6,50	6,45
2017	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
2018	6,40	6,40	6,55	6,70	6,51
2019	6,70	6,50	6,50	6,50	6,55
2020	6,40	6,10	5,30	4,90	5,68
2021	4,65	4,60	4,60	4,60	4,61
2022	4,60	4,60	4,95	6,20	5,09
2023	6,00	5,60	5,00	4,55	5,29
2024	4,40	4,35	4,35	4,35	4,36
2025	4,35	4,35	4,35		



Vietcombank Chi nhánh Đồng Nai đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND Tỉnh Đồng Nai tiếp nhận, lưu trữ, bảo mật, quản lý, sử dụng và thực hiện các hành vi khác đối với thông tin được cung cấp theo đúng quy định của pháp luật.

Nếu cần thêm thông tin vui lòng liên hệ:

- Vietcombank Đồng Nai: Mai Thị Minh Phụng – Phòng Kế Toán. SĐT: 02513.646151 (số máy lẻ: 314), DD: 0328010131.

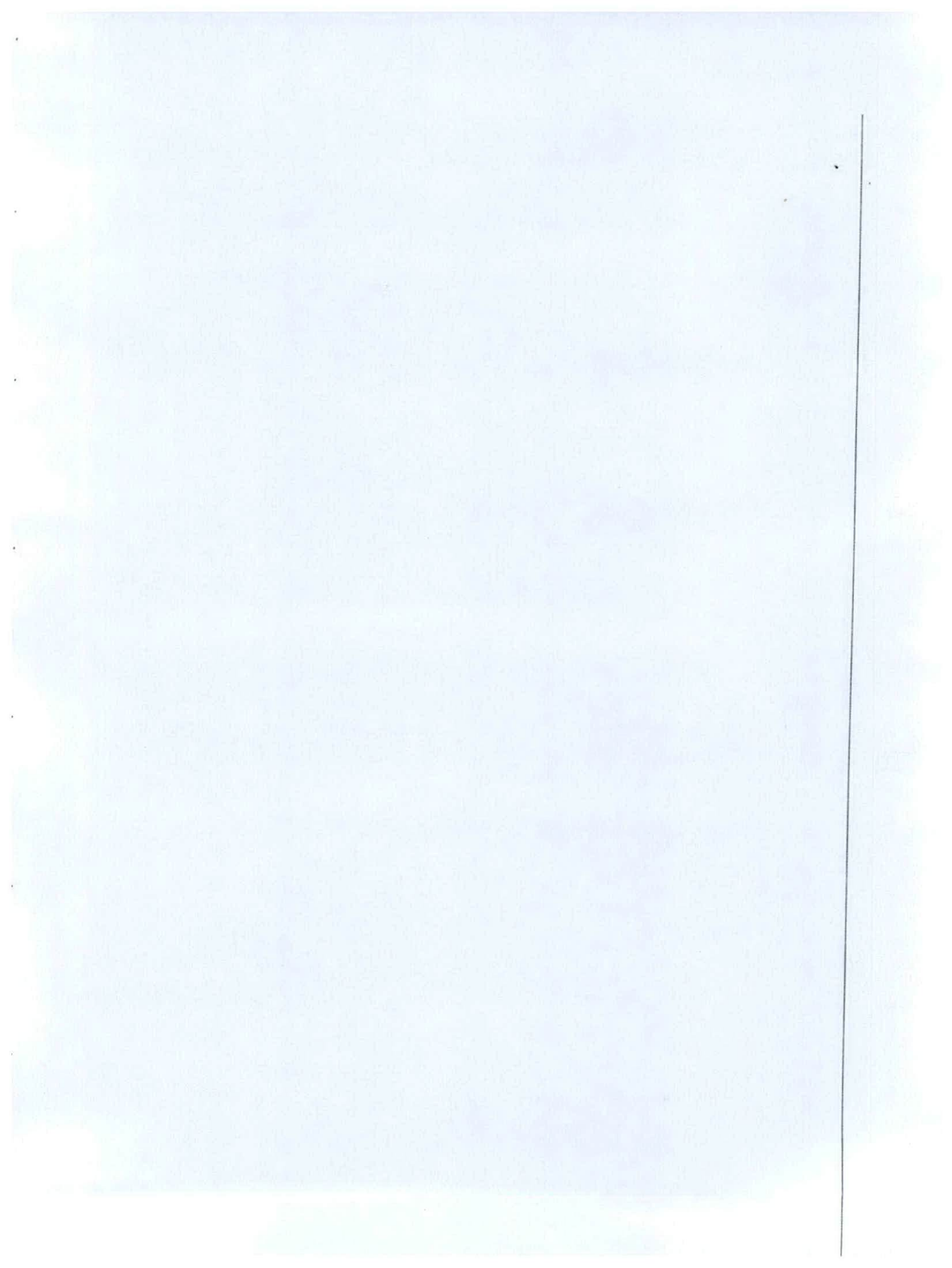
Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kinh gửi;
- Lưu HCNS, KTGSTT



Trần Thành Nam



2.1

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: 15/CV-LTH-KT
V/v Cung cấp thông tin theo yêu cầu

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

Long Thành, ngày 12 tháng 04 năm 2024

Kính gửi: UBND Tỉnh Đồng Nai
Sở Tài Nguyên Và Môi Trường

Đ P N	SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG	
	Số	13366
	Ngày	15/4/2024

Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Long Thành (Vietcombank) nhận được văn bản số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02 tháng 04 năm 2024 của Sở Tài Nguyên Và Môi Trường(Quý đơn vị), theo đó Quý đơn vị yêu cầu Vietcombank cung cấp thông tin liên quan đến lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm, sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, Vietcombank đã thực hiện cung cấp thông tin theo yêu cầu của Quý Đơn vị như sau:

LS cho vay Năm	LS cho vay trung hạn dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả Năm
2023		10.25	9.22	7.85	
2024	7.4	7.1			

LSTG TK Năm	LS TG TK cá nhân bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VN kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả Năm
2023		7	6.3	4.97	
2024	4.7	4.6			

LSTGTK Năm	LS TG TK tổ chức bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VN kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả Năm
2023		5.85	5.2	4.47	
2024	4.2	4.1			

Vietcombank đề nghị Quý Đơn vị tiếp nhận, lưu trữ, bảo mật, quản lý, sử dụng và thực hiện các hành vi khác đối với thông tin được cung cấp theo đúng quy định của pháp luật./.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: HCNSNQ



KT GIÁM ĐỐC

6.2

phd

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng: TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Long Thành)

(Theo Công văn số 2220/SNNMT-DD của Sở Nông nghiệp và Môi trường

ngày 24/04/2025)

Đ Ế N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG	
	Số	1514
	Ngày	29 / 4 / 2025

Bảng 1 : Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.		
	Quý II	Quý III	Quý IV
2024	9.5	9.5	9.5

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.		
	Quý I		
2025	9.5		

Bảng 2 : Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.		
	Quý II	Quý III	Quý IV
2024	4.6	4.6	4.6

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.		
	Quý I		
2025	4.6		

Ghi chú: Trường hợp không phát sinh thông tin lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm thì ghi là không phát sinh để Sở Nông nghiệp và Môi trường có cơ sở tổng hợp.

Long Thành, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Lập bảng

Huỳnh Thị Thanh Tâm



Thái Hoàng Hùng

7

**NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH**

Số: 166/BC-NHT-KT

V/v Cung cấp thông tin lãi vay trung hạn, lãi
suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất

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

Nhơn Trạch, ngày 06 tháng 05 năm 2025

Đ Ề N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số 1868
	Ngày 14/5/2025

Kính gửi: **SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG – UBND TỈNH
ĐỒNG NAI**

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Vietcombank) nhận được công văn số 2220/SNNMT-ĐĐ ngày 24/04/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường- UBND Tỉnh Đồng Nai về việc hỗ trợ cung cấp thông tin lãi vay trung hạn, lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, Vietcombank - Chi nhánh Nhơn Trạch phúc đáp như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (áp dụng cho vay đối với khách hàng cá nhân) theo phụ lục đính kèm. Vietcombank chi nhánh Nhơn Trạch không phát sinh cho vay thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản đối với khách hàng tổ chức.

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng bình quân theo phụ lục đính kèm.

Vietcombank đề nghị Quý Đơn vị tiếp nhận, lưu trữ, bảo mật, quản lý, sử dụng và thực hiện các hành vi khác đối với thông tin được cung cấp theo đúng quy định của pháp luật./.

Trân trọng,

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, KT



Nguyễn Minh Dũng



BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN

(Kèm theo văn bản số 2220/SNNMT-DD ngày 24 tháng 04 năm 2024 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

Bảng 1: Thông tin Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Vietcombank Nhơn Trạch)

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ (áp dụng đối với khách hàng cá nhân) để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
Năm					
2024	11.50	11.50	11.50	11.50	11.50
2025	11.50		-	-	11.50

Bảng 2: Thông tin Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Vietcombank Nhơn Trạch)

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
Năm					
2024	4.20	4.10	4.10	4.10	4.15
2025	4.10		-	-	4.10

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG
VIỆT NAM

CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC
Số : 222/BC – CNBP

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

Đồng Nai, ngày 7 tháng 11 năm 2025
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số _____
Ngày 11 / 11 / 2025

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đồng Nai,

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Chi nhánh Bình Phước Báo cáo theo công văn số 7728/SoNNMT-ĐD ngày 31/10/2025 về việc cung cấp lãi suất như sau:

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT
(Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN Bình Phước)

Bảng 1 : Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm) bình quân bằng tiền VND đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. ĐVT %			
	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
2014	14	13.5	13	13
2015	11.5	11.5	11.5	11.5
2016	11.5	11.5	11.5	11.5
2017	11.5	11.5	11.5	11.5
2018	11.5	11.5	11.5	12.5
2019	11	11.5	11.5	11.5
2020	11.5	11.5	11.5	11.5
2021	11.5	11.5	11.5	11.5
2022	11.5	11.5	12.95	14.2
2023	14.7	14.7	14.2	13.7
2024	13.7	13.7	13.7	13.7
2025	13.7	13.7	13.7	

Bảng 2 : Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VNĐ kỳ hạn 12 tháng, ĐVT %			
	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
2014	7.79	7.17	6.80	6.18
2015	6	6	6	6
2016	6.65	6.8	6.8	6.8
2017	6.8	6.8	6.8	6.8
2018	6.8	6.8	6.8	6.8
2019	7	7	7	6.8
2020	6.8	6.65	6	5.73
2021	5.6	5.6	5.6	5.6
2022	5.6	5.6	5.6	6.9
2023	6.84	7.35	7.53	7.25
2024	6.11	5.30	4.91	4.78
2025	4.73	4.76	4.77	

Trân trọng!

NƠI NHẬN:

- Như trên
- Lưu tổng hợp

LD CHI NHÁNH



T. Nguyễn Tường Xù
Chức vụ: Phó Giám đốc Đầu mối Bán lẻ

(9.1)

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN

CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 748 /TB-CNĐNA-TH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

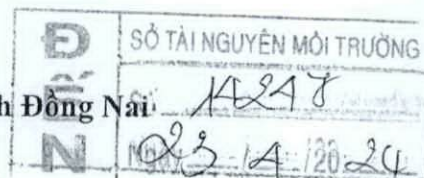
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 04 năm 2024

V/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi
tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh

Đồng Nai theo CV 2799/STNMT-ĐĐ

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai



Thực hiện công văn số 2799/STNMT-ĐĐ v/v hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính Phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng VietinBank - CN Đồng Nai

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn(từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của lại tiền vay VNĐ để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính%				
Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	12.9	12.2	12.2	11.0	12.1
2015	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2016	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2017	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2018	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2019	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2020	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2021	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2022	11.0	11.2	11.6	13.7	11.9
2023	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0
2024	14.0				

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng VietinBank - CN Đồng Nai

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính%				
Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7.9	7.4	7.0	6.3	7.1
2015	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
2016	6.1	6.8	6.8	6.8	6.6
2017	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8
2018	6.0	6.4	6.8	6.8	6.5
2019	6.8	6.8	6.9	6.9	6.9
2020	6.8	6.7	6.0	5.8	6.3
2021	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6
2022	5.6	5.6	5.6	7.1	6.0
2023	7.3	7.0	6.0	5.3	6.4
2024	4.9				

Trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:

- Như đề gửi

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Thanh Thủy

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 16.14 / TB-CNĐNA-TH
V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo
VB 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024

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

Đồng Nai, ngày 12 tháng 8 năm 2024

Đ S N	SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
	28663 Ngày 14/8/2024

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Công văn số 833/ĐNA-THKT ngày 06/08/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Tỉnh Đồng Nai v/v Thực hiện cung cấp thông tin lãi suất theo quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

Căn cứ Công văn số 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi suất cho vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ.

Căn cứ tình hình lãi suất cho vay và huy động vốn (VNĐ) tại Chi nhánh Đồng Nai.

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai xin thông báo tới Quý cơ quan lãi suất cho vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm (VNĐ) theo yêu cầu tại VB số 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024 như sau:

Bảng 1: Thông Lãi suất cho vay trung hạn:

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn (Từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền VNĐ tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (Đơn vị tính %)
Năm	Quý II
2024	14

Đây là các mức sàn lãi suất cho vay thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản kính gửi đến Quý cơ quan để tham khảo. Việc áp dụng lãi suất cho vay cụ thể đối khách hàng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai sẽ phụ thuộc vào các yếu tố như: Uy tín khách hàng, khả năng tài chính, tài sản bảo đảm ... và các chương trình tín dụng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam trong từng thời kỳ.

Bảng 2: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm:

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (Đơn vị tính %)
Năm	Quý II
2024	4.7

Trên đây là Công văn phúc đáp văn bản 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai.

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai trân trọng thông báo đến Quý cơ quan được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TH



Nguyễn Lê Chiên Phương

9.3

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 801 /TB-CNĐNA-KHDN

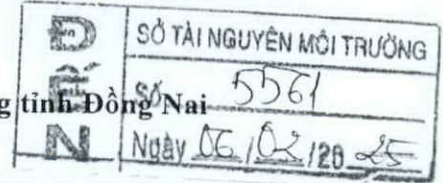
V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo

VB 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024

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

Đồng Nai, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai



Thực hiện công văn số 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng VietinBank - CN Đồng Nai

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn (Từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (Đơn vị tính %/năm)	
Năm	Quý III	Quý IV
2024	14	14

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng VietinBank - CN Đồng Nai

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (Đơn vị tính %/năm)	
Năm	Quý III	Quý IV
2024	4.7	4.7

Trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:

- Như đề gửi
- Lưu VT, TH



GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Võ Quang Pana

10.1

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Số: 213 /TB-CNBH-TH

V/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi
tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh
Đồng Nai theo CV 2799/STNMT-ĐĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 04 tháng 04 năm 2024

Đ Ề N	SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
	Số 13772
	Ngày 19/4/2024

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 2799/STNMT-ĐĐ v/v hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính Phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng VietinBank - CN KCN Biên Hòa

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn(từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của lại tiền vay VNĐ để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính%				
Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	12.9	12.2	12.2	11.0	12.1
2015	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2016	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2017	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2018	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2019	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2020	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2021	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2022	11.0	11.2	11.6	13.7	11.9
2023	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0
2024	14.0				

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng VietinBank - CN KCN Biên Hòa

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính%				
Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7.9	7.4	7.0	6.3	7.1
2015	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
2016	6.1	6.8	6.8	6.8	6.6
2017	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8
2018	6.0	6.4	6.8	6.8	6.5
2019	6.8	6.8	6.9	6.9	6.9
2020	6.8	6.7	6.0	5.8	6.3
2021	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6
2022	5.6	5.6	5.6	7.1	6.0
2023	7.3	7.0	6.0	5.3	6.4
2024	4.9				

Trần trọng bảo *chữ ký*

Nơi nhận:

- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

chữ ký GIÁM ĐỐC



PHÓ GIÁM ĐỐC

chữ ký Hoàng Thị Thảo

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Số: 582 /TB-CNBH-TH

V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo

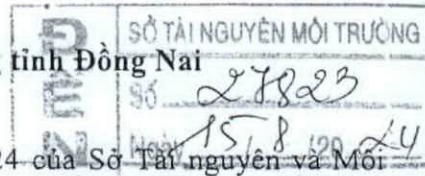
VB 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 13 tháng 08 năm 2024

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai



Thực hiện công văn số 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng VietinBank - CN KCN Biên Hòa

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn (Từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (Đơn vị tính %)
Năm	Quý II
2024	14

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng VietinBank - CN KCN Biên Hòa

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (Đơn vị tính %)
Năm	Quý II
2024	4.7

Trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:

- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

GIÁM ĐỐC

 Hoàng Thị Thảo

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Số: 71 /TB-CNBH-TH

V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo

VB 378/STNMT-ĐĐ ngày 13/01/2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 02 năm 2025

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Đ Ề N	SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
	Số 5886 Ngày 11/02/2025

Thực hiện công văn số 378/STNMT-ĐĐ ngày 13/01/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng VietinBank - CN KCN Biên Hòa

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn (Từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (Đơn vị tính %)		
Năm	Quý III	Quý IV	Cả năm 2024
2024	14	14	14

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng VietinBank - CN KCN Biên Hòa

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (Đơn vị tính %)		
Năm	Quý III	Quý IV	Cả năm 2024
2024	4.7	4.7	4.8

Trân trọng báo cáo: *Đt*

Nơi nhận:

- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

P. GIÁM ĐỐC



PHÓ GIÁM ĐỐC
Hoàng Thị Thảo

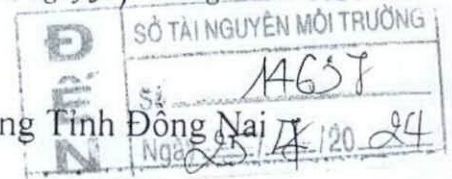
11.1

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

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

Số: 254/CV-CNNTR-TCTH
V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo
VB 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024

Nhơn Trạch, ngày 24 tháng 4 năm 2024



Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Công văn số 309/ĐNA-TH ngày 27/03/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Tỉnh Đồng Nai v/v Gửi danh sách TCTD phối hợp thực hiện cung cấp lãi suất cho vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Căn cứ Công văn số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất cho vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ.

Căn cứ tình hình lãi suất cho vay và huy động vốn (VNĐ) tại Chi nhánh Nhơn Trạch.

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch xin thông báo tới Quý cơ quan lãi suất cho vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm (VNĐ) theo yêu cầu tại VB 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024 như sau:

1. Lãi suất cho vay trung hạn:

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn (Từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Đơn vị tính %)				
Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	12.90	12.20	12.20	11.00	12.08
2015	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
2016	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
2017	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
2018	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
2019	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
2020	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
2021	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
2022	11.00	11.25	12.00	14.00	12.06
2023	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
2024	14.00				

Đây là các mức sàn lãi suất cho vay thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản kính gửi đến Quý cơ quan để tham khảo. Việc áp dụng lãi suất cho vay cụ thể đối khách hàng

của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch sẽ phụ thuộc vào các yếu tố như: Uy tín khách hàng, khả năng tài chính, tài sản bảo đảm ... và các chương trình tín dụng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam trong từng thời kỳ.

2. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm:

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Đơn vị tính %)				
Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7.90	7.40	7.00	6.30	7.15
2015	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2016	6.10	6.80	6.80	6.80	6.63
2017	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80
2018	6.00	6.40	6.80	6.80	6.50
2019	6.80	6.80	6.90	6.90	6.85
2020	6.80	6.70	6.00	5.80	6.33
2021	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60
2022	5.60	5.60	5.60	7.10	5.98
2023	7.30	7.00	6.00	5.30	6.40
2024	4.90				

Trên đây là Công văn phúc đáp văn bản 2799/STNMT-ĐD ngày 02/04/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch trân trọng thông báo đến Quý cơ quan được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu TCTH.



Phạm Thị Như Lanh

4.2

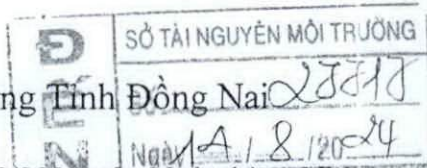
NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

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

Số: 564/CV-CNNTR-TCTH
V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo
VB 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024

Nhơn Trạch, ngày 13 tháng 8 năm 2024

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai



Căn cứ Công văn số 833/ĐNA-THKT ngày 06/08/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Tỉnh Đồng Nai v/v Thực hiện cung cấp thông tin lãi suất theo quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

Căn cứ Công văn số 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi suất cho vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ.

Căn cứ tình hình lãi suất cho vay và huy động vốn (VNĐ) tại Chi nhánh Nhơn Trạch.

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch xin thông báo tới Quý cơ quan lãi suất cho vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm (VNĐ) theo yêu cầu tại VB số 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024 như sau:

Bảng 1: Thông Lãi suất cho vay trung hạn:

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn (Từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền VNĐ tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (Đơn vị tính %)
Năm	Quý II
2024	14

Đây là các mức sàn lãi suất cho vay thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản kính gửi đến Quý cơ quan để tham khảo. Việc áp dụng lãi suất cho vay cụ thể đối khách hàng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch sẽ phụ thuộc vào các yếu tố như: Uy tín khách hàng, khả năng tài chính, tài sản bảo đảm ... và các chương trình tín dụng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam trong từng thời kỳ.

Bảng 2: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm:

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch (Đơn vị tính %)
Năm	Quý II
2024	4.7

[Signature]

Trên đây là Công văn phúc đáp văn bản 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai.

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch trân trọng thông báo đến Quý cơ quan được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu TCTH.



NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG
VIỆT NAM
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

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

Số: 63A./BC-CNNTR-TCTH
V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo
VB số 378/STNMT-ĐĐ ngày 13/01/2025

Nhơn Trạch, ngày 05 tháng 02 năm 2025



Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 378/STNMT-ĐĐ ngày 13/01/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch (Vietinbank – CN Nhơn Trạch) kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (Từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của VietinBank - CN Nhơn Trạch

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn (Từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (Đơn vị tính %)		
Năm	Quý III	Quý IV	Cả năm 2024
2024	14	14	14

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của VietinBank - CN Nhơn Trạch.

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (Đơn vị tính %)		
Năm	Quý III	Quý IV	Cả năm 2024
2024	4.7	4.7	4.8

Trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:

- Như đề gửi
- Lưu TCTH



GIÁM ĐỐC

Phạm Thị Như Lanh

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

Số: *1338* /NHNo.BP-TH

V/v cung cấp thông tin

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày *14* tháng *11* năm *2025*

Đ Ề N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số _____ Ngày ____ / ____ / 20 ____

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Căn cứ Văn bản số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 của Hội đồng thành viên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) về việc cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy định số 355/QyĐ-HĐTV-PC ngày 01/6/2023 của Hội đồng thành viên Agribank sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy trình số 3888/QTr-NHNo-PC ngày 22/11/2024 của Agribank về việc cung cấp thông tin;

Căn cứ Văn bản số 7727/SoNNMT-ĐĐ ngày 31/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I năm 2014 đến Quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Liên quan đến đề nghị cung cấp thông tin lãi suất tiết kiệm bình quân và lãi suất cho vay trung dài hạn đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản từ Quý I năm 2014 đến Quý III năm 2025, Agribank Chi nhánh Bình Phước cung cấp số liệu như sau:

1. Về lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân:

Dvt: %/năm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	7.00%	7.00%	6.93%	6.20%
2015	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
2016	6.17%	6.50%	6.50%	6.50%
2017	6.50%	6.53%	6.60%	6.60%
2018	6.60%	6.60%	6.73%	6.80%
2019	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%
2020	6.80%	6.60%	6.00%	5.73%
2021	5.60%	5.60%	5.53%	5.50%
2022	5.50%	5.53%	5.87%	7.40%
2023	7.33%	6.77%	5.87%	5.20%
2024	4.77%	4.70%	4.70%	4.70%
2025	4.70%	4.70%	4.70%	

2. Về lãi suất cho vay trung hạn đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn BQ đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	13.33%	12.33%	12.00%	11.50%
2015	11.50%	11.50%	11.50%	11.50%
2016	11.50%	10.50%	10.00%	10.00%
2017	10.00%	10.03%	9.77%	9.60%
2018	9.60%	9.60%	10.23%	10.30%
2019	10.30%	10.30%	10.50%	10.37%
2020	10.30%	10.10%	10.13%	10.03%
2021	9.90%	9.90%	9.73%	9.50%
2022	9.50%	9.70%	10.37%	11.90%
2023	12.33%	12.20%	11.07%	10.40%
2024	9.87%	9.67%	9.60%	9.40%
2025	8.90%	8.60%	8.60%	

Đến thời điểm hiện tại, Agribank Chi nhánh Bình Phước chưa phát sinh dư nợ cho vay trung hạn BQ đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Trân trọng./ *Cao Văn Minh*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: TH.

KT. GIÁM ĐỐC *ke*
PHÓ GIÁM ĐỐC

ab
Cao Văn Minh

Đồng Nai, ngày 05 tháng 11 năm 2025

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng Agribank Chi nhánh Tây Bình Phước)

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND Tỉnh Đồng Nai

Căn cứ theo Văn bản số 7727/SoNNMT-ĐD ngày 31/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I năm 2014 đến Quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Theo Quyết định số 1239/QĐ-HĐTV-TCTL ngày 28/11/2018 V/v thay đổi tên gọi Agribank Chi nhánh thị xã Đồng Xoài Bình Phước và Quyết định số 1254/QĐ-HĐTV-TCTL ngày 28/11/2018 V/v điều chỉnh phạm vi quản lý của Chi nhánh Agribank trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Agribank Chi nhánh Tây Bình Phước chính thức đi vào hoạt động ngày 01/01/2019.

Chi nhánh cung cấp thông tin lãi suất từ năm 2019 đến Quý III/2025 cụ thể như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (trên 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2019	10,30	10,30	10,50	10,50
2020	10,50	10,56	11,00	10,73
2021	10,60	10,60	10,53	10,50
2022	10,50	10,53	10,86	12,60
2023	12,73	12,36	11,33	10,73
2024	10,30	9,06	8,76	8,66
2025	8,00	7,70	7,70	

***Ghi chú:** Các khoản vay trung hạn (trên 01 năm đến 03 năm) đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản từ giai đoạn 2019 đến quý III/2025 tại Agribank Chi nhánh Tây Bình Phước hiện không phát sinh. Lãi suất nêu trên là lãi suất tối thiểu được niêm yết quy định tại chi nhánh.

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2019	6,80	6,80	6,80	6,80
2020	6,80	6,43	6,00	5,73
2021	5,60	5,60	5,53	5,50
2022	5,50	5,53	5,86	7,40
2023	7,33	6,90	6,03	5,20
2024	4,90	4,70	4,70	4,70
2025	4,70	4,70	4,70	



GIÁM ĐỐC *ar*

Nguyễn Khánh Toàn

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH TỈNH ĐỒNG NAI

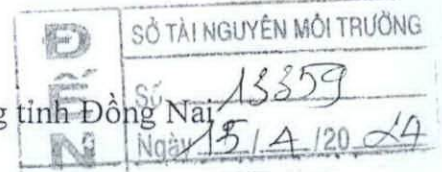
Số: 746 /NHNo.ĐN-PC

V/v cung cấp lãi suất
theo Văn bản số 2799/STNMT-ĐĐ

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

Biên Hòa, ngày 12 tháng 4 năm 2024

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai



Căn cứ Quyết định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 của Hội đồng thành viên Agribank về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank và Quy định số 355/QyĐ-HĐTV-PC ngày 01/6/2023 của Hội đồng thành viên Agribank Quy định sửa đổi, bổ sung một số điều quy định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Văn bản số 1760/QĐ-NHNo-PC ngày 10/9/2020 của Tổng Giám đốc Agribank ban hành Quy trình cung cấp thông tin trong hệ thống Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam;

Căn cứ Văn bản số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/4/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai v/v hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính Phủ;

Căn cứ Văn bản ngày 12/4/2024 của Phòng Kế hoạch và Quản lý rủi ro Agribank Chi nhánh tỉnh Đồng Nai.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh tỉnh Đồng Nai cung cấp lãi suất như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản

	Lãi suất cho vay trung hạn VNĐ (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh BĐS				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2015	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2016	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2017	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2018	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2019	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2020	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2021	12.50	10.50	10.50	9.50	10.80
2022	9.50	9.50	11.00	13.00	10.80
2023	13.00	12.00	12.00	12.00	12.25
2024	9.50				

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng VNĐ bình quân

	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng VNĐ bình quân				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7.50	7.30	7.00	6.30	7.00
2015	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2016	6.00	6.50	6.50	6.60	6.50
2017	6.80	6.60	6.60	6.60	6.60
2018	6.60	6.60	6.80	7.50	7.00
2019	7.50	7.50	7.30	7.30	7.40
2020	7.10	7.00	6.00	5.80	6.50
2021	5.80	5.80	5.70	5.70	5.70
2022	5.70	5.80	6.50	7.50	6.50
2023	8.00	7.20	6.30	5.50	6.75
2024	4.80				

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, PC.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC


Trần Thị Hải Hà

14.2

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 1493 /NHNo.DN-PC

V/v cung cấp lãi suất
theo Văn bản số 7025/STNMT-ĐĐ

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

Biên Hòa, ngày 07 tháng 8 năm 2024

Đ E N	SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
	Số 28123
	Ngày 08/8/2024

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Quyết định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 của Hội đồng thành viên Agribank về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank và Quy định số 355/QyĐ-HĐTV-PC ngày 01/6/2023 của Hội đồng thành viên Agribank Quy định sửa đổi, bổ sung một số điều quy định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Văn bản số 1760/QĐ-NHNo-PC ngày 10/9/2020 của Tổng Giám đốc Agribank ban hành Quy trình cung cấp thông tin trong hệ thống Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam;

Căn cứ Văn bản số 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/8/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai v/v cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính Phủ;

Căn cứ Văn bản ngày 05/8/2024 của Phòng Kế hoạch và Quản lý rủi ro Agribank Chi nhánh tỉnh Đồng Nai.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh tỉnh Đồng Nai cung cấp lãi suất như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản

	Lãi suất cho vay trung hạn VNĐ (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh BĐS (Đơn vị tính %)				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2024	9.50	8.50			

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng VNĐ bình quân

	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng VNĐ bình quân (Đơn vị tính %)				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2024	4.80	4.70			

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, PC.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Hoàng Xuân Nhật

14.3

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 354 /NHNo.ĐN-PC

V/v Báo cáo cung cấp thông tin
theo Văn bản số 1771/STNMT-ĐĐ

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

Biên Hòa, ngày 06 tháng 3 năm 2025

Đ E H	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số	138
Ngày	08/3/2025

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Quyết định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 của Hội đồng thành viên Agribank về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank và Quy định số 355/QyĐ-HĐTV-PC ngày 01/6/2023 của Hội đồng thành viên Agribank Quy định sửa đổi, bổ sung một số điều quy định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy trình số 3888/QTr-NHNo-PC ngày 22/11/2024 của Tổng Giám đốc Agribank ban hành Quy trình cung cấp thông tin;

Căn cứ Văn bản số 1771/STNMT-ĐĐ ngày 28/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường V/v hỗ trợ phối hợp cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh tỉnh Đồng Nai xin cung cấp thông tin lãi suất cho vay và lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung hạn phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Lãi suất cho vay trung hạn VNĐ (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh BĐS (Đơn vị tính: %)				
		Quý III	Quý IV	Cả năm
2024		7.50	7.50	8.25

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng VNĐ bình quân (Đơn vị tính: %)				
		Quý III	Quý IV	Cả năm
2024		4.70	4.70	4.73

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, PC.

KT/GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Hoàng Xuân Nhật

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM

CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI

Số: 737/NHNo.NĐN-KHQLRR

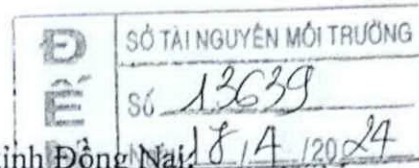
V/v Cung cấp thông tin mức lãi suất cho vay
trung hạn và mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm
có kỳ hạn 12 tháng

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

Long Thành, ngày 15 tháng 4 năm 2024

Kính gửi:

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai;
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Trung Tín;
- Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.



Căn cứ văn bản số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/4/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ văn bản số 609/2024/CV-VLAND ngày 05/4/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt về việc yêu cầu cung cấp thông tin về lãi suất;

Căn cứ văn bản số 51/CV-TTA.TĐG ngày 05/4/2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Trung Tín về việc hỗ trợ cung cấp lãi suất cho vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ công tác định giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai cung cấp thông tin cho Quý cơ quan được biết về thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai.

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
Năm					
2014	CN chưa thành lập				
2015					
2016					
2017					
2018	CN chưa thành lập		9.00	9.10	9.05
2019	9.10	9.20	9.30	9.40	9.25

[Handwritten signature]

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VND để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
Năm					
2020	9.50	9.40	9.30	9.20	9.35
2021	9.20	9.20	8.40	8.50	8.83
2022	9.10	9.10	9.10	9.40	9.18
2023	10.50	10.10	10.00	9.70	10.08
2024	9.30				

Bảng 2: Thông tin Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai.

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
Năm					
2014	CN chưa thành lập				
2015					
2016					
2017					
2018	CN chưa thành lập		6.60	6.70	6.65
2019	6.70	6.80	6.80	6.80	6.78
2020	6.80	6.70	6.50	6.20	6.55
2021	5.90	5.70	5.60	5.50	5.68
2022	5.50	5.50	5.50	6.10	5.65
2023	6.60	7.00	7.00	6.40	6.75
2024	5.60				

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- NHNN tỉnh Đồng Nai;
- Lưu VT, KHQLRR.

GIÁM ĐỐC



Vũ Đức Khoan

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM

CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI

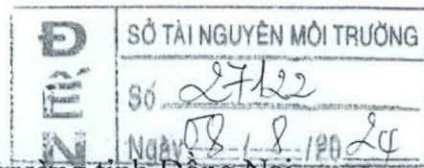
Số: 1411/NHN.ĐN-KHQLRR

V/v cung cấp thông tin mức lãi suất cho vay trung hạn và mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng phục vụ định giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Long Thành, ngày 06 tháng 8 năm 2024



Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ văn bản số 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/8/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ các văn bản quy định lãi suất cho vay và lãi suất tiền gửi tiết kiệm hiện hành của Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai.

Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai cung cấp cho Quý cơ quan được biết về thông tin lãi suất như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %
	Quý II
2024	9,15

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %
	Quý II
2024	4,45

Trân trọng./...

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, KHQLRR.



Trương Thị Bình

15.3

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM

CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI

Số: 409./NHNo.NĐN-KHQLRR

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Long Thành, ngày 20 tháng 01 năm 2025

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ văn bản số 378/STNMT-ĐD ngày 13/01/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ các văn bản quy định lãi suất cho vay và lãi suất tiền gửi tiết kiệm hiện hành của Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai.

Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai cung cấp cho Quý cơ quan được biết về thông tin lãi suất như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %		
	Quý III	Quý IV	Cả năm 2024
2024	11,25	11,25	10,24

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %		
	Quý III	Quý IV	Cả năm 2024
2024	4,69	4,72	4,72

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, KHQLRR.



GIÁM ĐỐC

Vũ Đức Khoean

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
CHI NHÁNH BẮC ĐỒNG NAI

Biên Hòa, ngày 05 tháng 8 năm 2024

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN

(Kèm theo Văn bản số 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Sở tài nguyên và môi trường)

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số 2683
Ngày 06/8/2024

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Agribank Bắc Đồng Nai.

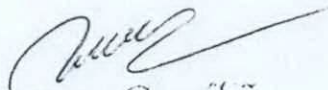
Lãi suất cho vay Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	12,5	12,5	12,5	12	12
2015	12,5	12,5	12,5	12	12
2016	12,5	12,5	12,5	12	12
2017	10,5	10,5	12	12	12
2018	12	12	12	12	12
2019	12,5	12	12	12	12
2020	12	12	12	12	12
2021	12	12	12	12	12
2022	12	12	12	12	12
2023	13	12	11	11	11
2024	9,5	9,0			

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %

Lãi suất tiền gửi TK Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7,5	7,3	7,0	6,3	7,0
2015	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
2016	6,0	6,5	6,5	6,6	6,4
2017	6,8	6,6	6,6	6,6	6,6
2018	6,6	6,6	6,8	7,5	6,9
2019	7,5	7,5	7,3	7,3	7,4
2020	7,1	7,0	6,0	5,8	6,5

2021	5,8	5,8	5,7	5,7	5,7
2022	5,7	5,6	6,4	6,4	6,0
2023	7,4	6,3	5,5	5,0	6,1
2024	4,7	4,2			

LẬP BẢNG

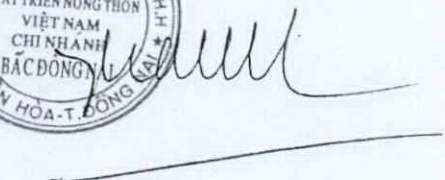

Đoàn Duy Vũ

KIỂM SOÁT


Nguyễn Thị Hoài An



GIÁM ĐỐC


Nguyễn Bá Thành

16.2

Đ E N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG	
	Số 242	Ngày 12/3/2025

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BẮC ĐỒNG NAI

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

Biên Hòa, ngày 05 tháng 03 năm 2025

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN

(Kèm theo Văn bản số 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Sở tài nguyên và môi trường)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Agribank Bắc Đồng Nai.

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %		
	Quý III	Quý IV	Cả năm 2024
Năm 2024	8,5	8,5	8,9

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %

Lãi suất tiền gửi TK	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %		
	Quý III	Quý IV	Cả năm 2024
Năm 2024	4,7	4,7	4,6

LẬP BẢNG

KIỂM SOÁT

GIÁM ĐỐC


Đoàn Duy Vĩ


Nguyễn Thị Hoài An



PHÓ GIÁM ĐỐC
Phan Văn Minh

Bảng số 2 (tiếp)

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG
(NĂM 2020=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá năm 2021 so với năm gốc 2020
I	Công trình dân dụng	
1	Công trình nhà ở	104,94
2	Công trình giáo dục	105,43
3	Công trình văn hóa	102,22
4	Công trình trụ sở cơ quan, nhà nước và tổ chức chính trị	106,16
5	Công trình y tế	105,87
6	Công trình thể thao	106,23
II	Công trình công nghiệp	
1	Công trình năng lượng	
1.1	Đường dây	109,23
1.2	Trạm biến áp	107,28
2	Công trình sản xuất vật liệu xây dựng	107,87
3	Công trình công nghiệp nhẹ	107,03
III	Công trình hạ tầng kỹ thuật	
1	Công trình cấp nước	101,84
2	Công trình thoát nước	106,03
3	Công trình chiếu sáng	108,11
4	Công trình xử lý chất thải rắn	105,28
5	Công trình cây xanh đô thị	101,00
IV	Công trình giao thông	
1	Công trình đường bộ	
1.1	Đường bê tông xi măng	101,61
1.2	Đường bê tông nhựa	105,74
2	Công trình cầu	
2.1	Cầu bê tông cốt thép	109,41
2.2	Cầu bê tông nông thôn	108,98
V	Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn	
1	Đập bê tông	107,44
2	Kênh bê tông	107,66
3	Tường chắn bê tông cốt thép	110,73
4	Kè bê tông cốt thép	108,84

Bảng số 2 (tiếp)

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG
(NĂM 2020=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá năm 2022 so với năm gốc 2020
I	Công trình dân dụng	
1	Công trình nhà ở	107,64
2	Công trình giáo dục	107,74
3	Công trình văn hóa	106,00
4	Công trình trụ sở cơ quan, nhà nước và tổ chức chính trị	109,24
5	Công trình y tế	108,55
6	Công trình thể thao	109,49
II	Công trình công nghiệp	
1	Công trình năng lượng	
1.1	Đường dây	116,39
1.2	Trạm biến áp	113,39
2	Công trình sản xuất vật liệu xây dựng	111,00
3	Công trình công nghiệp nhẹ	109,80
III	Công trình hạ tầng kỹ thuật	
1	Công trình cấp nước	107,09
2	Công trình thoát nước	114,30
3	Công trình chiếu sáng	115,00
4	Công trình xử lý chất thải rắn	109,00
5	Công trình cây xanh đô thị	101,88
IV	Công trình giao thông	
1	Công trình đường bộ	
1.1	Đường bê tông xi măng	104,61
1.2	Đường bê tông nhựa	114,31
2	Công trình cầu	
2.1	Cầu bê tông cốt thép	111,42
2.2	Cầu bê tông nông thôn	111,06
V	Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn	
1	Đập bê tông	109,32
2	Kênh bê tông	109,42
3	Tường chắn bê tông cốt thép	113,37
4	Kè bê tông cốt thép	110,40

Bảng số 2 (tiếp)

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG
(NĂM 2020=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá năm 2023 so với năm gốc 2020
I	Công trình dân dụng	
1	Công trình nhà ở	109,99
2	Công trình giáo dục	110,32
3	Công trình văn hóa	115,09
4	Công trình trụ sở cơ quan, nhà nước và tổ chức chính trị	110,96
5	Công trình y tế	111,51
6	Công trình thể thao	110,93
II	Công trình công nghiệp	
1	Công trình năng lượng	
1.1	Đường dây	116,60
1.2	Trạm biến áp	114,49
2	Công trình sản xuất vật liệu xây dựng	111,72
3	Công trình công nghiệp nhẹ	111,86
III	Công trình hạ tầng kỹ thuật	
1	Công trình cấp nước	109,20
2	Công trình thoát nước	114,49
3	Công trình chiếu sáng	116,41
4	Công trình xử lý chất thải rắn	111,10
5	Công trình cây xanh đô thị	103,93
IV	Công trình giao thông	
1	Công trình đường bộ	
1.1	Đường bê tông xi măng	106,82
1.2	Đường bê tông nhựa	115,36
2	Công trình cầu	
2.1	Cầu bê tông cốt thép	112,26
2.2	Cầu bê tông nông thôn	111,52
V	Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn	
1	Đập bê tông	112,01
2	Kênh bê tông	113,80
3	Tường chắn bê tông cốt thép	112,18
4	Kè bê tông cốt thép	113,09

Bảng số 2 (tiếp)

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG
(NĂM 2020=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá năm 2024 so với năm gốc 2020
I	Công trình dân dụng	
1	Công trình nhà ở	109,85
2	Công trình giáo dục	109,95
3	Công trình văn hóa	114,22
4	Công trình trụ sở cơ quan, nhà nước và tổ chức chính trị	110,05
5	Công trình y tế	111,37
6	Công trình thể thao	111,07
II	Công trình công nghiệp	
1	Công trình năng lượng	
1.1	Đường dây	107,91
1.2	Trạm biến áp	107,38
2	Công trình sản xuất vật liệu xây dựng	111,09
3	Công trình công nghiệp nhẹ	112,01
III	Công trình hạ tầng kỹ thuật	
1	Công trình cấp nước	109,82
2	Công trình thoát nước	113,56
3	Công trình chiếu sáng	110,18
4	Công trình xử lý chất thải rắn	110,92
5	Công trình cây xanh đô thị	104,42
IV	Công trình giao thông	
1	Công trình đường bộ	
1.1	Đường bê tông xi măng	107,66
1.2	Đường bê tông nhựa	114,43
2	Công trình cầu	
2.1	Cầu bê tông cốt thép	111,89
2.2	Cầu bê tông nông thôn	111,18
V	Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn	
1	Đập bê tông	113,66
2	Kênh bê tông	114,98
3	Tường chắn bê tông cốt thép	111,16
4	Kè bê tông cốt thép	113,39