



CHỨNG THU ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Số: 056/2026/959 ngày 29/07/2026)

Tên khách hàng

: Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đồng Nai.

Tài sản định giá đất

: Xác định giá đất để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico tại xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là phường Tân Khai, Thành phố Đồng Nai).

Thời điểm định giá đất

: Tháng 06/2025.



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ MHD (MHD VALUATION COMPANY LIMITED)

52 Trần Bình Trọng, P. Bình Lợi Trung,
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

(028) 3515 3516

(028) 3517 1512

info@mhd.com.vn

www.mhd.com.vn

**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ MHD**

Số: 056/2026/959

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 29 tháng 07 năm 2026

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 18/1/2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 09250072/2025/HĐ-ĐGD ngày 24/10/2025 được ký kết giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đồng Nai) và Công ty TNHH Thẩm định giá MHD;

1. Mục đích định giá đất : Xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất phải nộp bổ sung do điều chỉnh diện tích đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico tại xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là phường Tân Khai, Thành phố Đồng Nai).

2. Thời điểm định giá đất : Tháng 06/2025.

3. Cơ sở định giá đất :

- Căn cứ văn bản số 866/TTg-KTN ngày 26/05/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Minh Hưng – Sikico, tỉnh Bình Phước;

- Căn cứ Quyết định số 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh Bình Phước về việc thu hồi đất do Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Hớn Quản quản lý, đồng thời cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico;

- Căn cứ Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh Quyết định số 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh thu hồi đất do Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Hớn Quản quản lý, đồng thời cho Công ty Cổ phần Khu công

ngành Minh Hưng - Sikico thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico;

- Căn cứ Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/05/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng – Sikico tại xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;

- Căn cứ Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/06/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh diện tích đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico tại Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần;

- Căn cứ văn bản số 930/QH ngày 15/05/2026 của Phòng Quy hoạch Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đồng Nai về việc ý kiến đối với diện tích tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất do điều chỉnh diện tích đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng – Sikico;

4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá:

- **Tài sản định giá:** Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico tại xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là phường Tân Khai, Thành phố Đồng Nai).

- **Vị trí địa lý:** Tại xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là phường Tân Khai, Thành phố Đồng Nai).

- Phía Nam: Tiếp giáp đường (ĐT 752B) Minh Hưng – Đồng Nơ (đoạn từ giáp ranh xã Minh Hưng đến đường ĐT 756C);

- Phía Bắc: Tiếp giáp với rừng Tràm;

- Phía Đông và Tây: Tiếp giáp đường hiện hữu;

- **Thời hạn sử dụng đất: 50 năm** (kể từ ngày có quyết định giao đất đến ngày 30/05/2066).

- **Hình thức:** Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

- **Mục đích sử dụng:** đất khu công nghiệp

5. Phương pháp định giá đất: Áp dụng Phương pháp thặng dư.

6. Kết quả xác định giá đất:

Trên cơ sở hồ sơ tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thị trường và áp dụng các phương pháp tính toán, đơn vị tư vấn thông báo kết quả định giá cho mục đích xác định giá đất cụ thể để tính giá trị chênh lệch tiền thuê đất phải nộp bổ sung do điều chỉnh quy hoạch như sau:

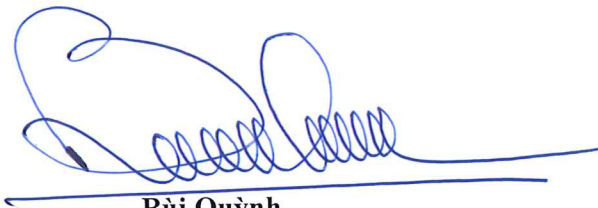
TT	Loại đất	Diện tích theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh (m ²)	Giá đất thời hạn 40,95 năm (đồng/m ²)	Giá đất quy về thời hạn 70 năm (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 (Diện tích sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/05/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất) (m ²)	Giá đất thời hạn 40,95 năm (đồng/m ²)	Giá đất quy về thời hạn 70 năm (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Đất công nghiệp	3.636.927,2	1.012.949	1.731.536	3.684.020.947.009	3.647.749,6	1.014.717	1.734.558	3.701.432.417.999
2	Đất hành chính, dịch vụ	159.559,4	1.519.423	2.597.305	242.438.247.826	159.205,3	1.522.075	2.601.838	242.322.413.744
3	Đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,9	1.012.949	1.731.536	53.061.194.314	51.798,4	1.014.717	1.734.558	52.560.701.250
4	Đất cây xanh	570.592,8	-	-	-	565.263,3	-	-	-
5	Đất giao thông công nghiệp	500.718,3	-	-	-	496.164,0	-	-	-
6	Đất giao thông đường dân sinh	37.777,8	-	-	-	37.777,8	-	-	-
Tổng cộng		4.957.958,4			3.979.520.389.149	4.957.958,4			3.996.315.532.993
Giá trị tiền thuê đất phải nộp bổ sung (đồng)		16.795.143.844 (Bằng chữ: Mười sáu tỷ bảy trăm chín mươi lăm triệu một trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm bốn mươi bốn đồng)							

7. Những yếu tố loại trừ và hạn chế của kết quả xác định giá đất:

- Chứng thư định giá đất có hiệu lực trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ thời điểm phát hành với điều kiện thị trường ổn định, ít biến động;
- Khách hàng yêu cầu định giá và người hướng dẫn thực hiện khảo sát hiện trạng tài sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về thông tin, pháp lý liên quan đến tài sản định giá đã cung cấp cho MHD trong quá trình khảo sát và định giá tài sản;
- Chứng thư định giá đất cần được đọc cùng với Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đính kèm;

Chứng thư định giá đất được phát hành thành 06 (sáu) bản, cấp cho quý khách hàng 05 (năm) bản, lưu tại Công ty TNHH Thẩm định giá MHD 01 (một) bản. Mọi hình thức sao chép dự thảo chứng thư xác định giá đất nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD đều là hành vi vi phạm pháp luật.

Định giá viên



Bùi Quỳnh

Chứng chỉ định giá đất
Số chứng chỉ: 07340120



Giám đốc

Trần Khánh Du

Chứng chỉ định giá đất
Số chứng chỉ: 10530122

Trợ lý



Nguyễn Mai Thanh Thúy

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 056/2026/959 ngày 29/07/2026)

- 1. Thừa đất, khu đất cần định giá:** Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico tại xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là phường Tân Khai, Thành phố Đồng Nai).
- 2. Mục đích định giá đất:** Xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất phải nộp bổ sung do điều chỉnh diện tích đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico tại xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là phường Tân Khai, Thành phố Đồng Nai).
- 3. Thời điểm định giá đất:** Tháng 06/2025.
- 4. Các căn cứ và pháp lý để định giá đất:**
 - 4.1. Các căn cứ pháp lý về định giá đất:**
 - Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024;
 - Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/06/2024 về sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng 2024;
 - Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
 - Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
 - Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính Phủ quy định về Quỹ phát triển đất;
 - Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất;
 - Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính Phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
 - Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;
 - Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/08/2020 của UBND tỉnh Bình Phước 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;
 - Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn từ năm

2020 đến năm 2024 ban hành kèm theo quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành 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 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;

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

- Căn cứ văn bản số 866/TTg-KTN ngày 26/05/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Minh Hưng – Sikico, tỉnh Bình Phước;
- Căn cứ Quyết định số 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh Bình Phước về việc thu hồi đất do Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Hớn Quản quản lý, đồng thời cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico;
- Căn cứ Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh Quyết định số 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh thu hồi đất do Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Hớn Quản quản lý, đồng thời cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico;
- Căn cứ Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/05/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng – Sikico tại xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;
- Căn cứ Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/06/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh diện tích đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico tại Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần;
- Căn cứ văn bản số 930/QH ngày 15/05/2026 của Phòng Quy hoạch Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đồng Nai về việc ý kiến đối với diện tích tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất do điều chỉnh diện tích đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng – Sikico;

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

5.1. Đặc điểm chung:

- **Tài sản định giá:** Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico tại xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là phường Tân Khai, Thành phố Đồng Nai).

- **Vị trí địa lý:** Tại xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là phường Tân Khai, Thành phố Đồng Nai).

- Phía Nam: Tiếp giáp đường (ĐT 752B) Minh Hưng – Đồng Nơ (đoạn từ giáp ranh xã Minh Hưng đến đường ĐT 756C);
 - Phía Bắc: Tiếp giáp với rừng Tràm;
 - Phía Đông và Tây: Tiếp giáp đường hiện hữu;
- **Thời hạn sử dụng đất:** 50 năm (kể từ ngày có quyết định giao đất đến ngày 30 tháng 05 năm 2066).
- **Hình thức:** Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;
- **Mục đích sử dụng:** đất khu công nghiệp.
- **Giá đất trong bảng giá đất:**

TT	Phạm vi	Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh			Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 (Diện tích sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/05/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất)		
		Diện tích (m ²)	Đơn giá đất thời hạn 40,95 năm theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/08/2020 (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Diện tích (m ²)	Đơn giá đất thời hạn 40,95 năm theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đường (ĐT 752B) Minh Hưng – Đồng Nơ (đoạn từ giáp ranh xã Minh Hưng đến đường ĐT 756C)							
I	Đất khu công nghiệp	3.636.927,2		1.352.110.060.665	3.647.749,6		2.099.659.851.900
1	Phạm vi 2	0,00	614.250	-	291.507,3	877.500	255.797.655.750
2	Phạm vi 3	95.405,3	491.400	46.882.164.420	437.610,4	702.000	307.202.500.800
3	Phạm vi 4	3.541.521,9	368.550	1.305.227.896.245	2.918.631,9	526.500	1.536.659.695.350
II	Đất hành chính, dịch vụ	159.559,4		97.425.307.980	159.205,30		168.859.395.900
1	Phạm vi 1	2.145,1	1.842.750	3.952.883.025	7.189,50	2.632.500	18.926.358.750
2	Phạm vi 2	7.572,3	921.375	6.976.927.913	39.443,60	1.316.250	51.917.638.500
3	Phạm vi 3	19.856,7	737.100	14.636.373.570	34.611,60	1.053.000	36.446.014.800
4	Phạm vi 4	129.985,3	552.825	71.859.123.473	77.960,60	789.750	61.569.383.850
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	52.382,9		19.305.717.795	51.798,40		37.926.690.750
1	Phạm vi 2	0,00	614.250	-	8.912,90	877.500	7.821.069.750
2	Phạm vi 3	0,00	491.400	-	42.885,50	702.000	30.105.621.000
3	Phạm vi 4	52.382,9	368.550	19.305.717.795	0,00	526.500	0
IV	Đất cây xanh	570.592,8			565.263,30		
1	Phạm vi 1	20.385,5	-		71.419	-	
2	Phạm vi 2	58.687,3	-		42.630	-	

TT	Phạm vi	Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh			Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 (Diện tích sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/05/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất)		
		Diện tích (m ²)	Đơn giá đất thời hạn 40,95 năm theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/08/2020 (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Diện tích (m ²)	Đơn giá đất thời hạn 40,95 năm theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đường (ĐT 752B) Minh Hưng – Đồng Nơ (đoạn từ giáp ranh xã Minh Hưng đến đường ĐT 756C)							
3	Phạm vi 3	28.185,9	-		26.157	-	
4	Phạm vi 4	463.334,1	-		425.058	-	
V	Đất giao thông	538.496,1			533.941,84		
1	Phạm vi 1	7.117,7	-		11.982,00	-	
2	Phạm vi 2	25.316,4	-		68.565,70	-	
3	Phạm vi 3	38.489,3	-		38.452,30	-	
4	Phạm vi 4	467.572,7	-		414.941,84	-	
TỔNG CỘNG		4.957.958,4		1.468.841.086.440	4.957.958,4		2.306.445.938.550

5.2. Cơ cấu sử dụng đất:

- Căn cứ theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/05/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng – Sikico tại xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Tên loại đất	Đã phê duyệt theo Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 18/05/2023 của UBND tỉnh		Điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/05/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất	
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	%	(m ²)	%
1	Đất công nghiệp	3.636.927,20	73,35	3.647.749,60	73,57
2	Đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,90	1,06	51.798,40	1,05
3	Đất hành chính, dịch vụ	159.559,40	3,22	159.205,30	3,21
4	Đất cây xanh cảnh quan	570.592,80	11,51	565.263,30	11,40
5	Đất giao thông khu công nghiệp	500.718,30	10,10	496.164,04	10,01
6	Đất giao thông đường dân sinh	37.777,80	0,76	37.777,80	0,76
Tổng cộng		4.957.958,44	100	4.957.958,44	100

- Căn cứ Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/06/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh diện tích đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico tại Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh, cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	THÔNG TIN	Diện tích theo Quyết định số 1669 ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh (m ²)	Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 (Diện tích sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/05/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất) (m ²)	Chênh lệch diện tích giữa bản đồ địa chính và Quyết định số 1669 ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh (m ²)	
				Tăng	Giảm
I	Cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp	1.109.088,90	1.099.205,10		10.822,40
1	Đất cây xanh	570.592,80	565.263,30		5.329,50
2	Đất giao thông khu công nghiệp	500.718,30	496.164,0		4.554,30
3	Đất giao thông đường dân sinh	37.777,80	37.777,80		0,00
II	Cho thuê đất để xây dựng khu hành chính - dịch vụ hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp	3.848.869,50	3.858.753,30	10.822,40	
1	Đất hành chính, dịch vụ	159.559,40	159.205,30		354,10
2	Đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,90	51.798,40		584,50
3	Đất công nghiệp	3.636.927,20	3.647.749,60	10.822,40	
	Tổng cộng	4.957.958,4	4.957.958,4		

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

- Căn cứ khoản 1, Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung điểm h, khoản 1, Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp bao gồm:

- “a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;*
- b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;*
- c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;*
- d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;*
- đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);*
- e) Hiện trạng môi trường, an ninh;*
- g) Thời hạn sử dụng đất;*
- h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất.”*

- Trên cơ sở các yếu tố nêu trên, đơn vị tư vấn xác định giá cho thuê đất khu công nghiệp tại khu vực định giá chịu ảnh hưởng chủ yếu bởi các yếu tố sau:

- + **Yếu tố khu vực, vị trí:** Được xác định thông qua khả năng kết nối với các trung tâm hành chính, trung tâm kinh tế, trung tâm thương mại, khu đô thị, cảng biển, sân bay,... Khu vực, vị trí càng thuận lợi thì hiệu quả khai thác và nhu cầu thị trường càng cao, từ đó giá thuê đất khu công nghiệp càng lớn; ngược lại, các khu đất có vị trí kém thuận lợi sẽ có giá thuê thấp hơn và phải được điều chỉnh giảm khi so sánh, định giá.
- + **Điều kiện về giao thông:** Được xác định thông qua khả năng tiếp cận các tuyến giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ, đường vành đai, đường nội bộ khu công nghiệp), độ rộng và kết cấu mặt đường, số mặt tiếp giáp đường. Trong cùng khu công nghiệp, các tuyến đường giao thông được thiết kế có độ rộng khác nhau nhưng vẫn đảm bảo được về việc lưu thông cho tất cả các phương tiện, do đó thông thường tại một thời điểm nhất định thì cùng 1 khu công nghiệp có cùng giá cho thuê.
- + **Yếu tố hình thức thuê đất gồm: Hợp đồng thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và hợp đồng thuê đất trả tiền hằng năm:**
 - Đối với hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: Ít rủi ro biến động giá, chi phí ban đầu lớn và ổn định dài hạn.
 - Đối với hình thức thuê đất trả tiền hằng năm: Phụ thuộc vào biến động giá, chi phí ban đầu thấp nên hàng năm phải trả một đơn giá cho thuê lớn hơn so với hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê chia trên số năm cho thuê đất, việc chênh lệch này phụ thuộc vào lãi suất chiết khấu và tỷ lệ biến động giá thuê. Tổng giá thuê đất trả tiền một lần của hợp đồng thuê được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền giá thuê đất hàng năm trong khoảng thời gian thuê đất còn lại (n) với tỷ suất chiết khấu (r) và tỷ lệ tăng giá thuê (g) thông qua công thức sau:

$$PV = CF_0 \times \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+r}\right)^n}{r-g}$$

Trong đó:

PV: Tổng giá thuê đất trả tiền một lần của hợp đồng thuê

CF_0 : giá thuê đất hằng năm không đổi

r: tỷ suất chiết khấu

g: tỷ lệ tăng giá thuê

n: thời hạn thuê đất còn lại của hợp đồng thuê đất

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

7.1. Đánh giá tình hình điều tra, tổng hợp thông tin:

- Qua điều tra khảo sát, trong thời gian 24 tháng tính đến thời điểm định giá, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin về các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp trên thị trường. Thực tế, các khu công nghiệp chủ yếu được giao dịch thông qua hình thức mua bán – sáp nhập (M&A) và thường là giao dịch toàn bộ khu công nghiệp, không hình thành các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất độc lập.

- Qua khảo sát thị trường, phần lớn chủ đầu tư khu công nghiệp hoạt động đa ngành, trong đó hoạt động đầu tư – kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp chỉ là một phần. Do đó, hệ thống báo cáo tài chính không phản ánh riêng biệt doanh thu, chi phí và lợi nhuận phát sinh trực tiếp từ việc sử dụng đất khu công nghiệp. Đồng thời, tại thời điểm định giá, do hạn chế trong việc tiếp cận thông tin vì vấn đề bảo mật, đơn vị tư vấn không thu thập được báo cáo tài chính của các khu công nghiệp làm cơ sở phân tích.

- Qua khảo sát thực tế tại khu vực định giá và khu vực lân cận, trong thời hạn 24 tháng tính đến thời điểm định giá, đơn vị tư vấn đã thu thập được một số hợp đồng thuê đất trả tiền thuê đất 1 lần trên thị trường, làm cơ sở phục vụ công tác phân tích, đánh giá và lựa chọn dữ liệu đầu vào cho quá trình xác định giá đất.

7.2. Kết quả điều tra và tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất

- 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 Becamex - Bình Phước và Khu công nghiệp Minh Hưng – Sikico.

- Qua quá trình tìm hiểu, phân tích, đánh giá và đối chiếu thông tin từ nhiều nguồn dữ liệu khác nhau, đơn vị tư vấn nhận định các giao dịch thuê đất được thu thập đều phát sinh trên cơ sở tự nguyện, giữa bên cho thuê và bên thuê có đầy đủ thông tin về tài sản và các điều kiện giao dịch. Do đó, các mức giá thuê này được đánh giá là phản ánh tương đối khách quan mặt bằng giá thuê đất công nghiệp tại thời điểm giao dịch và đủ điều kiện sử dụng làm tài sản so sánh (TSSS) để ước tính giá trị của tài sản định giá (TSDG).

- Qua quá trình khảo sát thu thập thông tin giá cho thuê tại 2 Khu công nghiệp nêu trên thì ngoài đơn giá thuê đất (bao gồm giá cho thuê đất + kết cấu hạ tầng khu công nghiệp) thì có thêm các khoản phí dịch vụ khác như phí quản lý và duy tu cơ sở hạ tầng, phí xử lý nước thải, cụ thể như sau:

- + Đối với Khu công nghiệp Becamex - Bình Phước, ngoài đơn giá thuê đất, doanh nghiệp thuê đất còn phải thanh toán các khoản phí như phí quản lý và duy tu cơ sở hạ tầng được xác định trên cơ sở diện tích đất thuê và phí xử lý nước thải được tính theo khối lượng nước thải thực tế phát sinh. Do đó, tổng chi phí mà doanh nghiệp phải chi trả trong quá trình thuê đất sẽ thay đổi tùy thuộc vào quy mô diện tích thuê và lưu lượng nước thải phát sinh của từng doanh nghiệp.
- + Đối với Khu công nghiệp Minh Hưng – Sikico, ngoài tiền thuê đất còn phát sinh phí quản lý được tính trên mỗi mét vuông diện tích đất thuê và phí xử lý nước thải được xác định theo số mét khối nước thải phát sinh trong tháng. Tương tự, các khoản phí này không cố định mà phụ thuộc vào quy mô sử dụng đất, đặc điểm hoạt động sản xuất, lượng nước thải phát sinh thực tế cũng như đơn giá dịch vụ do chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp quy định tại từng thời điểm.

- Qua phân tích cho thấy, mặc dù cả hai khu công nghiệp đều phát sinh các khoản phí quản lý và phí xử lý nước thải, nhưng căn cứ tính phí, đơn giá áp dụng và phương thức thu giữa các khu công nghiệp không hoàn toàn thống nhất. Đồng thời, các khoản phí này không phản ánh giá trị quyền sử dụng đất mà là chi phí phục vụ công tác quản lý, vận hành và khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp.

Trên thực tế, để cung cấp các dịch vụ này, chủ đầu tư phải đầu tư và duy trì các hạng mục hạ tầng, công trình phục vụ quản lý và vận hành như trung tâm điều hành, hành chính – dịch vụ, bể chứa nước ngầm, mạng lưới hạ tầng kỹ thuật và các công trình phụ trợ khác. Do đó, mức thu các khoản phí phụ thuộc vào quy mô đầu tư, tiêu chuẩn hạ tầng, chính sách kinh doanh của từng chủ đầu tư cũng như tình hình hoạt động thực tế của doanh nghiệp thuê đất, nên không có cơ sở để quy đổi về cùng một mặt bằng nhằm phục vụ việc so sánh, phân tích.

- 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.

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

8.1. Các nguyên tắc được sử dụng để định giá đất:

- Căn cứ khoản 1, Điều 158 của Luật đất đai 2024 quy định về nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất, việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- + Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- + Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- + Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- + Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- + Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

8.2. Phương pháp định giá đất:

- Căn cứ khoản 5, Điều 158 của Luật đất đai 2024, các phương pháp định giá đất bao gồm:

- + 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;
- Căn cứ khoản 6, Điều 158 của Luật đất đai 2024, thì điều kiện áp dụng các phương pháp 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 có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;
 - + Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;
 - + Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;
 - + Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.
- Theo điểm c khoản 6 Điều 158 Luật đất đai 2024, mục 7.1 và mục 7.2 của Báo cáo thuyết minh thì đối với Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng – Sikico, 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.
 - + **Đối với việc xác định doanh thu phát triển và chi phí phát triển:**
 - Đơn vị tư vấn nhận thấy, ngoài đơn giá thuê quyền sử dụng đất công nghiệp, trong quá trình khai thác dự án còn có thể phát sinh các khoản thu từ phí quản lý, phí duy tu cơ sở hạ tầng, phí xử lý nước thải và các khoản phí dịch vụ khác. Tuy nhiên, qua quá trình khảo sát, đơn vị tư vấn không có đầy đủ cơ sở để xác định các khoản thu này tại thời điểm định giá. Cụ thể, mức thu đối với phí quản lý và phí duy tu cơ sở hạ tầng được từng chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp quy định theo chính sách quản lý của từng khu công nghiệp và có thể được điều chỉnh trong quá trình vận hành, đồng thời, số tiền thu thực tế còn phụ thuộc vào diện tích đất thuê, thời điểm ký kết hợp đồng và các thỏa thuận cụ thể giữa chủ đầu tư và doanh nghiệp thuê đất. Đối với phí xử lý nước thải, khoản thu này phụ thuộc vào lưu lượng và tính chất nước thải thực tế phát sinh của từng doanh nghiệp trong quá

trình hoạt động sản xuất, kinh doanh, đồng thời chịu ảnh hưởng bởi đơn giá xử lý nước thải được áp dụng tại từng thời kỳ. Đây đều là các yếu tố biến động theo quá trình khai thác dự án và không thể xác định trước tại thời điểm định giá.

- Bên cạnh đó, đơn vị tư vấn không thu thập được hồ sơ, tài liệu phản ánh cơ chế thu phí, tỷ lệ lấp đầy theo từng giai đoạn, cơ cấu ngành nghề của các doanh nghiệp thuê đất, lưu lượng nước thải dự kiến cũng như các thông tin cần thiết khác để dự báo doanh thu từ các khoản phí dịch vụ trong suốt thời gian khai thác dự án. Do đó, không có đủ căn cứ để xác định doanh thu phát sinh từ các khoản phí quản lý, phí duy tu cơ sở hạ tầng, phí xử lý nước thải và các khoản phí dịch vụ khác một cách khách quan, phù hợp với điều kiện thực tế tại thời điểm định giá.
 - Vì vậy, đơn vị tư vấn chỉ xác định doanh thu phát triển trên cơ sở đơn giá thuê quyền sử dụng đất công nghiệp (thuê đất + kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp), không bao gồm doanh thu từ các khoản phí quản lý, phí duy tu cơ sở hạ tầng, phí xử lý nước thải và các khoản phí dịch vụ khác. Đồng thời, để bảo đảm nguyên tắc thống nhất và phù hợp giữa doanh thu và chi phí trong quá trình áp dụng phương pháp thặng dư, đơn vị tư vấn cũng không xem xét đưa các khoản chi phí quản lý, vận hành, duy tu cơ sở hạ tầng, xử lý nước thải và các chi phí phát sinh tương ứng với các khoản doanh thu dịch vụ nêu trên vào chi phí phát triển. Việc không xác định đồng thời các khoản doanh thu và chi phí này bảo đảm cơ sở tính toán thống nhất, tránh ghi nhận không đầy đủ hoặc không tương ứng giữa doanh thu và chi phí, từ đó hạn chế làm sai lệch kết quả định giá.
 - Bên cạnh đó, đối với chi phí đầu tư xây dựng, đơn vị tư vấn xác định trên cơ sở Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024. Theo đó, việc xác định chi phí xây dựng công trình tạm, hạng mục phụ trợ phục vụ thi công và các khoản mục chi phí khác để tạo doanh thu phát triển từ các khoản phí nêu trên (khoản phí quản lý, phí duy tu cơ sở hạ tầng, phí xử lý nước thải và các khoản phí dịch vụ khác) là hạn chế.
- + **Đối với việc xác định giá trị chênh lệch tiền thuê đất phải nộp bổ sung do điều chỉnh quy hoạch:** Căn cứ mục a2, điểm 1.1 khoản 1 điều 36 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì:
- “1.1. Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất:*
- a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án, người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê theo quy định:*

...

a2) Khi có quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án (một phần diện tích dự án) của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất bằng chênh lệch giữa tiền thuê đất được tính đối với phần diện tích được điều chỉnh cục bộ theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại cùng thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết của dự án (nếu có).

Trường hợp không tính hoặc phân bổ được tiền thuê đất đối với phần diện tích đất được điều chỉnh thì thực hiện tính tiền thuê đất đối với toàn bộ dự án như quy định tại tiết a1 điểm này.”

Theo đó, đơn vị tư vấn thực hiện xác định giá trị chênh lệch tiền thuê đất phải nộp bổ sung dựa trên cơ sở Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh Bình Phước (điều chỉnh Quyết định số 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019) và Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/06/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh diện tích đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico tại Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023.

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

9.1. Thông số chung của Quy hoạch sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/06/2025 và Quy hoạch trước khi điều chỉnh theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023:

9.1.1. Tiến độ thực hiện dự án:

- 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 Phụ lục V kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thì thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng dự án sau, cụ thể như sau:

Khoản mục chi phí	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật	10,00%	10,00%	20,00%	30,00%	30,00%

9.1.2. Chỉ số giá xây dựng công trình:

- Căn cứ các Quyết định số 2025/QĐ-SXD ngày 30/06/2023, Quyết định số 1857/QĐ-SXD ngày 03/07/2024 và Quyết định số 282/QĐ-SXD ngày 26/04/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước về việc

công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ), đơn vị tư vấn đã tổng hợp số liệu về chỉ số giá xây dựng công trình công nghiệp giai đoạn năm 2021 đến năm 2024, cụ thể như sau:

Hạng mục	Năm gốc 2020	2021	2022	2023	2024	2022/2021	2023/2022	2024/2023
1. Công trình giao thông	100	103,65	109,08	111,70	111,95	1,05	1,02	1,00
Đường bê tông xi măng	100	101,76	104,58	107,84	108,77	1,03	1,03	1,01
Đường bê tông nhựa	100	105,54	113,57	115,55	115,13	1,08	1,02	1,00
2. Công trình công nghiệp	100	106,17	111,05	111,45	109,46	1,05	1,00	0,98
Trạm biến áp	100	103,14	105,76	106,30	110,07	1,03	1,01	1,04
Đường dây	100	109,19	116,33	116,60	108,85	1,07	1,00	0,93
3. Công trình hạ tầng kỹ thuật	100	103,77	108,07	109,71	111,20	1,04	1,02	1,01
Công trình cấp nước	100	101,85	107,08	109,23	110,47	1,05	1,02	1,01
Công trình thoát nước	100	104,59	110,87	111,05	113,22	1,06	1,00	1,02
Công trình xử lý chất thải rắn	100	103,28	105,57	107,14	110,86	1,02	1,01	1,03
Công trình chiếu sáng	100	108,01	114,79	116,43	115,64	1,06	1,01	0,99
Công trình cây xanh đô thị	100	101,12	102,02	104,72	105,81	1,01	1,03	1,01
Trung bình các hạng mục						1,05	1,01	1,00
Chỉ số trượt giá bình quân 3 năm						2,01%		

9.1.3. Xác định tỷ lệ chiết khấu:

Căn cứ Khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất thi: “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”.

Căn cứ văn bản số 768/TB-SoNNMT ngày 21/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc thông tin lãi suất quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đơn vị tư vấn thu thập được lãi suất vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của 4 ngân hàng như sau:

Thời gian	Tên ngân hàng	Chi nhánh Đồng Nai	Chi nhánh Đông Đồng Nai	Chi nhánh Bắc Đồng Nai	Chi nhánh Nam Đồng Nai	KCN Biên Hòa	Chi nhánh Biên Hòa	Chi nhánh Nhơn Trạch	Chi nhánh Bình Phước	Chi nhánh Tây Bình Phước	Chi nhánh Long Thành
Quý II/2024	Vietcombank	7,80%	9,30%					11,50%	7,90%		9,50%
	Agribank	8,50%		9,00%	9,15%				9,67%	9,06%	
	Viettinbank	14,00%				14,00%		14,00%	13,70%		
	BIDV	8,46%					9,80%		10,50%		
	Vietcombank	7,80%	9,30%					11,50%	7,90%		9,50%

Thời gian	Tên ngân hàng	Chi nhánh Đồng Nai	Chi nhánh Đông Đồng Nai	Chi nhánh Bắc Đồng Nai	Chi nhánh Nam Đồng Nai	KCN Biên Hòa	Chi nhánh Biên Hòa	Chi nhánh Nhơn Trạch	Chi nhánh Bình Phước	Chi nhánh Tây Bình Phước	Chi nhánh Long Thành
Quý III/2024	Agribank	7,50%		8,50%	11,25%				9,60%	8,76%	
	Viettinbank	14,00%				14,00%		14,00%	13,70%		
	BIDV	8,44%							10,50%		
Quý IV/2024	Vietcombank	7,80%	9,30%					11,50%	7,90%		9,50%
	Agribank	7,50%		8,50%	11,25%				9,40%	8,66%	
	Viettinbank	14,00%				14,00%		14,00%	13,70%		
	BIDV	8,44%							10,50%		
Quý I/2025	Vietcombank	7,80%	9,30%					11,50%	7,90%		9,50%
	Agribank	7,50%			10,38%				8,90%	8,00%	
	Viettinbank	14,00%				14,00%		14,00%	13,70%		
	BIDV	9,50%	7,50%						10,50%		

Từ bảng tổng hợp trên, đơn vị tư vấn ước tính được lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của 4 ngân hàng Vietcombank, Viettinbank, Agribank và BIDV cụ thể như sau:

Quý	Viettinbank	Agribank	BIDV	Vietcombank
Quý II/2024	13,93%	9,08%	9,59%	9,20%
Quý III/2024	13,93%	9,12%	9,47%	9,20%
Quý IV/2024	13,93%	9,06%	9,47%	9,20%
Quý I/2025	13,93%	8,70%	9,17%	9,20%
Bình quân theo quý	13,93%	8,99%	9,42%	9,20%
Bình quân 4 ngân hàng	10,38%			

Kết luận: Dựa trên lãi suất vay trung hạn của 4 ngân hàng, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chiết khấu của dự án này là 10,38%.

9.1.4. Mức biến động giá cho thuê:

Căn cứ Điểm d, Khoản 2, Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất: “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 và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;”

Căn cứ văn bản số 140/TKT-DVG của Thống kê tỉnh Đồng Nai ngày 22/08/2025 về việc cung cấp chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 3 năm 2022, 2023 và 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đơn vị tư vấn tổng hợp về chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ), cụ thể như sau:

STT	Năm	2022	2023	2024
1	Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng	102,23%	119,56%	103,28%

STT	Năm	2022	2023	2024
2	Mức biến động tăng chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân	8,08%		

Kết luận: Căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng tỉnh Bình Phước (cũ) giai đoạn năm 2022 - 2024, đơn vị tư vấn đề xuất mức biến động tăng giá thuê là **8,08%** và điều chỉnh trong 1 năm.

9.1.5. Thông số chung thuộc hạng mục Doanh thu phát triển:

a. Thông tin đơn giá cho thuê đất khu công nghiệp:

- Qua khảo sát thu thập thông tin cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ) trong khoảng thời gian 24 tháng kể từ thời điểm định giá, đơn vị tư vấn đã tổng hợp và lựa chọn ra 3 hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Minh Hưng – Sikico tương đồng với khu vực thẩm định và phù hợp theo quy định tại khoản 3, điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 được Sửa đổi bởi Nghị định 226/NĐ-CP ngày 15/08/2025, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1	Nguồn thông tin	Hợp đồng thuê đất	Hợp đồng thuê đất	Hợp đồng thuê đất
2	Thời điểm xác định giao dịch	27/02/2025	07/01/2025	22/05/2025
3	Bên cho thuê	Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico	Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico	Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico
4	Đơn vị thuê	Công ty TNHH Công nghiệp YICHANG Việt Nam	HONGKONG JINYI FIBRE CO., LIMITED	Công ty TNHH Giấy TISSUE K - C Việt Nam
5	Mục đích sử dụng	Đất khu công nghiệp	Đất khu công nghiệp	Đất khu công nghiệp
6	Hình thức Nhà nước cho thuê đất	Cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê	Cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê	Cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê
7	Vị trí	Lô B9-1, B9-2, Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước	Lô A11-7, A11-8, KCN Minh Hưng - Sikico, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước	Lô A15-9, KCN Minh Hưng - Sikico, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước
8	Giao thông	Đường nội bộ Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico nối liền tuyến đường Minh Hưng - Đồng Nơ	Đường nội bộ Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico nối liền tuyến đường Minh Hưng - Đồng Nơ	Đường nội bộ Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico nối liền tuyến đường Minh Hưng - Đồng Nơ
9	Quy mô, diện tích (m ²)	40.375,30	24.864,8	31.936,9
10	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
11	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ

STT	Nội dung	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
13	Giá trị cho thuê lại không bao gồm thuế VAT (đồng)	95.318.977.247	73.053.279.696	81.844.693.630
14	Giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)	0	0	0
15	Giá trị cho thuê đất lại không bao gồm thuế VAT (đồng)	95.318.977.247	73.053.279.696	81.844.693.630
16	Đơn giá cho thuê đất không bao gồm thuế VAT (đồng/m ²)	2.360.824	2.938.020	2.562.700
17	Thời điểm cho thuê	27/02/2025	07/01/2025	22/05/2025
18	Thời điểm kết thúc cho thuê	30/05/2066	30/05/2066	30/05/2066
19	Thời gian thuê còn lại (năm)	41,28	41,42	41,05
20	Đơn giá cho thuê đất theo hình thức trả tiền một lần (đồng/m ²)	2.360.824	2.938.020	2.562.700
21	Đơn giá cho thuê đất trả tiền hàng năm (đồng/m ² /năm) ¹	93.635	116.281	101.999

b. Thực hiện phân tích, so sánh điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của tài sản so sánh với tài sản cần định giá:

STT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Thông tin giá đất thị trường				
	Diện tích đất (m ²)		40.375,30	24.864,80	31.936,90
	Đơn giá cho thuê đất trả tiền hàng năm (đồng/m ² /năm)		93.635	116.281	101.999
B	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

$$^1 CF_0 = PV \times \frac{r-g}{1-\frac{1+g}{1+r}^n}$$

PV: Tổng giá thuê đất trả tiền một lần của hợp đồng thuê

CF₀: giá thuê đất hàng năm không đổi

r: tỷ lệ chiết khấu

g: tỷ lệ tăng giá thuê

n: thời hạn thuê đất còn lại

STT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức giá điều chỉnh		0	0	0
2	Vị trí, địa điểm	Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước	Lô B9-1, B9-2, KCN Minh Hưng - Sikico, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước	Lô A11-7, A11-8, KCN Minh Hưng - Sikico, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước	Lô A15-9, KCN Minh Hưng - Sikico, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức giá điều chỉnh		0	0	0
3	Giao thông	Đường nội bộ Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico nối liền tuyến đường Minh Hưng - Đồng Nơ	Đường nội bộ Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico nối liền tuyến đường Minh Hưng - Đồng Nơ	Đường nội bộ Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico nối liền tuyến đường Minh Hưng - Đồng Nơ	Đường nội bộ Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico nối liền tuyến đường Minh Hưng - Đồng Nơ
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức giá điều chỉnh		0	0	0
4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức giá điều chỉnh		0	0	0
C	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ² /năm)		93.635	116.281	101.999
D	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m ² /năm)		103.972		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		11,04%	-10,59%	1,93%

- **Kết luận:** Vậy đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm (chưa bao gồm thuế VAT) là: **103.972 đồng/m²/năm.**

c. Tỷ lệ bán hàng (cho thuê) hằng năm:

Căn cứ theo Phụ lục V kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thì: “Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ là năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất” với tỷ lệ bán

hàng (cho thuê) lần lượt là: năm thứ nhất 50%, năm thứ hai 60%, năm thứ ba 70%, năm thứ tư 75%, năm thứ năm 80%, năm thứ sáu 85%, năm thứ bảy 90%, năm thứ tám đến hết thời gian bán hàng 95%.

Căn cứ theo thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng và tỷ lệ bán hàng (cho thuê) tại Phụ lục V kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ cho thuê thực tế hàng năm như sau:

STT	Hạng mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10 - hết vòng đời dự án
1	Tỷ lệ phân bổ xây dựng của phần hạ tầng kỹ thuật	10%	10%	20%	30%	30%					
2	Lũy tiến tỷ lệ phân bổ xây dựng của phần hạ tầng kỹ thuật		20%	40%	70%	100%					
3	Tỷ lệ cho thuê theo phụ lục V Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025		50%	60%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%
4	Tỷ lệ thực tế cho thuê hằng năm = (2) x (3)		10%	24%	49%	75%	80%	85%	90%	95%	95%

9.1.6. Thông số chung thuộc hạng mục Chi phí phát triển:

a. Chi phí kinh doanh:

Căn cứ theo Phụ lục V kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thì chi phí kinh doanh là 13% trên doanh thu trong đó:

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

b. Xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh:

Căn cứ theo Phụ lục V kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thì chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh bằng 15% tổng chi phí xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

9.2. Xác định giá đất cụ thể của quy hoạch theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 tại thời điểm định giá là tháng 06/2025:

9.2.1. Ước tính tổng doanh thu phát triển: (Chi tiết xem phụ lục 2).

a. Hạng mục kinh doanh:

- Căn cứ Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023, doanh thu của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng – Sikico được hình thành từ hoạt động cho thuê đất để xây dựng khu hành chính – dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và đất công nghiệp trong khu công nghiệp, cụ thể như sau:

Hạng mục kinh doanh	Thông tin kỹ thuật	Đơn vị tính
1. Đất hành chính, dịch vụ	159.559,40	m ²
2. Đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,90	m ²
3. Đất công nghiệp	3.636.927,20	m ²
Tổng diện tích thương phẩm = (1) + (2) + (3)	3.848.869,50	m²

- Đối với ba hạng mục kinh doanh nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng cách tính đơn giá thuê đất dựa trên các cơ sở sau:

- Đối với đất công nghiệp, đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát, thu thập và rà soát thông tin thị trường liên quan đến các giao dịch thuê đất có mục đích sử dụng là đất công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ). Qua quá trình thu thập thực tế, đơn vị tư vấn thu thập được 03 hợp đồng thuê đất có đầy đủ thông tin pháp lý, thời điểm giao dịch và các yếu tố cần thiết phục vụ công tác phân tích, so sánh. Trên cơ sở các thông tin đã thu thập, đơn vị tư vấn thực hiện việc phân tích, điều chỉnh và ước tính để xác định đơn giá thuê đất phù hợp với điều kiện thị trường tại thời điểm định giá, bảo đảm tuân thủ theo quy định tại Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024;
- Đối với đất hành chính, dịch vụ tại thời điểm định giá, đơn vị tư vấn không thu thập được các thông tin giao dịch thành về cho thuê đất, cho thuê mặt bằng tương đồng với tài sản định giá về mục đích sử dụng đất. Trên thực tế, đất hành chính, dịch vụ chủ yếu được sử dụng để phục vụ công tác quản lý, vận hành khu công nghiệp, không phát sinh hoạt động cho thuê độc lập, nên không có hợp đồng giao dịch để thu thập, phân tích. Đơn vị tư vấn đề xuất căn cứ giá đất công nghiệp để nội suy giá đất hành chính, dịch vụ. Trong đó giá đất hành chính, dịch vụ tương ứng với đất thương mại, dịch vụ (TMD) trong bảng giá đất, đất công nghiệp tương ứng với đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC).
- Căn cứ Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh Quyết định số 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh thu hồi đất do Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Hớn Quản quản lý, đồng thời cho Công ty Cổ phần công nghiệp Minh Hưng – Sikico thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng – Sikico thì diện tích đất hạ tầng, kỹ thuật chiếm 1,06%. Theo quyết định 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 thì đất hạ tầng kỹ thuật thuộc phần được cho thuê để xây dựng khu hành chính – dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp nên phải tính tiền thuê đất. Căn cứ Khoản 5, Điều 5 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 thì đất hạ tầng kỹ thuật và đất công nghiệp đều thuộc nhóm đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (đất SKC), có mục đích sử dụng và khả năng khai thác tương đồng. Đồng thời, thị trường không phát sinh phổ biến giao dịch đối với đất hạ tầng kỹ thuật nên đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng đơn giá thuê

đất công nghiệp làm cơ sở để xác định giá thuê đất hạ tầng kỹ thuật nhằm bảo đảm phù hợp nguyên tắc định giá đất và điều kiện thực tế của thị trường.

- Căn cứ theo 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 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 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, phạm vi.

2. Giá các loại đất phi nông nghiệp không phải đất ở (trừ đất thương mại, dịch vụ) gồm: đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất khu công nghiệp; đất cụm công nghiệp; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; đất phi nông nghiệp khác được xác định như sau:

a) Giá đất phạm vi 1 được xác định bằng 60% giá đất phạm vi 1 của đất ở có cùng khu vực, tuyến đường, vị trí; nhưng không được thấp hơn mức giá đất tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 4 Điều này.”

- 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 60% 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 150% 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.

b. Bảng tổng hợp các thông số để ước tính doanh thu phát triển:

❖ Doanh thu phát triển:

- Diện tích đất công nghiệp: 3.636.927,2 m²

- Diện tích đất hạ tầng, kỹ thuật: 52.382,90 m²
 - Diện tích đất hành chính, dịch vụ: 159.559,40 m²
 - Đơn giá thuê đất công nghiệp: 103.972 đồng/m²/năm (chưa bao gồm thuế VAT)
 - Đơn giá thuê đất hạ tầng, kỹ thuật: 103.972 đồng/m²/năm (chưa bao gồm thuế VAT)
 - Đơn giá thuê đất hành chính, dịch vụ: 155.958 đồng/m²/năm (chưa bao gồm thuế VAT)
- ❖ Tỷ lệ tăng giá cho thuê: 8,08%, điều chỉnh trong 1 năm
- ❖ Tỷ lệ bán hàng (cho thuê):

Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
0%	10,0%	24,0%	49,0%	75,0%
Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10 - hết vòng đời dự án
80,0%	85,0%	90,0%	95,0%	95,0%

c. Doanh thu phát triển chiết khấu về thời điểm định giá: 9.191.293.977.552 đồng.

9.2.2. Ước tính tổng chi phí phát triển: (Chi tiết xem phụ lục 4).

Tổng chi phí phát triển = Tổng chi phí đầu tư xây dựng + Chi phí kinh doanh + Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư

a. **Tổng chi phí đầu tư xây dựng** = Chi phí xây dựng hạ tầng + Chi phí dự phòng trượt giá
(Chi tiết xem phụ lục 3).

- Căn cứ Quyết định số 282/QĐ-SXD ngày 26/04/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và quý IV năm 2024 và Quyết định số 327/QĐ-SXD ngày 16/05/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 1, tháng 2, tháng 3 và quý I năm 2025 trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ), đơn vị tư vấn tổng hợp và tính toán được tỷ lệ biến động về giá suất vốn đầu tư so với thời điểm định giá:

Hạng mục	Năm 2024	Quý I/2025
1. Công trình giao thông	111,95	113,14
Đường bê tông xi măng	108,77	109,32
Đường bê tông nhựa	115,13	116,95
2. Công trình công nghiệp	109,46	114,97
Trạm biến áp	110,07	116,22
Đường dây	108,85	113,71
3. Công trình hạ tầng kỹ thuật	111,20	112,44
Công trình cấp nước	110,47	110,99
Công trình thoát nước	113,22	115,42
Công trình xử lý chất thải rắn	110,86	116,31
Công trình chiếu sáng	115,64	112,82
Công trình cây xanh đô thị	105,81	106,64
Trung bình các hạng mục	110,87	113,51
Tỷ lệ biến động (Quý I-2025/Năm 2024)	102,38%	

- Tỷ lệ biến động trượt giá chỉ số giá xây dựng của suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp của Quyết định 409/QĐ-BXD so với thời điểm định giá ngày 28/06/2025 là 102,38%;

- Căn cứ bảng 57, phần 3 Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành, suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp là 761.300 đồng/m² (đã bao gồm VAT);

- Căn cứ bảng 100, phần 4 Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành, hệ số điều chỉnh vùng là 1,060;

- Đơn giá suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại thời điểm quý I/2025 = $761.300 \times 1,060 \times 102,38\% = 826.208$ đồng/m² (đã bao gồm VAT);

- Đơn vị tư vấn tính toán được chi phí đầu tư xây dựng cụ thể như sau:

STT	Chi phí đầu tư xây dựng	Tổng chi phí dự toán theo suất vốn đầu tư
1	Diện tích đất dự án (m ²)	4.957.958,4
2	Đơn giá chi phí đầu tư xây dựng (đồng/m ²)	761.300
3	Hệ số điều chỉnh vùng	1,060
4	Tỷ lệ điều chỉnh suất vốn về thời điểm định giá	102,38%
5	Đơn giá suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại thời điểm quý I/2025 bao gồm thuế VAT = (2) x (3) x (4)	826.208
6	Chi phí xây dựng đã bao gồm thuế VAT (đồng) = (1) x (5)	4.096.305.152.042
7	Chi phí xây dựng hạ tầng chưa bao gồm thuế VAT (đồng) = (6)/(1+10%)	3.723.913.774.584
8	Chi phí dự phòng trượt giá hàng năm bình quân (2,01%)	278.118.673.601
9	Tổng chi phí đầu tư xây dựng chưa bao gồm thuế VAT (đồng) = (7) + (8)	4.002.032.448.185

- Căn cứ Điểm b, Khoản 4, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi bởi Nghị định 226/NĐ-CP ngày 15/08/2025 thì việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

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

Dự toán xây dựng được thẩm định, thẩm tra quy định tại điểm này được phép xác định chậm nhất đến thời điểm tổ chức phiên họp đầu tiên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

- Do không được cung cấp hồ sơ Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt, cũng như dự toán xây dựng lập trên cơ sở định mức, đơn giá do cơ quan

nhà nước có thẩm quyền ban hành và đã được thẩm định hoặc thẩm tra độc lập, nên đơn vị tư vấn không có cơ sở để tính chi phí đầu tư xây dựng theo dự toán chi tiết. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tính chi phí đầu tư xây dựng theo Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

- Căn cứ điểm a, Khoản 3, Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi bởi Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 thì 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 thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt theo Suất vốn đầu tư theo Quyết định Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 là **4.002.032.448.185 đồng** (chưa bao gồm thuế VAT).

Kết luận: Từ các kết quả tính toán như trên, MHD đề xuất chi phí đầu tư xây dựng khu đất định giá là **4.002.032.448.185 đồng** (chưa bao gồm thuế VAT).

b. Ước tính chi phí phát triển:

Năm	Chỉ số	Thông số
<i>Tỷ suất chiết khấu</i>	10,38%	
Chi phí đầu tư xây dựng (đồng)		4.002.032.448.185
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng (đồng)		2.818.040.939.467
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng (đồng)	3%	3.551.449.975.145
+ Chi phí quản lý vận hành (đồng)	10%	11.838.166.583.818
Chi phí kinh doanh (đồng)	13%	15.389.616.558.963
Hiện giá chi phí kinh doanh (đồng)		1.194.868.217.082
Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh)/ Tổng chi phí đầu tư xây dựng; chi phí kinh doanh và giá trị QSDĐ) (đồng)	15%	1.198.864.431.855
Hiện giá tổng chi phí phát triển (đồng)		5.211.773.588.403

9.2.3. Ước tính giá trị thặng dư: (Xem phụ lục 5).

- Tổng doanh thu phát triển: **9.191.293.977.552 đồng**.
- Tổng chi phí phát triển: **5.211.773.588.403 đồng**.
- Giá trị thặng dư của dự án: **3.979.520.389.149 đồng**.
- Đơn giá đất công nghiệp, đất hành chính, dịch vụ và đất hạ tầng, kỹ thuật bình quân của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 tại thời điểm định giá là tháng 06/2025:

I	Giá trị đất	3.979.520.389.149	đồng	
II	Diện tích đất	3.928.649,20	m²	(IV) = (1) + (2) + (3)
<i>I</i>	<i>Đất công nghiệp</i>	<i>3.636.927,20</i>	<i>m²</i>	<i>Diện tích Đất công nghiệp theo Quyết định 1669/QĐ-UBND</i>

2	Đất hành chính, dịch vụ	239.339,10	m ²	Quy đổi diện tích đất hành chính, dịch vụ về đất SKC = Diện tích đất hành chính, dịch vụ theo Quyết định 1669/QĐ-UBND x 1,5 = 159.559,4 x 1,5
3	Đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,90	m ²	Diện tích đất hạ tầng, kỹ thuật theo Quyết định 1669/QĐ-UBND
III GIÁ ĐẤT				
1	Đất công nghiệp	1.012.949	đồng/m ²	(1) = (I) / (II)
2	Đất hành chính, dịch vụ	1.519.423	đồng/m ²	(2) = (1) x 1,5
3	Đất hạ tầng, kỹ thuật	1.012.949	đồng/m ²	(3) = (1)

9.3.Xác định giá đất cụ thể của quy hoạch theo Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/06/2025 tại thời điểm định giá là tháng 06/2025:

9.3.1. Ước tính tổng doanh thu phát triển: (Chi tiết xem phụ lục 7)

a. Hạng mục kinh doanh:

- Căn cứ theo Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/06/2025, doanh thu của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng – Sikico được hình thành từ hoạt động cho thuê đất để xây dựng khu hành chính – dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và đất công nghiệp trong khu công nghiệp, cụ thể như sau:

Hạng mục kinh doanh	Thông tin kỹ thuật	Đơn vị tính
1. Đất hành chính, dịch vụ	159.205,30	m ²
2. Đất hạ tầng, kỹ thuật	51.798,40	m ²
3. Đất công nghiệp	3.647.749,60	m ²
Tổng diện tích thương phẩm = (1) + (2) + (3)	3.858.753,30	m²

- Đối với ba hạng mục kinh doanh nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng cách tính đơn giá thuê đất dựa trên các cơ sở sau:

- Đối với đất công nghiệp, đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát, thu thập và rà soát thông tin thị trường liên quan đến các giao dịch thuê đất có mục đích sử dụng là đất công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ). Qua quá trình thu thập thực tế, đơn vị tư vấn thu thập được 03 hợp đồng thuê đất có đầy đủ thông tin pháp lý, thời điểm giao dịch và các yếu tố cần thiết phục vụ công tác phân tích, so sánh. Trên cơ sở các thông tin đã thu thập, đơn vị tư vấn thực hiện việc phân tích, điều chỉnh và ước tính để xác định đơn giá thuê đất phù hợp với điều kiện thị trường tại thời điểm định giá, bảo đảm tuân thủ theo quy định tại Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024;
- Đối với đất hành chính, dịch vụ tại thời điểm định giá, đơn vị tư vấn không thu thập được các thông tin giao dịch thành về cho thuê đất, cho thuê mặt bằng tương đồng với tài sản định giá về

mục đích sử dụng đất. Trên thực tế, đất hành chính, dịch vụ chủ yếu được sử dụng để phục vụ công tác quản lý, vận hành khu công nghiệp, không phát sinh hoạt động cho thuê độc lập, nên không có hợp đồng giao dịch để thu thập, phân tích. Đơn vị tư vấn đề xuất căn cứ giá đất công nghiệp để nội suy giá đất hành chính, dịch vụ. Trong đó giá đất hành chính, dịch vụ tương ứng với đất thương mại, dịch vụ (TMD) trong bảng giá đất, đất công nghiệp tương ứng với đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC).

- Căn cứ Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/06/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh diện tích đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico tại Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh thì diện tích đất hạ tầng, kỹ thuật chiếm 1,04%. Theo Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/06/2025 thì đất hạ tầng kỹ thuật thuộc phần được cho thuê để xây dựng khu hành chính – dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp nên phải tính tiền thuê đất. Căn cứ Khoản 5, Điều 5 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 đất hạ tầng kỹ thuật và đất công nghiệp đều thuộc nhóm đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (đất SKC), có mục đích sử dụng và khả năng khai thác tương đồng. Đồng thời, thị trường không phát sinh phổ biến giao dịch đối với đất hạ tầng kỹ thuật nên đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng đơn giá thuê đất công nghiệp làm cơ sở để xác định giá thuê đất hạ tầng kỹ thuật nhằm bảo đảm phù hợp nguyên tắc định giá đất và điều kiện thực tế của thị trường.
- Căn cứ theo 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 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 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, phạm vi.
2. Giá các loại đất phi nông nghiệp không phải đất ở (trừ đất thương mại, dịch vụ) gồm: đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất khu công

ng nghiệp; đất cụm công nghiệp; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; đất phi nông nghiệp khác được xác định như sau:

a) Giá đất phạm vi 1 được xác định bằng 60% giá đất phạm vi 1 của đất ở có cùng khu vực, tuyến đường, vị trí; nhưng không được thấp hơn mức giá đất tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 4 Điều này.”

- 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 60% 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 150% 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.

b. Bảng tổng hợp các thông số để ước tính doanh thu phát triển:

❖ Doanh thu phát triển:

- Diện tích đất công nghiệp: 3.647.749,60 m²
- Diện tích đất hạ tầng, kỹ thuật: 51.798,40 m²
- Diện tích đất hành chính, dịch vụ: 159.205,30 m²
- Đơn giá thuê đất công nghiệp: 103.972 đồng/m²/năm (chưa bao gồm thuế VAT)
- Đơn giá thuê đất hạ tầng, kỹ thuật: 103.972 đồng/m²/năm (chưa bao gồm thuế VAT)
- Đơn giá thuê đất hành chính, dịch vụ: 155.958 đồng/m²/năm (chưa bao gồm thuế VAT)

❖ Tỷ lệ tăng giá cho thuê: 8,08%, điều chỉnh trong 1 năm

❖ Tỷ lệ bán hàng (cho thuê):

Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
0%	10,0%	24,0%	49,0%	75,0%
Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10 - hết vòng đời dự án
80,0%	85,0%	90,0%	95,0%	95,0%

c. Doanh thu phát triển chiết khấu về thời điểm định giá: 9.214.003.460.703 đồng.

9.3.2. Ước tính tổng chi phí phát triển: (Chi tiết xem phụ lục 9)

Tổng chi phí phát triển = Tổng chi phí đầu tư xây dựng + Chi phí kinh doanh + Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư

a. **Tổng chi phí đầu tư xây dựng** = Chi phí xây dựng hạ tầng + Chi phí dự phòng trượt giá (Chi tiết xem phụ lục 8)

- Căn cứ Quyết định số 282/QĐ-SXD ngày 26/04/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và quý IV năm 2024 và Quyết định số 327/QĐ-SXD ngày 16/05/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 1,

tháng 2, tháng 3 và quý I năm 2025 trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ), đơn vị tư vấn tổng hợp và tính toán được tỷ lệ biến động về giá suất vốn đầu tư so với thời điểm định giá:

Hạng mục	Năm 2024	Quý I/2025
1. Công trình giao thông	111,95	113,14
Đường bê tông xi măng	108,77	109,32
Đường bê tông nhựa	115,13	116,95
2. Công trình công nghiệp	109,46	114,97
Trạm biến áp	110,07	116,22
Đường dây	108,85	113,71
3. Công trình hạ tầng kỹ thuật	111,20	112,44
Công trình cấp nước	110,47	110,99
Công trình thoát nước	113,22	115,42
Công trình xử lý chất thải rắn	110,86	116,31
Công trình chiếu sáng	115,64	112,82
Công trình cây xanh đô thị	105,81	106,64
Trung bình các hạng mục	110,87	113,51
Tỷ lệ biến động (Quý I-2025/Năm 2024)	102,38%	

- Tỷ lệ biến động trượt giá chỉ số giá xây dựng của suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp của Quyết định 409/QĐ-BXD so với thời điểm định giá ngày 28/06/2025 là 102,38%;

- Căn cứ bảng 57, phần 3 Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành, suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp là 761.300 đồng/m² (đã bao gồm VAT);

- Căn cứ bảng 100, phần 4 Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành, hệ số điều chỉnh vùng là 1,060;

- Đơn giá suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại thời điểm quý I/2025 = 761.300 x 1,060 x 102,38% = 826.208 đồng/m² (đã bao gồm VAT);

- Đơn vị tư vấn tính toán được chi phí đầu tư xây dựng cụ thể như sau:

STT	Chi phí đầu tư xây dựng	Tổng chi phí dự toán theo suất vốn đầu tư
1	Diện tích đất dự án (m ²)	4.957.958,4
2	Đơn giá chi phí đầu tư xây dựng (đồng/m ²)	761.300
3	Hệ số điều chỉnh vùng	1,060
4	Tỷ lệ điều chỉnh suất vốn về thời điểm định giá	102,38%
5	Đơn giá suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại thời điểm quý I/2025 bao gồm thuế VAT = (2) x (3) x (4)	826.208
6	Chi phí xây dựng đã bao gồm thuế VAT (đồng) = (1) x (5)	4.096.305.152.042

STT	Chi phí đầu tư xây dựng	Tổng chi phí dự toán theo suất vốn đầu tư
7	Chi phí xây dựng hạ tầng chưa bao gồm thuế VAT (đồng) = $(6)/(1+10\%)$	3.723.913.774.584
8	Chi phí dự phòng trượt giá hàng năm bình quân (2,01%)	278.118.673.601
9	Tổng chi phí đầu tư xây dựng chưa bao gồm thuế VAT (đồng) = (7) + (8)	4.002.032.448.185

- Căn cứ Điểm b, Khoản 4, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi bởi Nghị định 226/NĐ-CP ngày 15/08/2025 thì việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

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

Dự toán xây dựng được thẩm định, thẩm tra quy định tại điểm này được phép xác định chậm nhất đến thời điểm tổ chức phiên họp đầu tiên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

- Do không được cung cấp hồ sơ Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt, cũng như dự toán xây dựng lập trên cơ sở định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và đã được thẩm định hoặc thẩm tra độc lập, nên đơn vị tư vấn không có cơ sở để tính chi phí đầu tư xây dựng theo dự toán chi tiết. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tính chi phí đầu tư xây dựng theo Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

- Căn cứ điểm a, Khoản 3, Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi bởi Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 thì 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 thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt theo Suất vốn đầu tư theo Quyết định Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 là **4.002.032.448.185 đồng** (chưa bao gồm thuế VAT).

Kết luận: Từ các kết quả tính toán như trên, MHD đề xuất chi phí đầu tư xây dựng khu đất định giá là **4.002.032.448.185 đồng** (chưa bao gồm thuế VAT).

b. Ước tính tổng chi phí phát triển:

Năm	Chỉ số	Thông số
Tỷ suất chiết khấu	10,38%	
Chi phí đầu tư xây dựng (đồng)		4.002.032.448.185
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng (đồng)		2.818.040.939.467

Năm	Chỉ số	Thông số
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng (đồng)	3%	3.560.224.756.321
+ Chi phí quản lý vận hành (đồng)	10%	11.867.415.854.403
Chi phí kinh doanh (đồng)	13%	15.427.640.610.724
Hiện giá chi phí kinh doanh (đồng)		1.197.820.449.891
Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh)/ Tổng chi phí đầu tư xây dựng; chi phí kinh doanh và giá trị QSDĐ) (đồng)	15%	1.201.826.538.353
Hiện giá tổng chi phí phát triển (đồng)		5.217.687.927.710

9.3.3. Ước tính giá trị thặng dư: (Xem phụ lục 9).

- Tổng doanh thu phát triển: **9.214.003.460.703 đồng.**
- Tổng chi phí phát triển: **5.217.687.927.710 đồng.**
- Giá trị thặng dư của dự án: **3.996.315.532.993 đồng.**
- Đơn giá đất công nghiệp, đất hành chính, dịch vụ và đất hạ tầng, kỹ thuật bình quân của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico theo Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/06/2025 tại thời điểm định giá là tháng 06/2025:

I	Giá trị đất	3.996.315.532.993	đồng	
II	Diện tích đất	3.938.355,95	m²	(IV) = (1) + (2) + (3)
1	Đất công nghiệp	3.647.749,60	m ²	Diện tích đất công nghiệp theo Quyết định 1554/QĐ-UBND
2	Đất hành chính, dịch vụ	238.807,95	m ²	Quy đổi diện tích đất hành chính, dịch vụ về đất SKC = Diện tích đất hành chính, dịch vụ theo Quyết định 1554/QĐ-UBND x 1,5 = 159.205,3 x 1,5
3	Đất hạ tầng, kỹ thuật	51.798,40	m ²	Diện tích đất hạ tầng, kỹ thuật theo Quyết định 1554/QĐ-UBND
III	Giá đất			
1	Đất công nghiệp	1.014.717	đồng/m ²	(1) = (I) / (ii)
2	Đất hành chính, dịch vụ	1.522.075	đồng/m ²	(2) = (1) x 1,5
3	Đất hạ tầng, kỹ thuật	1.014.717	đồng/m ²	(3) = (1)

9.4. Kết luận:

Giá trị chênh lệch tiền thuê đất phải nộp bổ sung do điều chỉnh quy hoạch khi áp dụng các thông số theo Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai:

$$3.996.315.532.993 - 3.979.520.389.149 = 16.795.143.844 \text{ đồng}$$

10. Kết quả định giá đất:

Trên cơ sở hồ sơ tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thị trường và áp dụng các phương pháp tính toán, đơn vị tư vấn thông báo kết quả định giá cho mục đích xác định giá đất cụ thể để tính giá trị chênh lệch tiền thuê đất phải nộp bổ sung do điều chỉnh quy hoạch như sau:

TT	Loại đất	Diện tích theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh (m ²)	Giá đất thời hạn 40,95 năm (đồng/m ²)	Giá đất quy về thời hạn 70 năm (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 (Diện tích sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/05/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất) (m ²)	Giá đất thời hạn 40,95 năm (đồng/m ²)	Giá đất quy về thời hạn 70 năm (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Đất công nghiệp	3.636.927,20	1.012.949	1.731.536	3.684.020.947.009	3.647.749,60	1.014.717	1.734.558	3.701.432.417.999
2	Đất hành chính, dịch vụ	159.559,40	1.519.423	2.597.305	242.438.247.826	159.205,30	1.522.075	2.601.838	242.322.413.744
3	Đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,90	1.012.949	1.731.536	53.061.194.314	51.798,40	1.014.717	1.734.558	52.560.701.250
4	Đất cây xanh	570.592,80	-	-	-	565.263,30	-	-	-
5	Đất giao thông khu công nghiệp	500.718,30	-	-	-	496.164,00	-	-	-
6	Đất giao thông đường dân sinh	37.777,80	-	-	-	37.777,80	-	-	-
Tổng cộng		4.957.958,40			3.979.520.389.149	4.957.958,40			3.996.315.532.993
Giá trị tiền thuê đất phải nộp bổ sung (đồng)		16.795.143.844 (Bảng chữ: Mười sáu tỷ bảy trăm chín mươi lăm triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm bốn mươi bốn đồng)							

11. Những yếu tố loại trừ và hạn chế của kết quả xác định giá đất:

11.1. Lưu ý đối với người sử dụng kết quả xác định giá đất:

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất thể hiện ý kiến chính thức của thẩm định viên về quá trình định giá, kết quả xác định giá đất của tài sản mà khách hàng yêu cầu định giá, và là cơ sở để phát hành chứng thư định giá đất.
- Báo cáo Thuyết minh này được lập một cách độc lập, khách quan, trung thực và tuân thủ các nguyên tắc, tiêu chuẩn và quy định pháp lý hiện hành về định giá. Thẩm định viên không có bất cứ quyền và lợi ích nào liên quan đến tài sản định giá, có thể làm xung đột lợi ích trong quá trình thực thi nhiệm vụ.
- Người sử dụng kết quả định giá đất cần có những hiểu biết cần thiết về các nguyên tắc, tiêu chuẩn định giá và các quy định liên quan đã được trình bày trong báo cáo này nhằm có thể sử dụng kết quả định giá đất một cách hiệu quả cũng như khi cần xử lý các quan hệ liên quan đến kết quả định giá này.
- Kết quả xác định giá đất trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn còn một số hạn chế nhất định do độ rộng của thị trường giao dịch, tính minh bạch của thị trường.... Do đó, trong quá trình sử dụng kết quả, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giá đất lưu ý xem xét, cân đối.
- Kết quả xác định giá đất chỉ được sử dụng đúng mục đích duy nhất như đã nêu tại Thuyết minh báo cáo và có hiệu lực sử dụng 06 (sáu) tháng, kể từ thời điểm xác định giá đất. Ngoài thời điểm nêu trên, giá trị tài sản cần được đánh giá lại trên cơ sở các thông tin, số liệu được cập nhật một cách phù hợp.

11.2. Những yếu tố loại trừ:

- Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu và các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản định giá do khách hàng cung cấp không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và công ty.
- Những tổn hại về lợi ích (nếu có) đối với người sử dụng kết quả xác định giá đất do các nguyên nhân sau không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và công ty:
 - + Việc sử dụng kết quả định giá đất không đúng mục đích hoặc ngoài thời hạn đã được khuyến nghị;
 - + Các tác động tiêu cực (nếu có) đến kết quả định giá từ những yếu tố khách quan đã được chỉ ra.
 - + Các biến động giá trị tài sản vượt ngoài các điều kiện giả định, các giả thiết... đã được đưa ra trong báo cáo (nếu có).

11.3. Những hạn chế của kết quả xác định giá đất:

- Kết quả xác định giá đất chỉ phản ánh giá trị của tài sản tại thời điểm xác định định giá đất trong phạm vi đặc điểm, tính chất của tài sản, các điều kiện, giả thiết và yêu cầu của khách hàng (nếu có) đã được trình bày trong Thuyết minh báo cáo định giá đất. Khách hàng định giá hoặc bên thứ 3 sử dụng kết quả xác định giá đất cần lưu ý kỹ khi xem xét sử dụng kết quả này để thực hiện mục đích định giá đất như đã đề cập;
- Những nguyên nhân khách quan sau của quá trình định giá đất có thể ảnh hưởng nhất định đến kết quả xác định giá đất:
 - + Các thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của thông tin trong hồ sơ, tài liệu pháp lý về tài sản như đã nêu;

+ Những trở ngại khách quan trong việc tiếp cận và điều tra tỉ mỉ các nguồn thông tin liên quan phục vụ công tác định giá tài sản;

+ Sự minh bạch thông tin, số liệu còn hạn chế; các số liệu về tình hình kinh tế xã hội, yếu tố vĩ mô, số liệu ngành v.v... được công bố bởi các cơ quan quản lý nhà nước có thể có những tồn tại mà thẩm định viên không thể kiểm soát;

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất được phát hành 06 bản chính kèm theo Chứng thư định giá đất số 056/2026/959 ngày 29/07/2026 tại Công ty TNHH Thẩm định giá MHD.

Định giá viên

Bùi Quỳnh

Chứng chỉ định giá đất
Số chứng chỉ: 07340120



Trần Khánh Du

Chứng chỉ định giá đất
Số chứng chỉ: 10530122

Trợ lý

Nguyễn Mai Thanh Thúy

BẢNG SO SÁNH KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ SO VỚI ĐƠN GIÁ ĐẤT NHÀ NƯỚC

	Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh					Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 (Diện tích sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/05/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất)					
TT	Phạm vi	Đơn giá đất thời hạn 40,95 năm theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/08/2020 (đồng/m ²)		Thành tiền (đồng)	Đơn giá để xuất thời hạn 40,95 năm theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Diện tích (m ²)	Đơn giá đất thời hạn 40,95 năm theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Đơn giá để xuất thời hạn 40,95 năm theo Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
		Diện tích (m ²)	Thành tiền (đồng)								
Đường (ĐT 752B) Minh Hưng – Đồng Nơ (đoạn từ giáp ranh xã Minh Hưng đến đường ĐT 756C)											
I	Đất khu công nghiệp	3.636.927,20	1.352.110.060.665	3.684.020.947.009	3.647.749,60	2.099.659.851.900	3.647.749,60	877.500	2.099.659.851.900	1.014.717	3.701.432.417.999
1	Phạm vi 2	0,00	-	-	1.012.949	291.507,30	291.507,30	877.500	255.797.655.750	1.014.717	295.797.324.000
2	Phạm vi 3	95.405,30	46.882.164.420	96.640.681.632	1.012.949	437.610,40	437.610,40	702.000	307.202.500.800	1.014.717	444.050.578.750
3	Phạm vi 4	3.541.521,90	1.305.227.896.245	3.587.380.265.377	1.012.949	2.918.631,90	2.918.631,90	526.500	1.536.659.695.350	1.014.717	2.961.584.515.249
II	Đất hành chính, dịch vụ	159.559,40	97.425.307.980	242.438.247.826		159.205,30	159.205,30		168.859.395.900		242.322.413.744
1	Phạm vi 1	2.145,10	3.952.883.025	3.259.314.621	1.519.423	7.189,50	7.189,50	2.632.500	18.926.358.750	1.522.075	10.942.958.517
2	Phạm vi 2	7.572,30	6.976.927.913	11.505.527.998	1.519.423	39.443,60	39.443,60	1.316.250	51.917.638.500	1.522.075	60.036.119.141
3	Phạm vi 3	19.856,70	14.636.373.570	30.170.729.870	1.519.423	34.611,60	34.611,60	1.053.000	36.446.014.800	1.522.075	52.681.452.537
4	Phạm vi 4	129.985,30	71.859.123.473	197.502.675.337	1.519.423	77.960,60	77.960,60	789.750	61.569.383.850	1.522.075	118.661.883.549
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	52.382,90	19.305.717.795	53.061.194.314		51.798,40	51.798,40		37.926.690.750		52.560.701.250
1	Phạm vi 2	0,00	-	-	1.012.949	8.912,90	8.912,90	877.500	7.821.069.750	1.014.717	9.044.068.430
2	Phạm vi 3	0,00	-	-	1.012.949	42.885,50	42.885,50	702.000	30.105.621.000	1.014.717	43.516.632.820
3	Phạm vi 4	52.382,90	19.305.717.795	53.061.194.314	1.012.949	0,00	0,00	526.500	0	1.014.717	0
IV	Đất cây xanh	570.592,80				565.263,30	565.263,30				
1	Phạm vi 1	20.385,50			-	71.419	71.419	-		-	
2	Phạm vi 2	58.687,30			-	42.630	42.630	-		-	
3	Phạm vi 3	28.185,90			-	26.157	26.157	-		-	
4	Phạm vi 4	463.334,10			-	425.058	425.058	-		-	
V	Đất giao thông	538.496,10				533.941,84	533.941,84				
1	Phạm vi 1	7.117,70			-	11.982,00	11.982,00	-		-	
2	Phạm vi 2	25.316,40			-	68.565,70	68.565,70	-		-	
3	Phạm vi 3	38.489,30			-	38.452,30	38.452,30	-		-	
4	Phạm vi 4	467.572,70			-	414.941,84	414.941,84	-		-	
TỔNG CỘNG		4.957.958,40	1.468.841.086.440	3.979.520.389.149		4.957.958,44	4.957.958,44		2.306.445.938.550		3.996.315.532.993

PHỤ LỤC 1: BẢNG THÔNG SỐ

I. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT			
	Thời điểm	Đơn vị	Ghi chú
Thời điểm quyết định điều chỉnh	28/06/2025		Thời điểm quyết định điều chỉnh lấy làm thời điểm định giá, căn cứ Quyết định 1554/QĐ-UBND ngày 28/06/2025 về việc điều chỉnh diện tích đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico
Thời gian kết thúc dự án	30/05/2066		Thời gian hết hạn thuê đất
Thời gian sử dụng còn lại kể từ thời điểm quyết định điều chỉnh	40,95	năm	

II. THÔNG SỐ VỀ ĐIỀU CHỈNH DIỆN TÍCH THEO QUYẾT ĐỊNH 1669/QĐ-UBND NGÀY 18/10/2023			
	Diện tích	Đơn vị	Ghi chú
1. Cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp	1.109.088,90	m ²	Căn cứ Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh Quyết định số 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh thu hồi đất do Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Hớn Quản quản lý, đồng thời cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico;
Đất cây xanh	570.592,80	m ²	
Đất giao thông khu công nghiệp	500.718,30	m ²	
Đất giao thông đường dân sinh	37.777,80	m ²	
2. Cho thuê đất để xây dựng khu hành chính - dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp	3.848.869,50	m ²	
Đất hành chính, dịch vụ	159.559,40	m ²	
Đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,90	m ²	
Đất công nghiệp	3.636.927,20	m ²	
Tổng diện tích dự án	4.957.958,40	m ²	

III. THÔNG SỐ VỀ DOANH THU			
1. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng			
Năm 2022	102,23%	Căn cứ văn bản số 140/TKT-DVG ngày 22/08/2025 về việc cung cấp chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 3 năm 2022, 2023 và 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai của Thống kê tỉnh Đồng Nai	
Năm 2023	119,56%		
Năm 2024	103,28%		
Mức biến động tăng hàng năm (CPI)	8,08%		
2. Diện tích đất công nghiệp	3.636.927,20	m ²	
3. Diện tích đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,90	m ²	
4. Diện tích Đất hành chính, dịch vụ	159.559,40	m ²	
5. Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	đồng/m ² /năm	
6. Đơn giá cho thuê đất hạ tầng kỹ thuật	103.972	đồng/m ² /năm	Đơn giá thuê đất hạ tầng, kỹ thuật = Đơn giá thuê đất công nghiệp (Chi tiết giải thích xem tại trang 22, 23 của Báo cáo thuyết minh)
7. Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	đồng/m ² /năm	Đất hành chính, dịch vụ là đất thương mại, dịch vụ. Vì vậy, căn cứ khoản 1, điểm b, Khoản 2, Điều 11, Quyết định 52/2024/QĐ-UBND tỉnh Bình Phước ngày 27/12/2024 thì: 1. Giá đất thương mại, dịch vụ được xác định bằng 90% giá đất ở có cùng khu vực, tuyến đường, vị trí, phạm vi. 2. Giá đất các loại đất phi nông nghiệp không phải đất ở (trừ đất thương mại, dịch vụ) phạm vi 1 được xác định bằng 60% giá đất phạm vi 1 của đất ở có cùng khu vực, tuyến đường, vị trí; nhưng không được thấp hơn mức giá đất tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 4 Điều này. --> Đơn giá thuê đất hành chính, dịch vụ = 150% x đơn giá thuê đất công nghiệp

PHỤ LỤC 1: BẢNG THÔNG SỐ

IV. TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ CHI PHÍ ĐẦU TƯ					
TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG					
Hạng mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Tỷ lệ phân bổ xây dựng của phần hạ tầng kỹ thuật	10,0%	10,0%	20,0%	30,0%	30,0%
Lũy tiến tỷ lệ phân bổ xây dựng của phần hạ tầng kỹ thuật		20,0%	40,0%	70,0%	100,0%
Tỷ lệ cho thuê theo phụ lục V Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025		50,0%	60,0%	70,0%	75,0%
Tỷ lệ thực tế cho thuê		10,00%	24,00%	49,00%	75,00%
Hạng mục	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10 - hết vòng đời dự án
Tỷ lệ phân bổ xây dựng của phần hạ tầng kỹ thuật					
Lũy tiến tỷ lệ phân bổ xây dựng của phần hạ tầng kỹ thuật					
Tỷ lệ cho thuê theo phụ lục V Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025	80,00%	85,00%	90,00%	95,00%	95,00%
Tỷ lệ thực tế cho thuê	80,00%	85,00%	90,00%	95,00%	95,00%

CHI PHÍ ĐẦU TƯ			
KHOẢN MỤC CHI PHÍ	ĐƠN GIÁ		GHI CHÚ
1. Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật	826.208	đồng/m ²	= (a/10.000) x b x c
a. Đơn giá chi phí đầu tư xây dựng	7.613.000.000	đồng/ha	Theo bảng 57 phần 3 - Suất vốn đầu tư theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ xây dựng
b. Hệ số điều chỉnh vùng	1,060		Theo phần IV bảng 100 (III.3) - Suất vốn đầu tư theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ xây dựng
c. Điều chỉnh suất vốn về thời điểm định giá	102,38%		Tỷ lệ biến động trượt giá CSGXD của Suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp
2. Chi phí dự phòng trượt giá hàng năm	2,01%	Tổng chi phí đầu tư	Chỉ số giá xây dựng công trình bình quân năm 2022, năm 2023 và năm 2024

V. THÔNG SỐ VỀ CHI PHÍ KINH DOANH VÀ THÔNG SỐ KHÁC		
	Tỷ lệ	Ghi chú
Chi phí kinh doanh	13,00%	Căn cứ theo phụ lục V Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3,00%	Căn cứ theo phụ lục V Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai
+ Chi phí quản lý vận hành	10,00%	Căn cứ theo phụ lục V Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai
Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh)/ Tổng chi phí đầu tư xây dựng; chi phí kinh doanh và giá trị QSDĐ)	15,00%	Căn cứ theo phụ lục V Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai
Tỷ lệ chiết khấu	10,38%	Căn cứ văn bản số 768/TB-SoNNMT ngày 21/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai, trang 16,17 báo cáo thuyết minh

PHỤ LỤC 2: ƯỚC TÍNH DOANH THU THEO QUYẾT ĐỊNH 1669/QĐ-UBND NGÀY 18/10/2023

Hạng mục	Chỉ số	ĐVT: đồng				
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH						
Tỷ lệ tăng giá	8,08%	1,0808	1,1680	1,2624	1,3643	1,4745
DOANH THU						
Tỷ lệ tiền độ doanh thu						
Tỷ lệ cho thuê đất		0%	10%	24%	49%	75%
Diện tích cho thuê đất công nghiệp	3.636.927,2	0,00	363.693	872.863	1.782.094	2.727.695
Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	112.373	121.439	131.254	141.849	153.307
Diện tích cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,9	0	5.238	12.572	25.668	39.287
Đơn giá cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	103.972	112.373	121.439	131.254	141.849	153.307
Diện tích cho thuê đất hành chính, dịch vụ	159.559,40	0	15.956	38.294	78.184	119.670
Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	168.559	182.159	196.881	212.773	229.960
TỔNG DOANH THU HÀNG NĂM	118.381.665.838,175	0	47.709.239.308	123.756.459.662	273.064.729.812	451.716.224.483
Doanh thu từ cho thuê/bán		0	47.709.239.308	123.756.459.662	273.064.729.812	451.716.224.483
TỶ LỆ CHIẾT KHẤU	10,38%	0,9059	0,8207	0,7435	0,6736	0,6102
HIỆN GIÁ DOANH THU	9.191.293.977.552	0	39.154.972.700	92.012.927.759	183.936.402.001	275.637.240.180

Hạng mục	Chỉ số				
		Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 10
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH					
Tỷ lệ tăng giá	8,08%	1,5935	1,7222	1,8613	2,0116
DOANH THU					
Tỷ lệ tiền độ doanh thu					
Tỷ lệ cho thuê đất		80%	85%	90%	95%
Diện tích cho thuê đất công nghiệp	3.636.927,2	2.909.542	3.091.388	3.273.234	3.455.081
Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	165.679	179.061	193.523	209.150
Diện tích cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,9	41.906	44.525	47.145	49.764
Đơn giá cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	103.972	165.679	179.061	193.523	209.150
Diện tích cho thuê đất hành chính, dịch vụ	159.559,4	127.648	135.625	143.603	151.581
Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	248.519	268.591	290.285	313.725
TỔNG DOANH THU HÀNG NĂM		520.716.937.241	597.946.268.370	684.255.876.810	780.593.411.834
Doanh thu từ cho thuê/bán		520.716.937.241	597.946.268.370	684.255.876.810	780.593.411.834
TỶ LỆ CHIẾT KHẤU	10,38%	0,5528	0,5008	0,4537	0,411
HIỆN GIÁ DOANH THU		287.852.322.907	299.451.491.200	310.446.891.309	320.823.892.264
					314.076.780.567

PHỤ LỤC 2: ƯỚC TÍNH DOANH THU THEO QUYẾT ĐỊNH 1669/QĐ-UBND NGÀY 18/10/2023

ĐVT: đồng

Hạng mục	Chỉ số	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15
		11	12	13	14	15
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH						
Tỷ lệ tăng giá	8,08%	2,3496	2,5393	2,7444	2,9660	3,2055
DOANH THU						
Tỷ lệ tiền độ doanh thu						
Tỷ lệ cho thuê đất		95%	95%	95%	95%	95%
Diện tích cho thuê đất công nghiệp	3.636.927,2	3.455.081	3.455.081	3.455.081	3.455.081	3.455.081
Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	244.293	264.016	285.341	308.381	333.282
Diện tích cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,9	49.764	49.764	49.764	49.764	49.764
Đơn giá cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	103.972	244.293	264.016	285.341	308.381	333.282
Diện tích cho thuê đất hành chính, dịch vụ	159.559,4	151.581	151.581	151.581	151.581	151.581
Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	366.439	396.024	428.011	462.571	499.923
TỔNG DOANH THU HÀNG NĂM		911.752.972.979	985.365.306.557	1.064.953.549.133	1.150.944.551.352	1.243.881.577.666
Doanh thu từ cho thuê/bán		911.752.972.979	985.365.306.557	1.064.953.549.133	1.150.944.551.352	1.243.881.577.666
TỶ LỆ CHIẾT KHẤU	10,38%	0,3373	0,3056	0,2768	0,2508	0,2272
HIỆN GIÁ DOANH THU		307.534.277.786	301.127.637.684	294.779.142.400	288.656.893.479	282.609.894.446
Hạng mục	Chỉ số	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20
		16	17	18	19	20
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH						
Tỷ lệ tăng giá	8,08%	3,4644	3,7442	4,0465	4,3733	4,7265
DOANH THU						
Tỷ lệ tiền độ doanh thu						
Tỷ lệ cho thuê đất		95%	95%	95%	95%	95%
Diện tích cho thuê đất công nghiệp	3.636.927,2	3.455.081	3.455.081	3.455.081	3.455.081	3.455.081
Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	360.201	389.292	420.723	454.701	491.424
Diện tích cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,9	49.764	49.764	49.764	49.764	49.764
Đơn giá cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	103.972	360.201	389.292	420.723	454.701	491.424
Diện tích cho thuê đất hành chính, dịch vụ	159.559,4	151.581	151.581	151.581	151.581	151.581
Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	540.301	583.938	631.084	682.051	737.135
TỔNG DOANH THU HÀNG NĂM		1.344.346.697.135	1.452.921.978.817	1.570.228.296.374	1.697.041.741.883	1.834.099.602.820
Doanh thu từ cho thuê/bán		1.344.346.697.135	1.452.921.978.817	1.570.228.296.374	1.697.041.741.883	1.834.099.602.820
TỶ LỆ CHIẾT KHẤU	10,38%	0,2058	0,1865	0,1689	0,153	0,1386
HIỆN GIÁ DOANH THU		276.666.550.270	270.969.949.049	265.211.559.257	259.647.386.508	254.206.204.951

(continued)

PHỤ LỤC 2: ƯỚC TÍNH DOANH THU THEO QUYẾT ĐỊNH 1669/QĐ-UBND NGÀY 18/10/2023

Hạng mục		ĐVT: đồng				
		Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24	Năm 25
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH						
Tỷ lệ tăng giá	8,08%	5,1081	5,5207	5,9665	6,4483	6,9690
DOANH THU						
Tỷ lệ tiền độ doanh thu						
Tỷ lệ cho thuê đất		95%	95%	95%	95%	95%
Diện tích cho thuê đất công nghiệp	3.636.927,2	3.455.081	3.455.081	3.455.081	3.455.081	3.455.081
Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	531.099	573.998	620.349	670.443	724.581
Diện tích cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,9	49.764	49.764	49.764	49.764	49.764
Đơn giá cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	103.972	531.099	573.998	620.349	670.443	724.581
Diện tích cho thuê đất hành chính, dịch vụ	159.559,4	151.581	151.581	151.581	151.581	151.581
Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	796.649	860.997	930.523	1.005.664	1.086.871
TỔNG DOANH THU HÀNG NĂM		1.982.177.971.261	2.142.285.766.907	2.315.276.691.045	2.502.237.272.583	2.704.292.845.033
Doanh thu từ cho thuê/bán		1.982.177.971.261	2.142.285.766.907	2.315.276.691.045	2.502.237.272.583	2.704.292.845.033
TỶ LỆ CHIẾT KHẤU	10,38%	0,1256	0,1138	0,1031	0,0934	0,0846
HIỆN GIÁ DOANH THU		248.961.553.190	243.792.120.274	238.705.026.847	233.708.961.259	228.783.174.690
Hạng mục		Năm 26	Năm 27	Năm 28	Năm 29	Năm 30
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH						
Tỷ lệ tăng giá	8,08%	7,5318	8,1400	8,7973	9,5078	10,2755
DOANH THU						
Tỷ lệ tiền độ doanh thu						
Tỷ lệ cho thuê đất		95%	95%	95%	95%	95%
Diện tích cho thuê đất công nghiệp	3.636.927,2	3.455.081	3.455.081	3.455.081	3.455.081	3.455.081
Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	783.096	846.332	914.673	988.545	1.068.364
Diện tích cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,9	49.764	49.764	49.764	49.764	49.764
Đơn giá cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	103.972	783.096	846.332	914.673	988.545	1.068.364
Diện tích cho thuê đất hành chính, dịch vụ	159.559,4	151.581	151.581	151.581	151.581	151.581
Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	1.174.644	1.269.498	1.372.009	1.482.817	1.602.546
TỔNG DOANH THU HÀNG NĂM		2.922.685.155.721	3.158.694.756.575	3.413.757.417.938	3.689.464.128.571	3.987.367.072.627
Doanh thu từ cho thuê/bán		2.922.685.155.721	3.158.694.756.575	3.413.757.417.938	3.689.464.128.571	3.987.367.072.627
TỶ LỆ CHIẾT KHẤU	10,38%	0,0766	0,0694	0,0629	0,057	0,0516
HIỆN GIÁ DOANH THU		223.877.682.928	219.213.416.106	214.725.341.588	210.299.455.329	205.748.140.948

PHỤ LỤC 2: ƯỚC TÍNH DOANH THU THEO QUYẾT ĐỊNH 1669/QĐ-UBND NGÀY 18/10/2023

ĐVT: đồng

Hạng mục	Chỉ số	Năm 31	Năm 32	Năm 33	Năm 34	Năm 35
		31	32	33	34	35
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH						
Tỷ lệ tăng giá	8,08%	11,1053	12,0021	12,9714	14,0188	15,1509
DOANH THU						
Tỷ lệ tiến độ doanh thu						
Tỷ lệ cho thuê đất		95%	95%	95%	95%	95%
Diện tích cho thuê đất công nghiệp	3.636.927,2	3.455.081	3.455.081	3.455.081	3.455.081	3.455.081
Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	1.154.640	1.247.882	1.348.662	1.457.563	1.575.269
Diện tích cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,9	49.764	49.764	49.764	49.764	49.764
Đơn giá cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	103.972	1.154.640	1.247.882	1.348.662	1.457.563	1.575.269
Diện tích cho thuê đất hành chính, dịch vụ	159.559,4	151.581	151.581	151.581	151.581	151.581
Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	1.731.960	1.871.824	2.022.994	2.186.344	2.362.904
TỔNG DOANH THU HÀNG NĂM		4.309.367.675.699	4.657.367.363.377	5.033.500.388.874	5.439.939.810.009	5.879.246.730.638
Doanh thu từ cho thuê/bán		4.309.367.675.699	4.657.367.363.377	5.033.500.388.874	5.439.939.810.009	5.879.246.730.638
TỶ LỆ CHIẾT KHẤU	10,38%	0,0468	0,0424	0,0384	0,0348	0,0315
HIỆN GIÁ DOANH THU		201.678.407.223	197.472.376.207	193.286.414.933	189.309.905.388	185.196.272.015

Hạng mục	Chỉ số	Năm 36	Năm 37	Năm 38	Năm 39	Năm 40	Năm 41
		36	37	38	39	40	40,95
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH							
Tỷ lệ tăng giá	8,08%	16,3744	17,6967	19,1258	20,6703	22,3395	24,0499
DOANH THU							
Tỷ lệ tiến độ doanh thu							
Tỷ lệ cho thuê đất		95%	95%	95%	95%	95%	95%
Diện tích cho thuê đất công nghiệp	3.636.927,2	3.455.081	3.455.081	3.455.081	3.455.081	3.455.081	3.455.081
Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	1.702.479	1.839.961	1.988.548	2.149.132	2.322.682	2.500.516
Diện tích cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,9	49.764	49.764	49.764	49.764	49.764	49.764
Đơn giá cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	103.972	1.702.479	1.839.961	1.988.548	2.149.132	2.322.682	2.500.516
Diện tích cho thuê đất hành chính, dịch vụ	159.559,4	151.581	151.581	151.581	151.581	151.581	151.581
Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	2.553.719	2.759.942	2.982.822	3.223.699	3.484.024	3.750.774
TỔNG DOANH THU HÀNG NĂM		6.354.021.059.221	6.867.134.336.447	7.421.690.930.627	8.021.028.037.694	8.668.754.485.812	9.332.468.430.731
Doanh thu từ cho thuê/bán		6.354.021.059.221	6.867.134.336.447	7.421.690.930.627	8.021.028.037.694	8.668.754.485.812	9.332.468.430.731
TỶ LỆ CHIẾT KHẤU	10,38%	0,0285	0,0258	0,0234	0,0212	0,0192	0,0175
HIỆN GIÁ DOANH THU		181.089.600.188	177.172.065.880	173.667.567.777	170.045.794.399	166.440.086.128	163.318.197.538

BẢNG KẾT QUẢ TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN

Năm	Chỉ số	Tổng cộng
1. Tỷ lệ tăng giá cho thuê	8,08%	
2. Tổng doanh thu		118.381.665.838.175
3. Tỷ suất chiết khấu	10,38%	
4. Hiện giá tổng doanh thu		9.191.293.977.552

PHỤ LỤC 3: TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

CHI PHÍ XÂY DỰNG HẠ TẦNG

STT	Chỉ số dự án	ĐVT	Ghi chú
1	Diện tích đất dự án	m ²	
2	Đơn giá chi phí đầu tư xây dựng	đồng/m ²	Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng v/v công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 - bảng 57 phần 3
3	Hệ số điều chỉnh vùng		Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng v/v công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 - phần IV bảng 100 (III.3)
4	Tỷ lệ điều chỉnh suất vốn về thời điểm định giá		Tỷ lệ biến động trượt giá chỉ số giá xây dựng của suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp
5	Đơn giá suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại thời điểm quý I/2025 bao gồm thuế VAT	đồng/m ²	(5) = (2) x (3) x (4)
6	Chi phí xây dựng đã bao gồm thuế VAT	đồng	(6) = (1) x (5)
7	Chi phí xây dựng hạ tầng chưa bao gồm thuế VAT	đồng	(7) = (6)/(1+10%)

CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

STT	NỘI DUNG	Chỉ số	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	ĐVT: đồng
			1	2	3	4	5	
1	Tỷ lệ phân bổ xây dựng của phần hạ tầng kỹ thuật		10,0%	10,0%	20,0%	30,0%	30,0%	
2	Chi phí xây dựng hạ tầng	3.723.913.774.584	372.391.377.458	372.391.377.458	744.782.754.917	1.117.174.132.375	1.117.174.132.375	
3	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	278.118.673.601	7.491.531.344	15.133.772.520	45.859.510.824	92.647.718.692	116.986.140.220	
Tổng chi phí đầu tư xây dựng		4.002.032.448.185	379.882.908.803	387.525.149.979	790.642.265.741	1.209.821.851.067	1.234.160.272.595	
Tỷ lệ chiết khấu		10,38%	0,9059	0,8207	0,7435	0,6736	0,6102	
Hiện giá tổng chi phí đầu tư xây dựng		2.818.040.939.467	344.135.927.084	318.041.890.588	587.842.524.579	814.935.998.879	753.084.598.338	

PHỤ LỤC 4: ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO QUYẾT ĐỊNH 1669/QĐ-UBND NGÀY 18/10/2023

ĐVT: đồng

Năm	Chi số/Tổng cộng	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Tỷ suất chiết khấu	10,38%	0,9059	0,8207	0,7435	0,6736	0,6102
Chi phí đầu tư xây dựng		379.882.908.803	387.525.149.979	790.642.265.741	1.209.821.851.067	1.234.160.272.595
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		344.135.927.084	318.041.890.588	587.842.524.579	814.935.998.879	753.084.598.338
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	-	1.431.277.179	3.712.693.790	8.191.941.894	13.551.486.734
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	-	4.770.923.931	12.375.645.966	27.306.472.981	45.171.622.448
Chi phí kinh doanh	13%	-	6.202.201.110	16.088.339.756	35.498.414.876	58.723.109.183
Hiện giá chi phí kinh doanh		-	5.090.146.451	11.961.680.609	23.911.732.260	35.832.841.223

Năm	Chi số/Tổng cộng	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
Tỷ suất chiết khấu	10,38%	0,5528	0,5008	0,4537	0,4110	0,3723
Chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	15.621.508.117	17.938.388.051	20.527.676.304	23.417.802.355	25.308.362.656
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	52.071.693.724	59.794.626.837	68.425.587.681	78.059.341.183	84.361.208.855
Chi phí kinh doanh	13%	67.693.201.841	77.733.014.888	88.953.263.985	101.477.143.538	109.669.571.511
Hiện giá chi phí kinh doanh		37.420.801.978	38.928.693.856	40.358.095.870	41.707.105.994	40.829.981.474

Năm	Chi số/Tổng cộng	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15
Tỷ suất chiết khấu	10,38%	0,337	0,306	0,277	0,251	0,227
Chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	27.352.589.189	29.560.959.197	31.948.606.474	34.528.336.541	37.316.447.330
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	91.175.297.298	98.536.530.656	106.495.354.913	115.094.455.135	124.388.157.767
Chi phí kinh doanh	13%	118.527.886.487	128.097.489.852	138.443.961.387	149.622.791.676	161.704.605.097
Hiện giá chi phí kinh doanh		39.979.456.112	39.146.592.899	38.321.288.512	37.525.396.152	36.739.286.278

PHỤ LỤC 4: ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO QUYẾT ĐỊNH 1669/QĐ-UBND NGÀY 18/10/2023

ĐVT: đồng

Năm	Chỉ số/Tổng cộng	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20
Tỷ suất chiết khấu	10,38%	16,0	17,0	18,0	19,0	20,0
Chi phí đầu tư xây dựng		0,206	0,187	0,169	0,153	0,139
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	40.330.400.914	43.587.659.365	47.106.848.891	50.911.252.256	55.022.988.085
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	134.434.669.713	145.292.197.882	157.022.829.637	169.704.174.188	183.409.960.282
Chi phí kinh doanh	13%	174.765.070.628	188.879.857.246	204.129.678.529	220.615.426.445	238.432.948.367
Hiện giá chi phí kinh doanh		35.966.651.535	35.226.093.376	34.477.502.703	33.754.160.246	33.046.806.644

Năm	Chỉ số/Tổng cộng	Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24	Năm 25
Tỷ suất chiết khấu	10,38%	21,0	22,0	23,0	24,0	25,0
Chi phí đầu tư xây dựng		0,1256	0,1138	0,1031	0,0934	0,0846
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	59.465.339.138	64.268.573.007	69.458.300.731	75.067.118.177	81.128.785.351
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	198.217.797.126	214.228.576.691	231.527.669.104	250.223.727.258	270.429.284.503
Chi phí kinh doanh	13%	257.683.136.264	278.497.149.698	300.985.969.836	325.290.845.436	351.558.069.854
Hiện giá chi phí kinh doanh		32.365.001.915	31.692.975.636	31.031.653.490	30.382.164.964	29.741.812.710

Năm	Chỉ số/Tổng cộng	Năm 26	Năm 27	Năm 28	Năm 29	Năm 30
Tỷ suất chiết khấu	10,38%	26,0	27,0	28,0	29,0	30,0
Chi phí đầu tư xây dựng		0,077	0,069	0,063	0,057	0,052
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	87.680.554.672	94.760.842.697	102.412.722.538	110.683.923.857	119.621.012.179
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	292.268.515.572	315.869.475.658	341.375.741.794	368.946.412.857	398.736.707.263
Chi phí kinh doanh	13%	379.949.070.244	410.630.318.355	443.788.464.332	479.630.336.714	518.357.719.442
Hiện giá chi phí kinh doanh		29.104.098.781	28.497.744.094	27.914.294.406	27.338.929.193	26.747.258.323

PHỤ LỤC 4: ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO QUYẾT ĐỊNH 1669/QĐ-UBND NGÀY 18/10/2023

ĐVT: đồng

Năm	Chỉ số/Tổng cộng	Năm 31	Năm 32	Năm 33	Năm 34	Năm 35
		31,0	32,0	33,0	34,0	35,0
Tỷ suất chiết khấu	10,38%	0,0468	0,0424	0,0384	0,0348	0,0315
Chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	129.281.030.271	139.721.020.901	151.005.011.666	163.198.194.300	176.377.401.919
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	430.936.767.570	465.736.736.338	503.350.038.887	543.993.981.001	587.924.673.064
Chi phí kinh doanh	13%	560.217.797.841	605.457.757.239	654.355.050.554	707.192.175.301	764.302.074.983
Hiện giá chi phí kinh doanh		26.218.192.939	25.671.408.907	25.127.233.941	24.610.287.700	24.075.515.362

Năm	Chỉ số/Tổng cộng	Năm 36	Năm 37	Năm 38	Năm 39	Năm 40	Năm 41
		36,0	37,0	38,0	39,0	40,0	40,95
Tỷ suất chiết khấu	10,38%	0,0285	0,0258	0,0234	0,0212	0,0192	0,0175
Chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-	-
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	190.620.631.777	206.014.030.093	222.650.727.919	240.630.841.131	260.062.634.574	279.974.052.922
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	635.402.105.922	686.713.433.645	742.169.093.063	802.102.803.769	866.875.448.581	933.246.843.073
Chi phí kinh doanh	13%	826.022.737.699	892.727.463.738	964.819.820.981	1.042.733.644.900	1.126.938.083.156	1.213.220.895.995
Hiện giá chi phí kinh doanh		23.541.648.024	23.032.368.564	22.576.783.811	22.105.953.272	21.637.211.197	21.231.365.680

BẢNG KẾT QUẢ TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

Năm	Chỉ số	Tổng cộng
Tỷ suất chiết khấu		
Chi phí đầu tư xây dựng	10,38%	4.002.032.448.185
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		2.818.040.939.467
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	3.551.449.975.145
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	11.838.166.583.818
Chi phí kinh doanh	13%	15.389.616.538.963
Hiện giá chi phí kinh doanh		1.194.868.217.082
Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh)/ Tổng chi phí đầu tư xây dựng; chi phí kinh doanh và giá trị QSDD)	15%	1.198.864.431.855
Hiện giá tổng chi phí		5.211.773.588.403

PHỤ LỤC 5: GIÁ TRỊ THĂNG DƯ' THEO QUYẾT ĐỊNH 1669/QĐ-UBND NGÀY 18/10/2023

STT	Hạng mục	Giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất	ĐVT	Cách tính
I	TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN	9.191.293.977.552	đồng	
II	TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN	5.211.773.588.403	đồng	(II) = (1) + (2) + (3)
1	Tổng chi phí đầu tư xây dựng	2.818.040.939.467	đồng	
2	Chi phí kinh doanh	1.194.868.217.082	đồng	
3	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư	1.198.864.431.855	đồng	
III	GIÁ TRỊ ĐẤT	3.979.520.389.149	đồng	(III) = (I) - (II)
IV	DIỆN TÍCH ĐẤT	3.928.649,20	m²	(IV) = (1) + (2) + (3)
1	Đất công nghiệp	3.636.927,20	m ²	Diện tích đất công nghiệp theo Quyết định 1669/QĐ-UBND
2	Đất hành chính, dịch vụ	239.339,10	m ²	Quy đổi diện tích đất hành chính, dịch vụ về đất SKC = Diện tích đất hành chính, dịch vụ theo Quyết định 1669/QĐ-UBND x 1,5 = 159.559,4 x 1,5
3	Đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,90	m ²	Diện tích đất hạ tầng, kỹ thuật theo Quyết định 1669/QĐ-UBND
V	GIÁ ĐẤT			
1	Đất công nghiệp	1.012.949	đồng/m ²	(1) = (III) / (IV)
2	Đất hành chính, dịch vụ	1.519.423	đồng/m ²	(2) = (1) x 1,5
3	Đất hạ tầng, kỹ thuật	1.012.949	đồng/m ²	(3) = (1)

PHỤ LỤC 6: BẢNG THÔNG SỐ

I. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT			
	Thời điểm	Đơn vị	Ghi chú
Thời điểm quyết định điều chỉnh	28/06/2025		Thời điểm quyết định điều chỉnh lấy làm thời điểm định giá, căn cứ Quyết định 1554/QĐ-UBND ngày 28/06/2025 về việc điều chỉnh diện tích đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico
Thời gian kết thúc dự án	30/05/2066		Thời gian hết hạn thuê đất
Thời gian sử dụng còn lại kể từ thời điểm quyết định điều chỉnh	40,95	năm	

II. THÔNG SỐ VỀ ĐIỀU CHỈNH DIỆN TÍCH THEO QUYẾT ĐỊNH 1554/QĐ-UBND NGÀY 28/06/2025			
	Diện tích	Đơn vị	Ghi chú
1. Cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp	1.099.205,10	m ²	Căn cứ theo Quyết định 1554/QĐ-UBND ngày 28/06/2025 về việc điều chỉnh diện tích đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico tại Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh
Đất cây xanh	565.263,30	m ²	
Đất giao thông khu công nghiệp	496.164,00	m ²	
Đất giao thông đường dân sinh	37.777,80	m ²	
2. Cho thuê đất để xây dựng khu hành chính - dịch vụ hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp	3.858.753,30	m ²	
Đất hành chính, dịch vụ	159.205,30	m ²	
Đất hạ tầng, kỹ thuật	51.798,40	m ²	
Đất công nghiệp	3.647.749,60	m ²	
Tổng diện tích dự án	4.957.958,40	m ²	

III. THÔNG SỐ VỀ DOANH THU			
1. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng			
Năm 2022	102,23%	Căn cứ văn bản số 140/TKT-DVG ngày 22/08/2025 về việc cung cấp chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 3 năm 2022, 2023 và 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai của Thống kê tỉnh Đồng Nai	
Năm 2023	119,56%		
Năm 2024	103,28%		
Mức biến động tăng hàng năm (CPI)	8,08%		
2. Diện tích đất công nghiệp	3.647.749,60	m ²	
3. Diện tích đất hạ tầng, kỹ thuật	51.798,40	m ²	
4. Diện tích Đất hành chính, dịch vụ	159.205,30	m ²	
5. Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	đồng/m ² /năm	Đơn giá thuê đất hạ tầng, kỹ thuật = Đơn giá thuê đất công nghiệp (Chi tiết giải thích xem tại trang 27, 28, 29 của Báo cáo thuyết minh)
6. Đơn giá cho thuê đất hạ tầng kỹ thuật	103.972	đồng/m ² /năm	
7. Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	đồng/m ² /năm	Căn cứ khoản 5, điều 5, Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 thì đất hành chính, dịch vụ là đất thương mại, dịch vụ. Vì vậy, căn cứ khoản 1, điểm b, Khoản 2, Điều 11, Quyết định 52/2024/QĐ-UBND tỉnh Bình Phước ngày 27/12/2024 thì: 1. Giá đất thương mại, dịch vụ được xác định bằng 90% giá đất ở có cùng khu vực, tuyến đường, vị trí, phạm vi. 2. Giá đất các loại đất phi nông nghiệp không phải đất ở (trừ đất thương mại, dịch vụ) phạm vi 1 được xác định bằng 60% giá đất phạm vi 1 của đất ở có cùng khu vực, tuyến đường, vị trí, nhưng không được thấp hơn mức giá đất tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 4 Điều này. --> Đơn giá thuê đất hành chính, dịch vụ = 150% x đơn giá thuê đất công nghiệp

PHỤ LỤC 6: BẢNG THÔNG SỐ

IV. TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ CHI PHÍ ĐẦU TƯ					
TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG					
Hạng mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Tỷ lệ phân bổ xây dựng của phần hạ tầng kỹ thuật	10,0%	10,0%	20,0%	30,0%	30,0%
Lũy tiến theo tiến độ xây dựng		20,0%	40,0%	70,0%	100,0%
Tỷ lệ cho thuê theo phụ lục V Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025		50,0%	60,0%	70,0%	75,0%
Tỷ lệ thực tế cho thuê		10,00%	24,00%	49,00%	75,00%
Hạng mục	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10 - hết vòng đời dự án
Tỷ lệ phân bổ xây dựng của phần hạ tầng kỹ thuật					
Lũy tiến theo tiến độ xây dựng					
Tỷ lệ cho thuê theo phụ lục V Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025	80,00%	85,00%	90,00%	95,00%	95,00%
Tỷ lệ thực tế cho thuê	80,00%	85,00%	90,00%	95,00%	95,00%
CHI PHÍ ĐẦU TƯ					
KHOẢN MỤC CHI PHÍ	ĐƠN GIÁ		GHI CHÚ		
1. Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật	826.208	đồng/m ²	= (a/10.000) x b x c		
a. Đơn giá chi phí đầu tư xây dựng	7.613.000.000	đồng/ha	Theo bảng 57 phần 3 - Suất vốn đầu tư theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ xây dựng		
b. Hệ số điều chỉnh vùng	1,060		Theo phần IV bảng 100 (III.3) - Suất vốn đầu tư theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ xây dựng		
c. Điều chỉnh suất vốn về thời điểm định giá	102,38%		Tỷ lệ biến động trượt giá CSGXD của Suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp		
2. Chi phí dự phòng trượt giá hàng năm	2,01%	Tổng chi phí đầu tư	Chỉ số giá xây dựng công trình bình quân năm 2022, năm 2023 và năm 2024		
V. THÔNG SỐ VỀ CHI PHÍ KINH DOANH VÀ THÔNG SỐ KHÁC					
	Tỷ lệ	Ghi chú			
Chi phí kinh doanh	13,00%	Căn cứ theo phụ lục V Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai			
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3,00%	Căn cứ theo phụ lục V Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai			
+ Chi phí quản lý vận hành	10,00%	Căn cứ theo phụ lục V Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai			
Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh)/ Tổng chi phí đầu tư xây dựng; chi phí kinh doanh và giá trị QSDĐ)	15,00%	Căn cứ theo phụ lục V Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai			
Tỷ lệ chiết khấu	10,38%	Căn cứ văn bản số 768/TB-SoNNMT ngày 21/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai, trang 16,17 báo cáo thuyết minh			

PHỤ LỤC 7: ƯỚC TÍNH DOANH THU THEO QUYẾT ĐỊNH 1554/QĐ-UBND NGÀY 28/06/2025

ĐVT: đồng

Hạng mục	Chỉ số	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
		1	2	3	4	5
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH						
Tỷ lệ tăng giá	8,08%	1,0808	1,1680	1,2624	1,3643	1,4745
DOANH THU						
Tỷ lệ tiến độ doanh thu						
Tỷ lệ cho thuê đất		0%	10%	24%	49%	75%
Diện tích cho thuê đất công nghiệp	3.647.749,6	0,00	364.775	875.460	1.787.397	2.735.812
Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	112.373	121.439	131.254	141.849	153.307
Diện tích cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	51.798,40	0	5.180	12.432	25.381	38.849
Đơn giá cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	103.972	112.373	121.439	131.254	141.849	153.307
Diện tích cho thuê đất hành chính, dịch vụ	159.205,30	0	15.921	38.209	78.011	119.404
Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	168.559	182.159	196.881	212.773	229.960
TỔNG DOANH THU HÀNG NĂM	118.674.158.544.033	0	47.827.117.397	124.062.232.195	273.739.407.272	452.832.306.943
Doanh thu từ cho thuê/bán		0	47.827.117.397	124.062.232.195	273.739.407.272	452.832.306.943
TỶ LỆ CHIẾT KHẤU	10,38%	0,9059	0,8207	0,7435	0,6736	0,6102
HIỆN GIÁ DOANH THU	9.214.003.460.703	0	39.251.715.247	92.240.269.637	184.390.864.739	276.318.273.696

Hạng mục	Chỉ số	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
		6	7	8	9	10
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH						
Tỷ lệ tăng giá	8,08%	1,5935	1,7222	1,8613	2,0116	2,1740
DOANH THU						
Tỷ lệ tiến độ doanh thu						
Tỷ lệ cho thuê đất		80%	85%	90%	95%	95%
Diện tích cho thuê đất công nghiệp	3.647.749,6	2.918.200	3.100.587	3.282.975	3.465.362	3.465.362
Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	165.679	179.061	193.523	209.150	226.035
Diện tích cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	51.798,40	41.439	44.029	46.619	49.208	49.208
Đơn giá cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	103.972	165.679	179.061	193.523	209.150	226.035
Diện tích cho thuê đất hành chính, dịch vụ	159.205,30	127.364	135.325	143.285	151.245	151.245
Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	248.519	268.591	290.285	313.725	339.053
TỔNG DOANH THU HÀNG NĂM		522.003.503.914	599.423.650.199	685.946.508.983	782.522.070.952	845.696.451.704
Doanh thu từ cho thuê/bán		522.003.503.914	599.423.650.199	685.946.508.983	782.522.070.952	845.696.451.704
TỶ LỆ CHIẾT KHẤU	10,38%	0,5528	0,5008	0,4537	0,411	0,3723
HIỆN GIÁ DOANH THU		288.563.536.963	300.191.364.020	311.213.931.125	321.616.571.161	314.852.788.970

PHỤ LỤC 7: ƯỚC TÍNH DOANH THU THEO QUYẾT ĐỊNH 1554/QĐ-UBND NGÀY 28/06/2025

ĐVT: đồng

Hạng mục	Chỉ số	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15
		11	12	13	14	15
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH						
Tỷ lệ tăng giá	8,08%	2,3496	2,5393	2,7444	2,9660	3,2055
DOANH THU						
Tỷ lệ tiến độ doanh thu						
Tỷ lệ cho thuê đất		95%	95%	95%	95%	95%
Diện tích cho thuê đất công nghiệp	3.647.749,6	3.465.362	3.465.362	3.465.362	3.465.362	3.465.362
Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	244.293	264.016	285.341	308.381	333.282
Diện tích cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	51.798,40	49.208	49.208	49.208	49.208	49.208
Đơn giá cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	103.972	244.293	264.016	285.341	308.381	333.282
Diện tích cho thuê đất hành chính, dịch vụ	159.205,30	151.245	151.245	151.245	151.245	151.245
Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	366.439	396.024	428.011	462.571	499.923
TỔNG DOANH THU HÀNG NĂM		914.005.695.918	987.799.907.918	1.067.584.793.955	1.153.788.259.317	1.246.954.910.735
Doanh thu từ cho thuê/bán		914.005.695.918	987.799.907.918	1.067.584.793.955	1.153.788.259.317	1.246.954.910.735
TỶ LỆ CHIẾT KHẤU	10,38%	0,3373	0,3056	0,2768	0,2508	0,2272
HIỆN GIÁ DOANH THU		308.294.121.233	301.871.651.860	295.507.470.967	289.370.095.437	283.308.155.719

Hạng mục	Chỉ số	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20
		16	17	18	19	20
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH						
Tỷ lệ tăng giá	8,08%	3,4644	3,7442	4,0465	4,3733	4,7265
DOANH THU						
Tỷ lệ tiến độ doanh thu						
Tỷ lệ cho thuê đất		95%	95%	95%	95%	95%
Diện tích cho thuê đất công nghiệp	3.647.749,6	3.465.362	3.465.362	3.465.362	3.465.362	3.465.362
Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	360.201	389.292	420.723	454.701	491.424
Diện tích cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	51.798,40	49.208	49.208	49.208	49.208	49.208
Đơn giá cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	103.972	360.201	389.292	420.723	454.701	491.424
Diện tích cho thuê đất hành chính, dịch vụ	159.205,30	151.245	151.245	151.245	151.245	151.245
Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	540.301	583.938	631.084	682.051	737.135
TỔNG DOANH THU HÀNG NĂM		1.347.668.255.421	1.456.511.800.585	1.574.107.953.920	1.701.234.725.041	1.838.631.223.082
Doanh thu từ cho thuê/bán		1.347.668.255.421	1.456.511.800.585	1.574.107.953.920	1.701.234.725.041	1.838.631.223.082
TỶ LỆ CHIẾT KHẤU	10,38%	0,2058	0,1865	0,1689	0,153	0,1386
HIỆN GIÁ DOANH THU		277.350.126.966	271.639.450.809	265.866.833.417	260.288.912.931	254.834.287.519

11/5/ H 03/03/

100

PHỤ LỤC 7: ƯỚC TÍNH DOANH THU THEO QUYẾT ĐỊNH 1554/QĐ-UBND NGÀY 28/06/2025

ĐVT: đồng

Hạng mục	Chỉ số	Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24	Năm 25
		21	22	23	24	25
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH						
Tỷ lệ tăng giá	8,08%	5.1081	5.5207	5.9665	6.4483	6.9690
DOANH THU						
Tỷ lệ tiền độ doanh thu						
Tỷ lệ cho thuê đất		95%	95%	95%	95%	95%
Diện tích cho thuê đất công nghiệp	3.647.749,6	3.465.362	3.465.362	3.465.362	3.465.362	3.465.362
Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	531.099	573.998	620.349	670.443	724.581
Diện tích cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	51.798,40	49.208	49.208	49.208	49.208	49.208
Đơn giá cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	103.972	531.099	573.998	620.349	670.443	724.581
Diện tích cho thuê đất hành chính, dịch vụ	159.205,30	151.245	151.245	151.245	151.245	151.245
Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	796.649	860.997	930.523	1.005.664	1.086.871
TỔNG DOANH THU HÀNG NĂM		1.987.075.457.659	2.147.578.841.272	2.320.997.184.496	2.508.419.700.794	2.710.974.504.107
Doanh thu từ cho thuê/bán		1.987.075.457.659	2.147.578.841.272	2.320.997.184.496	2.508.419.700.794	2.710.974.504.107
TỶ LỆ CHIẾT KHẤU	10,38%	0.1256	0.1138	0.1031	0.0934	0.0846
HIỆN GIÁ DOANH THU		249.576.677.482	244.394.472.137	239.294.809.722	234.286.400.054	229.348.443.047

Hạng mục	Chỉ số	Năm 26	Năm 27	Năm 28	Năm 29	Năm 30
		26	27	28	29	30
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH						
Tỷ lệ tăng giá	8,08%	7.5318	8.1400	8.7973	9.5078	10.2755
DOANH THU						
Tỷ lệ tiền độ doanh thu						
Tỷ lệ cho thuê đất		95%	95%	95%	95%	95%
Diện tích cho thuê đất công nghiệp	3.647.749,6	3.465.362	3.465.362	3.465.362	3.465.362	3.465.362
Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	783.096	846.332	914.673	988.545	1.068.364
Diện tích cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	51.798,40	49.208	49.208	49.208	49.208	49.208
Đơn giá cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	103.972	783.096	846.332	914.673	988.545	1.068.364
Diện tích cho thuê đất hành chính, dịch vụ	159.205,30	151.245	151.245	151.245	151.245	151.245
Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	1.174.644	1.269.498	1.372.009	1.482.817	1.602.546
TỔNG DOANH THU HÀNG NĂM		2.929.906.409.819	3.166.499.133.797	3.422.191.993.827	3.698.579.909.621	3.997.218.900.409
Doanh thu từ cho thuê/bán		2.929.906.409.819	3.166.499.133.797	3.422.191.993.827	3.698.579.909.621	3.997.218.900.409
TỶ LỆ CHIẾT KHẤU	10,38%	0.0766	0.0694	0.0629	0.057	0.0516
HIỆN GIÁ DOANH THU		224.430.830.992	219.755.039.885	215.255.876.412	210.819.054.848	206.256.495.261

PHỤ LỤC 7: ƯỚC TÍNH DOANH THU THEO QUYẾT ĐỊNH 1554/QĐ-UBND NGÀY 28/06/2025

ĐVT: đồng

Hạng mục	Chi số	Năm 31	Năm 32	Năm 33	Năm 34	Năm 35
		31	32	33	34	35
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH						
Tỷ lệ tăng giá	8,08%	11,1053	12,0021	12,9714	14,0188	15,1509
DOANH THU						
Tỷ lệ tiền độ doanh thu						
Tỷ lệ cho thuê đất		95%	95%	95%	95%	95%
Diện tích cho thuê đất công nghiệp	3.647.749,6	3.465.362	3.465.362	3.465.362	3.465.362	3.465.362
Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	1.154.640	1.247.882	1.348.662	1.457.563	1.575.269
Diện tích cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	51.798,40	49.208	49.208	49.208	49.208	49.208
Đơn giá cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	103.972	1.154.640	1.247.882	1.348.662	1.457.563	1.575.269
Diện tích cho thuê đất hành chính, dịch vụ	159.205,30	151.245	151.245	151.245	151.245	151.245
Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	1.731.960	1.871.824	2.022.994	2.186.344	2.362.904
TỔNG DOANH THU HÀNG NĂM		4.320.015.089,748	4.668.874.601.197	5.045.936.961.195	5.453.380.596.667	5.893.772.939.342
Doanh thu từ cho thuê/bán		4.320.015.089,748	4.668.874.601.197	5.045.936.961.195	5.453.380.596.667	5.893.772.939.342
TỶ LỆ CHIẾT KHẤU	10,38%	0,0468	0,0424	0,0384	0,0348	0,0315
HIỆN GIÁ DOANH THU		202.176.706.200	197.960.283.091	193.763.979.310	189.777.644.764	185.653.847.589

Hạng mục	Chi số	Năm 36	Năm 37	Năm 38	Năm 39	Năm 40	Năm 41
		36	37	38	39	40	40,95
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH							
Tỷ lệ tăng giá	8,08%	16,3744	17,6967	19,1258	20,6703	22,3395	24,0499
DOANH THU							
Tỷ lệ tiền độ doanh thu							
Tỷ lệ cho thuê đất		95%	95%	95%	95%	95%	95%
Diện tích cho thuê đất công nghiệp	3.647.749,6	3.465.362	3.465.362	3.465.362	3.465.362	3.465.362	3.465.362
Đơn giá cho thuê đất công nghiệp	103.972	1.702.479	1.839.961	1.988.548	2.149.132	2.322.682	2.500.516
Diện tích cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	51.798,40	49.208	49.208	49.208	49.208	49.208	49.208
Đơn giá cho thuê đất hạ tầng, kỹ thuật	103.972	1.702.479	1.839.961	1.988.548	2.149.132	2.322.682	2.500.516
Diện tích cho thuê đất hành chính, dịch vụ	159.205,30	151.245	151.245	151.245	151.245	151.245	151.245
Đơn giá cho thuê đất hành chính, dịch vụ	155.958	2.553.719	2.759.942	2.982.822	3.223.699	3.484.024	3.750.774
TỔNG DOANH THU HÀNG NĂM		6.369.720.321.430	6.884.101.378.509	7.440.028.149.038	8.040.846.074.363	8.690.172.899.195	9.355.526.722.100
Doanh thu từ cho thuê/bán		6.369.720.321.430	6.884.101.378.509	7.440.028.149.038	8.040.846.074.363	8.690.172.899.195	9.355.526.722.100
TỶ LỆ CHIẾT KHẤU	10,38%	0,0285	0,0258	0,0234	0,0212	0,0192	0,0175
HIỆN GIÁ DOANH THU		181.537.029.161	177.609.815.566	174.096.658.687	170.465.936.777	166.851.319.665	163.721.717.637

BẢNG KẾT QUẢ TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN

Năm	Chi số	Tổng cộng
1. Tỷ lệ tăng giá cho thuê	8,08%	
2. Tổng doanh thu		118.674.158.544.033
3. Tỷ suất chiết khấu	10,38%	
4. Hiện giá tổng doanh thu		9.214.003.460.703

PHỤ LỤC 8: TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

CHI PHÍ XÂY DỰNG HẠ TẦNG

STT	Chỉ số dự án	ĐVT	Chi chú
1	Diện tích đất dự án	m ²	
		4.957.958,40	
2	Đơn giá chi phí đầu tư xây dựng	đồng/m ²	Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng v/v công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 - bảng 57 phần 3
		761.300	
3	Hệ số điều chỉnh vùng		Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng v/v công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 - phần IV bảng 100 (III.3)
		1,060	
4	Tỷ lệ điều chỉnh suất vốn về thời điểm định giá	102,38%	Tỷ lệ biến động trượt giá chỉ số giá xây dựng của suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp
5	Đơn giá suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại thời điểm quý I/2025 bao gồm thuế VAT	đồng/m ²	(5) = (2) x (3) x (4)
		826.208	
6	Chi phí xây dựng đã bao gồm thuế VAT	đồng	(6) = (1) x (5)
		4.096.305.152.042	
7	Chi phí xây dựng hạ tầng chưa bao gồm thuế VAT	đồng	(7) = (6)/(1+10%)
		3.723.913.774.584	

CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

		ĐVT: đồng					
STT	NỘI DUNG	Chỉ số	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
			1	2	3	4	5
1	Tỷ lệ phân bổ xây dựng của phần hạ tầng kỹ thuật		10,0%	10,0%	20,0%	30,0%	30,0%
2	Chi phí xây dựng hạ tầng	3.723.913.774.584	372.391.377.458	372.391.377.458	744.782.754.917	1.117.174.132.375	1.117.174.132.375
3	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	278.118.673.601	7.491.531.344	15.133.772.520	45.859.510.824	92.647.718.692	116.986.140.220
Tổng chi phí đầu tư xây dựng		4.002.032.448.185	379.882.908.803	387.525.149.979	790.642.265.741	1.209.821.851.067	1.234.160.272.595
Tỷ lệ chiết khấu		10,38%	0,9059	0,8207	0,7435	0,6736	0,6102
Hiện giá tổng chi phí đầu tư xây dựng		2.818.040.939.467	344.135.927.084	318.041.890.588	587.842.524.579	814.935.998.879	753.084.598.338

PHỤ LỤC 9: ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO QUYẾT ĐỊNH 1554/QĐ-UBND NGÀY 28/06/2025

ĐVT: đồng

Năm	Chi số/Tổng cộng	Năm 1 1	Năm 2 2	Năm 3 3	Năm 4 4	Năm 5 5
Tỷ suất chiết khấu	10,38%	0,9059	0,8207	0,7435	0,6736	0,6102
Chi phí đầu tư xây dựng		379.882.908.803	387.525.149.979	790.642.265.741	1.209.821.851.067	1.234.160.272.595
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		344.135.927.084	318.041.890.588	587.842.524.579	814.935.998.879	753.084.598.338
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	-	1.434.813.522	3.721.866.966	8.212.182.218	13.584.969.208
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	-	4.782.711.740	12.406.223.219	27.373.940.727	45.283.230.694
Chi phí kinh doanh	13%	-	6.217.525.262	16.128.090.185	35.586.122.945	58.868.199.903
Hiện giá chi phí kinh doanh		-	5.102.722.982	11.991.235.053	23.970.812.416	35.921.375.581

Năm	Chi số/Tổng cộng	Năm 6 6,0	Năm 7 7,0	Năm 8 8,0	Năm 9 9,0	Năm 10 10,0
Tỷ suất chiết khấu	10,38%	0,5528	0,5008	0,4537	0,4110	0,3723
Chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	15.660.105.117	17.982.709.506	20.578.395.269	23.475.662.129	25.370.893.551
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	52.200.350.391	59.942.365.020	68.594.650.898	78.252.207.095	84.569.645.170
Chi phí kinh doanh	13%	67.860.455.509	77.925.074.526	89.173.046.168	101.727.869.224	109.940.538.722
Hiện giá chi phí kinh doanh		37.513.259.805	39.024.877.323	40.457.811.046	41.810.154.251	40.930.862.566

Năm	Chi số/Tổng cộng	Năm 11 11,0	Năm 12 12,0	Năm 13 13,0	Năm 14 14,0	Năm 15 15,0
Tỷ suất chiết khấu	10,38%	0,337	0,306	0,277	0,251	0,227
Chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	27.420.170.878	29.633.997.238	32.027.543.819	34.613.647.780	37.408.647.322
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	91.400.569.592	98.779.990.792	106.758.479.395	115.378.825.932	124.695.491.074
Chi phí kinh doanh	13%	118.820.740.469	128.413.988.029	138.786.023.214	149.992.473.711	162.104.138.396
Hiện giá chi phí kinh doanh		40.078.235.760	39.243.314.742	38.415.971.226	37.618.112.407	36.830.060.243

PHỤ LỤC 9: ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO QUYẾT ĐỊNH 1554/QĐ-UBND NGÀY 28/06/2025

ĐVT: đồng

Năm	Chỉ số/Tổng cộng	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20
<i>Tỷ suất chiết khấu</i>	10,38%	16,0	17,0	18,0	19,0	20,0
Chi phí đầu tư xây dựng		0,206	0,187	0,169	0,153	0,139
Chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	40.430.047.663	43.695.354.018	47.223.238.618	51.037.041.751	55.158.936.692
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	134.766.825.542	145.651.180.058	157.410.795.392	170.123.472.504	183.863.122.308
Chi phí kinh doanh	13%	175.196.873.205	189.346.534.076	204.634.034.010	221.160.514.255	239.022.059.001
Hiện giá chi phí kinh doanh		36.055.516.506	35.313.128.605	34.562.688.344	33.837.558.681	33.128.457.377

Năm	Chỉ số/Tổng cộng	Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24	Năm 25
<i>Tỷ suất chiết khấu</i>	10,38%	21,0	22,0	23,0	24,0	25,0
Chi phí đầu tư xây dựng		0,1256	0,1138	0,1031	0,0934	0,0846
Chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	59.612.263.730	64.427.365.238	69.629.915.535	75.252.591.024	81.329.235.123
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	198.707.545.766	214.757.884.127	232.099.718.450	250.841.970.079	271.097.450.411
Chi phí kinh doanh	13%	258.319.809.496	279.185.249.365	301.729.633.984	326.094.561.103	352.426.685.534
Hiện giá chi phí kinh doanh		32.444.968.073	31.771.281.378	31.108.325.264	30.457.232.007	29.815.297.596

Năm	Chỉ số/Tổng cộng	Năm 26	Năm 27	Năm 28	Năm 29	Năm 30
<i>Tỷ suất chiết khấu</i>	10,38%	26,0	27,0	28,0	29,0	30,0
Chi phí đầu tư xây dựng		0,077	0,069	0,063	0,057	0,052
Chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	87.897.192.295	94.994.974.014	102.665.759.815	110.957.397.289	119.916.567.012
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	292.990.640.982	316.649.913.380	342.219.199.383	369.857.990.962	399.721.890.041
Chi phí kinh doanh	13%	380.887.833.277	411.644.887.394	444.884.959.197	480.815.388.251	519.638.457.053
Hiện giá chi phí kinh doanh		29.176.008.029	28.568.155.185	27.983.263.934	27.406.477.130	26.813.344.384

PHỤ LỤC 9: ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO QUYẾT ĐỊNH 1554/QĐ-UBND NGÀY 28/06/2025

ĐVT: đồng

Năm	Chi số/Tổng cộng	Năm 31	Năm 32	Năm 33	Năm 34	Năm 35
Tỷ suất chiết khấu	10,38%	31,0	32,0	33,0	34,0	35,0
Chi phí đầu tư xây dựng		0,0468	0,0424	0,0384	0,0348	0,0315
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	-	-	-	-	-
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	129.600.452.692	140.066.238.036	151.378.108.836	163.601.417.900	176.813.188.180
Chi phí kinh doanh	13%	432.001.508.975	466.887.460.120	504.593.696.120	545.338.059.667	589.377.293.934
Hiện giá chi phí kinh doanh		561.601.961.667	606.953.698.156	655.971.804.955	708.939.477.567	766.190.482.114
		26.282.971.806	25.734.836.802	25.189.317.310	24.671.093.819	24.135.000.187

Năm	Chi số/Tổng cộng	Năm 36	Năm 37	Năm 38	Năm 39	Năm 40	Năm 41
Tỷ suất chiết khấu	10,38%	36,0	37,0	38,0	39,0	40,0	40,95
Chi phí đầu tư xây dựng		0,0285	0,0258	0,0234	0,0212	0,0192	0,0175
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		-	-	-	-	-	-
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	-	-	-	-	-	-
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	191.091.609.643	206.523.041.355	223.200.844.471	241.225.382.231	260.705.186.976	280.665.801.663
Chi phí kinh doanh	13%	636.972.032.143	688.410.137.851	744.002.814.904	804.084.607.436	869.017.289.920	935.552.672.210
Hiện giá chi phí kinh doanh		828.063.641.786	894.933.179.206	967.203.659.375	1.045.309.989.667	1.129.722.476.895	1.216.218.473.873
		23.599.813.791	23.089.276.024	22.632.565.629	22.160.571.781	21.690.671.556	21.283.823.293

BẢNG KẾT QUẢ TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

Năm	Chi số	Tổng cộng
Tỷ suất chiết khấu	10,38%	4.002.032.448.185
Chi phí đầu tư xây dựng		2.818.040.939.467
Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng		3.560.224.756.321
+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3%	11.867.415.854.403
+ Chi phí quản lý vận hành	10%	15.427.640.610.724
Chi phí kinh doanh	13%	1.197.820.449.891
Hiện giá chi phí kinh doanh		
Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh)/ Tổng chi phí đầu tư xây dựng; chi phí kinh doanh và giá trị QSDĐ	15%	1.201.826.538.353
Hiện giá tổng chi phí		5.217.687.927.710

PHỤ LỤC 10: GIÁ TRỊ THẶNG DƯ THEO QUYẾT ĐỊNH 1554/QĐ-UBND NGÀY 28/06/2025

STT	Hạng mục	Giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất	ĐVT	Cách tính
I	TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN	9.214.003.460.703	đồng	
II	TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN	5.217.687.927.710	đồng	(III) = (I) + (2) + (3)
1	Tổng chi phí đầu tư xây dựng	2.818.040.939.467	đồng	
2	Chi phí kinh doanh	1.197.820.449.891	đồng	
3	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư	1.201.826.538.353	đồng	
III	GIÁ TRỊ ĐẤT	3.996.315.532.993	đồng	(III) = (I) - (II)
IV	DIỆN TÍCH ĐẤT	3.938.355,95	m ²	(IV) = (1) + (2) + (3)
1	Đất công nghiệp	3.647.749,60	m ²	Diện tích đất công nghiệp theo Quyết định 1554/QĐ-UBND
2	Đất hành chính, dịch vụ	238.807,95	m ²	Quy đổi diện tích đất hành chính, dịch vụ về đất SKC = Diện tích đất hành chính, dịch vụ theo Quyết định 1554/QĐ-UBND x 1,5 = 159.205,3*1,5
3	Đất hạ tầng, kỹ thuật	51.798,40	m ²	Diện tích đất hạ tầng, kỹ thuật theo Quyết định 1554/QĐ-UBND
V	GIÁ ĐẤT			
1	Đất công nghiệp	1.014.717	đồng/m ²	(1) = (III) / (IV)
2	Đất hành chính, dịch vụ	1.522.075	đồng/m ²	(2) = (1) x 1,5
3	Đất hạ tầng, kỹ thuật	1.014.717	đồng/m ²	(3) = (1)

Handwritten signature in red ink.

PHỤ LỤC 11: KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO QUYẾT ĐỊNH 1669/QĐ-UBND VÀ QUYẾT ĐỊNH 1554/QĐ-UBND					
STT	Loại đất	Diện tích theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh (m ²)	Thành tiền (đồng)	Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 (Diện tích sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/05/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất) (m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Đất công nghiệp	3.636.927,20	3.684.020.947.009	3.647.749,60	3.701.432.417.999
2	Đất hành chính, dịch vụ	159.559,40	242.438.247.826	159.205,30	242.322.413.744
3	Đất hạ tầng, kỹ thuật	52.382,90	53.061.194.314	51.798,40	52.560.701.250
4	Đất cây xanh	570.592,80		565.263,30	
5	Đất giao thông khu công nghiệp	500.718,30		496.164,00	
6	Đất giao thông đường dân sinh	37.777,80		37.777,80	
	Tổng cộng	4.957.958,40	3.979.520.389.149	4.957.958,40	3.996.315.532.993
Giá trị tiền thuê đất phải nộp bổ sung (đồng)					16.795.143.844



SƠ ĐỒ TỔNG THỂ VỊ TRÍ TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ



SƠ ĐỒ CHI TIẾT VỊ TRÍ TẠI SẢN ĐỊNH GIÁ



MỘT SỐ HÌNH ẢNH VỀ TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ



Hình 1: Tổng quan khu định giá



Hình 2: Tổng quan khu định giá

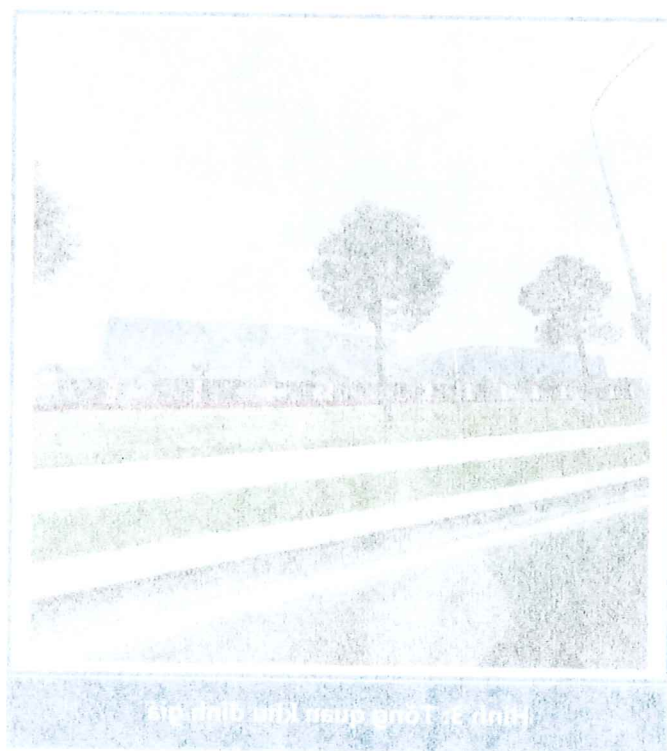


Hình 3: Tổng quan khu định giá



Hình 4: Tổng quan khu định giá

PHÂN TÍCH VÀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG



THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

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

Số: 866 /TTg-KTN
V/v chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây
dựng và kinh doanh hạ tầng KCN
Minh Hưng - Sikico, tỉnh Bình Phước

Hà Nội, ngày 26 tháng 5 năm 2016

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ

ĐẾN Giờ:
Ngày: ... 26/5/16 ...

Kính gửi:

- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước.

Xét đề nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 2873/BKHĐT-QLKKT ngày 20 tháng 4 năm 2016 về việc thẩm định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico, tỉnh Bình Phước Thủ tướng Chính phủ có ý kiến như sau:

1. Đồng ý chủ trương đầu tư đối với Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico, tỉnh Bình Phước như kiến nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản nêu trên với nội dung như sau:

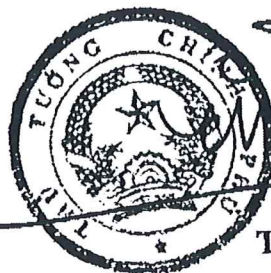
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần công nghiệp Minh Hưng - Sikico;
- Quy mô diện tích quy hoạch: 655 ha;
- Địa điểm dự án: xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;
- Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm;
- Tổng mức đầu tư thực hiện dự án: 3.392,21 tỷ đồng;
- Ưu đãi đầu tư: thực hiện theo quy định hiện hành.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước chỉ đạo chủ đầu tư nghiên cứu, tiếp thu ý kiến thẩm định của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản nêu trên; lập, trình thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định; chỉ đạo việc cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho Công ty cổ phần công nghiệp Minh Hưng - Sikico thực hiện dự án đầu tư; đôn đốc các đơn vị liên quan phối hợp với chủ đầu tư triển khai các giải pháp liên quan đến đời sống người lao động trong khu công nghiệp, trong đó có vấn đề nhà ở cho người lao động; thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối 2016-2020 theo đúng quy định của pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTg, các PTTg CP;
- Các Bộ: TN&MT, XD, NN&PTNT, QP, GTVT;
- BQL KKT tỉnh Bình Phước;
- Công ty CP công nghiệp Minh Hưng - Sikico;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT,
- Các Vụ: KTTH, V.III, TH;
- Lưu: VT, KTN (3) Khanh. *h*

**KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**



Trịnh Đình Dũng

Số: 2250/QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 29 tháng 10 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc thu hồi đất do Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất
huyện Hớn Quản quản lý, đồng thời cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp
Mình Hưng - Sikico thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng
Khu công nghiệp Mình Hưng - Sikico.**

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 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 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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 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 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của 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 Nghị quyết số 149/NQ-CP ngày 13/12/2018 của Chính phủ về điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất cuối (2016-2020) tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 866/TTg-KTN ngày 26/5/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Mình Hưng - Sikico, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 444/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2212/QĐ-UBND ngày 23/10/2019 của UBND tỉnh về việc chấp thuận cho triển khai thực hiện đối với các dự án đầu tư chưa đăng ký trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của huyện Hớn Quản;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 633/TTr-STNMT ngày 25/10/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thu hồi 6.268.100,1 m² đất do Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Hớn Quản quản lý. Cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico thuê đất với diện tích theo số liệu đo đạc thực tế là 6.547.958,4 m² (Sáu triệu, năm trăm bốn mươi bảy nghìn, chín trăm năm mươi tám phẩy bốn mét vuông) để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico (trong đó có 266.455,9 m² đất của 24 hộ dân), cụ thể như sau:

1. Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico.

a) Cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp với diện tích: 1.119.101,8 m² (Một triệu, một trăm mười chín nghìn, một trăm lẻ một phẩy tám mét vuông), trong đó: đất cây xanh cảnh quan 574.355,0 m², đất giao thông 544.746,8 m².

b) Cho thuê đất để xây dựng Khu điều hành - Thương mại dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp với diện tích: 3.838.856,6 m² (Ba triệu, tám trăm ba mươi tám nghìn, tám trăm năm mươi sáu phẩy sáu mét vuông), trong đó: đất Khu điều hành - Thương mại dịch vụ: 159.463,3 m², đất hạ tầng kỹ thuật: 52.383,8 m², đất công nghiệp: 3.627.009,5 m².

2. Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico mở rộng.

a) Cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp với diện tích: 341.909,7 m² (Ba trăm bốn mươi một nghìn chín trăm lẻ chín phẩy bảy mét vuông), trong đó: đất cây xanh cảnh quan 169.970,6 m², đất giao thông 171.939,1 m².

b) Cho thuê đất để xây dựng Khu điều hành - Thương mại dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp với diện tích: 1.248.090,3 m² (Một triệu, hai trăm bốn mươi tám nghìn, không trăm chín mươi phẩy ba mét vuông), trong đó: đất Khu điều hành - Thương mại dịch vụ: 36.241,1 m², đất hạ tầng kỹ thuật: 85.133,9 m², đất công nghiệp: 1.126.715,3 m².

- Khu đất tọa lạc tại: xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;

- Vị trí, ranh giới khu đất: được xác định theo 02 tờ bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5.000 do Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ ĐT&T thực hiện năm 2019, đã được Chi cục Quản lý đất đai kiểm tra ngày 15/10/2019.

- Mục đích sử dụng: đất khu công nghiệp.

- Thời hạn sử dụng: đến ngày 30/5/2066.

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

- Giá thuê đất: do cơ quan có thẩm quyền xác định.

- Nguồn gốc đất: thuộc đất của Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Huyện Hớn Quản quản lý, UBND tỉnh giao đất để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico tại Quyết định số 2298/QĐ-UBND ngày 19/9/2017 và đất của 24 hộ gia đình cá nhân đã được UBND huyện Hớn Quản thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 565/QĐ-UBND ngày 03/4/2019 và 24 Quyết định thu hồi đất số 566-589/QĐ-UBND ngày 03/4/2019. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico được Thủ tướng Chính phủ thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico tại Công văn số 866/TTg-KTN ngày 26/5/2016.

Điều 2. Sau khi có Quyết định, các cơ quan, đơn vị liên quan và Công ty Cổ Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico có trách nhiệm.

1. Sở Tài nguyên và Môi trường.

a) 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 Minh Hưng - Sikico phải nộp và chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.

b) Chỉ đạo Chi cục Quản lý đất đai phối hợp với các đơn vị có liên quan bàn giao đất ngoài thực địa.

2. Cục Thuế Bình Phước phối hợp với các cơ quan có liên quan thông báo các khoản nghĩa vụ tài chính mà Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico phải nộp.

3. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Minh Hưng – Sikico.

a) Đến Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất; chấp hành đúng các quy định về quản lý, sử dụng đất.

b) Nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

c) Triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định, nếu đất được 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.

4. Sở Thông tin và Truyền thông chỉ đạo đơn vị chuyên môn đưa Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử 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: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Thông tin và truyền thông, Ban Quản lý Khu kinh tế, Cục Thuế Bình Phước, Chủ tịch UBND huyện Hớn Quản, Chủ tịch UBND xã Đồng Nơ, Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico và Thủ trưởng các 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 Kinh tế;
- Lưu: VT (Đ.Thắng TNMT QĐ 127).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Huỳnh Anh Minh

**BIỂU THỐNG KÊ DIỆN TÍCH CHO CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP
MINH HƯNG -SIKICO THUÊ ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH
HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP MINH HƯNG -SIKICO**

(Kèm theo Quyết định số 2250 /QĐ-UBND ngày 29 / 10 /2019 của UBND tỉnh)

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m2)	Ghi chú
A	Khu công nghiệp Minh Hưng -Sikico			4.957.958,4	
I	Cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong Khu công nghiệp			1.119.101,8	
a	Đất cây xanh cảnh quan			574.355,0	
1	1	2	DKV	23.588,8	
2	1	10	DKV	25.145,3	
3	1	32	DKV	21.884,4	
4	1	38	DKV	20.575,9	
5	1	39	DKV	14.657,3	
6	1	60	DKV	18.064,4	
7	1	63	DKV	14.975,6	
8	1	87	DKV	24.597,9	
9	1	89	DKV	22.975,8	
10	1	90	DKV	18.347,5	
11	1	116	DKV	10.013,6	
12	1	139	DKV	9.017,3	
13	1	145	DKV	17.419,6	
14	1	147	DKV	42.616,4	
15	1	151	DKV	27.523,7	
16	1	155	DKV	8.244,6	
17	1	166	DKV	38.493,6	
18	1	170	DKV	19.372,1	
19	1	180	DKV	20.564,5	
20	1	187	DKV	37.622,6	
21	1	199	DKV	16.481,2	
22	1	208	DKV	32.092,0	
23	1	210	DKV	16.811,0	
24	1	213	DKV	19.561,1	
25	1	227	DKV	17.923,7	
26	1	235	DKV	13.418,3	
27	1	236	DKV	22.366,8	
b	Đất giao thông			544.746,8	
1	1	68	DGT	13.228,7	
2	1	134	DGT	24.562,9	
3	1	135	DGT	506.955,2	
II	Cho thuê đất để xây dựng Khu điều hành - Thương mại dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp			3.838.856,6	
a	Đất khu điều hành Thương mại -Dịch vụ			159.463,3	
1	1	133	TMD	39.472,5	

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m2)	Ghi chú
2	1	157	TMD	35.589,5	
3	1	171	TMD	29.132,3	
4	1	183	TMD	13.260,8	
5	1	189	TMD	7.875,2	
6	1	196	TMD	7.853,9	
7	1	242	TMD	26.279,1	
b	Đất hạ tầng kỹ thuật			52.383,8	
1	1	239	DNL	16.461,4	Trạm điện hạ thế
2	1	127	DTL	35.922,4	Trạm cấp nước
c	Đất công nghiệp			3.627.009,5	
1	1	1	SKK	31.387,5	
2	1	3	SKK	17.999,8	
3	1	4	SKK	18.000,6	
4	1	5	SKK	18.005,8	
5	1	6	SKK	17.999,7	
6	1	7	SKK	17.999,7	
7	1	8	SKK	18.000,6	
8	1	9	SKK	16.991,4	
9	1	11	SKK	10.952,7	
10	1	12	SKK	26.956,3	
11	1	13	SKK	12.418,5	
12	1	14	SKK	9.104,9	
13	1	15	SKK	10.635,9	
14	1	16	SKK	9.647,6	
15	1	17	SKK	9.537,0	
16	1	18	SKK	9.615,5	
17	1	19	SKK	16.023,7	
18	1	20	SKK	6.460,2	
19	1	21	SKK	13.723,7	
20	1	22	SKK	11.749,7	
21	1	23	SKK	12.449,9	
22	1	24	SKK	12.299,4	
23	1	25	SKK	12.400,7	
24	1	26	SKK	26.794,3	
25	1	27	SKK	9.585,7	
26	1	28	SKK	16.023,7	
27	1	29	SKK	13.723,7	
28	1	30	SKK	12.449,9	
29	1	31	SKK	11.749,7	
30	1	33	SKK	12.400,7	
31	1	34	SKK	12.299,4	
32	1	35	SKK	11.377,0	
33	1	36	SKK	27.026,9	
34	1	37	SKK	16.024,2	
35	1	40	SKK	13.723,9	
36	1	41	SKK	11.750,7	
37	1	42	SKK	12.449,3	
38	1	43	SKK	12.299,4	

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m ²)	Ghi chú
39	1	44	SKK	12.400,2	
40	1	45	SKK	12.487,0	
41	1	46	SKK	16.026,3	
42	1	47	SKK	27.086,2	
43	1	48	SKK	13.723,9	
44	1	49	SKK	12.449,4	
45	1	50	SKK	11.751,3	
46	1	51	SKK	12.399,6	
47	1	52	SKK	12.299,4	
48	1	53	SKK	12.371,6	
49	1	54	SKK	12.258,2	
50	1	55	SKK	10.498,7	
51	1	56	SKK	18.512,8	
52	1	57	SKK	26.879,6	
53	1	58	SKK	9.458,6	
54	1	59	SKK	9.437,8	
55	1	61	SKK	11.957,4	
56	1	62	SKK	15.479,3	
57	1	64	SKK	11.925,5	
58	1	65	SKK	14.717,7	
59	1	66	SKK	26.599,8	
60	1	67	SKK	12.585,7	
61	1	69	SKK	12.921,7	
62	1	70	SKK	12.586,3	
63	1	71	SKK	12.484,9	
64	1	72	SKK	15.250,4	
65	1	73	SKK	14.499,1	
66	1	74	SKK	11.748,7	
67	1	75	SKK	12.399,7	
68	1	76	SKK	26.323,1	
69	1	77	SKK	12.299,4	
70	1	78	SKK	12.399,7	
71	1	79	SKK	14.343,7	
72	1	80	SKK	15.249,8	
73	1	81	SKK	11.748,7	
74	1	82	SKK	14.499,1	
75	1	83	SKK	12.399,7	
76	1	84	SKK	17.489,8	
77	1	85	SKK	12.399,7	
78	1	86	SKK	12.299,4	
79	1	88	SKK	27.152,2	
80	1	91	SKK	15.249,4	
81	1	92	SKK	14.499,8	
82	1	93	SKK	11.749,3	
83	1	94	SKK	12.399,7	
84	1	95	SKK	12.299,4	
85	1	96	SKK	12.399,7	
86	1	97	SKK	15.249,4	
87	1	98	SKK	11.749,7	

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m2)	Ghi chú
88	1	99	SKK	14.499,1	
89	1	100	SKK	24.096,3	
90	1	101	SKK	20.699,7	
91	1	102	SKK	12.399,7	
92	1	103	SKK	11.407,2	
93	1	104	SKK	36.449,1	
94	1	105	SKK	12.399,7	
95	1	106	SKK	12.299,4	
96	1	107	SKK	13.773,1	
97	1	108	SKK	14.486,1	
98	1	109	SKK	11.159,9	
99	1	110	SKK	13.404,6	
100	1	111	SKK	11.682,5	
101	1	112	SKK	11.777,2	
102	1	113	SKK	11.778,2	
103	1	114	SKK	11.560,4	
104	1	115	SKK	13.404,8	
105	1	117	SKK	13.304,4	
106	1	118	SKK	13.605,7	
107	1	119	SKK	14.489,1	
108	1	120	SKK	13.777,2	
109	1	121	SKK	13.304,4	
110	1	122	SKK	11.161,8	
111	1	123	SKK	32.201,7	
112	1	124	SKK	24.862,6	
113	1	125	SKK	11.779,6	
114	1	126	SKK	13.503,9	
115	1	128	SKK	14.500,3	
116	1	129	SKK	15.251,3	
117	1	130	SKK	11.748,7	
118	1	131	SKK	12.399,6	
119	1	132	SKK	30.027,0	
120	1	136	SKK	17.010,0	
121	1	137	SKK	15.250,4	
122	1	138	SKK	14.499,1	
123	1	140	SKK	16.147,2	
124	1	141	SKK	24.368,9	
125	1	142	SKK	12.463,3	
126	1	143	SKK	11.747,6	
127	1	144	SKK	58.377,1	
128	1	146	SKK	16.299,1	
129	1	148	SKK	30.061,4	
130	1	149	SKK	14.529,8	
131	1	150	SKK	15.249,8	
132	1	152	SKK	15.721,5	
133	1	153	SKK	16.543,4	
134	1	154	SKK	24.368,9	
135	1	156	SKK	15.907,1	
136	1	158	SKK	15.793,9	

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m2)	Ghi chú
137	1	159	SKK	17.073,0	
138	1	160	SKK	58.377,2	
139	1	161	SKK	16.108,0	
140	1	162	SKK	15.908,2	
141	1	163	SKK	35.682,5	
142	1	164	SKK	16.298,8	
143	1	165	SKK	22.526,1	
144	1	167	SKK	15.907,1	
145	1	168	SKK	28.504,0	
146	1	169	SKK	16.325,1	
147	1	172	SKK	38.675,6	
148	1	173	SKK	15.907,0	
149	1	174	SKK	34.192,2	
150	1	175	SKK	17.174,2	
151	1	176	SKK	16.324,0	
152	1	177	SKK	21.498,5	
153	1	178	SKK	20.657,8	
154	1	179	SKK	16.298,8	
155	1	181	SKK	24.876,9	
156	1	182	SKK	33.131,1	
157	1	184	SKK	56.649,9	
158	1	185	SKK	34.798,3	
159	1	186	SKK	21.649,7	
160	1	188	SKK	23.154,6	
161	1	190	SKK	30.687,7	
162	1	191	SKK	21.651,1	
163	1	192	SKK	25.927,4	
164	1	193	SKK	16.382,4	
165	1	194	SKK	15.908,1	
166	1	195	SKK	38.043,2	
167	1	197	SKK	30.430,1	
168	1	198	SKK	17.857,3	
169	1	200	SKK	15.906,9	
170	1	201	SKK	15.634,3	
171	1	202	SKK	17.857,9	
172	1	203	SKK	16.298,8	
173	1	204	SKK	31.936,9	
174	1	205	SKK	19.052,3	
175	1	206	SKK	17.040,6	
176	1	207	SKK	17.856,3	
177	1	209	SKK	16.299,1	
178	1	211	SKK	32.529,7	
179	1	212	SKK	17.041,5	
180	1	214	SKK	14.589,0	
181	1	215	SKK	17.858,6	
182	1	216	SKK	19.521,5	
183	1	217	SKK	17.857,3	
184	1	218	SKK	17.040,4	
185	1	219	SKK	15.906,0	

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m2)	Ghi chú
186	1	220	SKK	14.940,8	
187	1	221	SKK	17.041,8	
188	1	222	SKK	44.368,8	
189	1	223	SKK	16.608,1	
190	1	224	SKK	15.908,2	
191	1	225	SKK	16.037,8	
192	1	226	SKK	15.908,0	
193	1	228	SKK	17.040,6	
194	1	229	SKK	15.099,6	
195	1	230	SKK	30.178,5	
196	1	231	SKK	15.848,8	
197	1	232	SKK	15.907,8	
198	1	233	SKK	13.350,1	
199	1	234	SKK	28.393,7	
200	1	237	SKK	10.777,2	
201	1	238	SKK	40.844,8	
202	1	240	SKK	35.597,4	
203	1	241	SKK	21.374,9	
B	Khu công nghiệp Minh Hưng -Sikico mở rộng			1.590.000,0	
I	Cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong Khu công nghiệp			341.909,7	
a	Đất cây xanh cảnh quan			169.970,6	
1	2	4	DKV	30.829,4	
2	2	8	DKV	10.650,7	
3	2	12	DKV	25.223,8	
4	2	17	DKV	8.008,0	
5	2	24	DKV	31.949,4	
6	2	29	DKV	9.002,8	
7	2	31	DKV	22.636,6	
8	2	34	DKV	19.290,7	
9	2	40	DKV	12.379,2	
b	Đất giao thông			171.939,1	
1	2	2	DGT	3.698,7	
2	2	18	DGT	168.240,4	
II	Cho thuê đất để xây dựng Khu điều hành - Thương mại dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp			1.248.090,3	
a	Đất khu điều hành Thương mại -Dịch vụ			36.241,1	
1	2	16	TMD	18.621,1	
2	2	20	TMD	17.620,0	
b	Đất hạ tầng kỹ thuật			85.133,9	
1	2	6	DTL	85.133,9	Trạm xử lý nước thải
c	Đất công nghiệp			1.126.715,3	
1	2	1	SKK	32.115,6	
2	2	3	SKK	31.425,0	
3	2	5	SKK	31.425,2	

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m ²)	Ghi chú
4	2	7	SKK	31.034,3	
5	2	9	SKK	30.347,1	
6	2	10	SKK	47.777,0	
7	2	11	SKK	31.424,1	
8	2	13	SKK	30.688,6	
9	2	14	SKK	31.423,9	
10	2	15	SKK	29.435,1	
11	2	19	SKK	29.287,0	
12	2	21	SKK	31.133,1	
13	2	22	SKK	31.712,1	
14	2	23	SKK	33.842,6	
15	2	25	SKK	36.488,1	
16	2	26	SKK	38.219,8	
17	2	27	SKK	37.549,1	
18	2	28	SKK	41.473,4	
19	2	30	SKK	51.823,4	
20	2	32	SKK	37.304,6	
21	2	33	SKK	27.171,6	
22	2	35	SKK	24.386,8	
23	2	36	SKK	20.133,9	
24	2	37	SKK	20.240,2	
25	2	38	SKK	20.349,3	
26	2	39	SKK	36.867,2	
27	2	41	SKK	37.436,4	
28	2	42	SKK	19.596,8	
29	2	43	SKK	32.474,8	
30	2	44	SKK	32.060,7	
31	2	45	SKK	31.655,3	
32	2	46	SKK	32.884,5	
33	2	47	SKK	33.295,5	
34	2	48	SKK	33.707,1	
35	2	49	SKK	28.526,1	
TỔNG: A + B				6.547.958,4	

PHÒNG

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Số: 1669 /QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 18 tháng 10 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc điều chỉnh Quyết định số 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019
của UBND tỉnh thu hồi đất do Chi nhánh Trung tâm Phát triển
Quỹ đất huyện Hớn Quản quản lý, đồng thời cho Công ty Cổ phần
công nghiệp Minh Hưng - Sikico thuê đất để đầu tư xây dựng
và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico**

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 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 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 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 ngày 15/5/2014 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 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ
Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy
định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*



Căn cứ Quyết định số 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh thu hồi đất do Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Hớn Quản quản lý, đồng thời cho Công ty Cổ phần công nghiệp Minh Hưng - Sikico thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico;

Căn cứ Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 09/3/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico và Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico mở rộng thuộc xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản;

Căn cứ Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico thuộc xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 503/TTr-STNMT ngày 9/10/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh diện tích các loại đất tại Điều 1, Quyết định số 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019, cụ thể như sau:

1. Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico:

STT	Tên loại đất	Diện tích theo Quyết định số 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh (m ²)	Diện tích sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất (m ²)	Chênh lệch diện tích giữa bản đồ địa chính và Quyết định 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh (m ²)	
				Tăng	Giảm
01	Đất công nghiệp	3.627.009,5	3.636.927,2	9.917,7	
02	Đất hạ tầng kỹ thuật	52.383,8	52.382,9		0,9
03	Đất hành chính dịch vụ	159.463,3	159.559,4	96,1	
04	Đất cây xanh cảnh quan	574.355,0	570.592,8		3.762,2
05	Đất giao thông khu công nghiệp	544.746,8	500.718,3		6.250,7
06	Đất giao thông đường dân sinh		37.777,8		
	Tổng cộng:	4.957.958,4	4.957.958,44	10.013,8	10.013,8

2. Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico mở rộng:

STT	Tên loại đất	Diện tích theo Quyết định số 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh (m ²)	Diện tích sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 09/3/2023 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất (m ²)	Chênh lệch diện tích giữa bản đồ địa chính và Quyết định 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh (m ²)	
				Tăng	Giảm
01	Đất công nghiệp	1.126.715,3	1.120.001,1		6.714,2
02	Đất hạ tầng kỹ thuật	85.133,9	91.848,2	6.714,3	
03	Đất hành chính dịch vụ	36.241,1	36.243,4	2,3	
04	Đất cây xanh cảnh quan	169.970,6	169.974,0	3,4	
05	Đất giao thông khu công nghiệp	171.939,1	164.407,1		5,8
06	Đất giao thông đường dân sinh		7.526,2		
	Tổng cộng:	1.590.000	1.590.000	6.720	6.720

2. Điều chỉnh từ vị trí, ranh giới khu đất: được xác định theo 02 tờ bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5.000 do Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ ĐT&T thực hiện năm 2019, đã được Chi cục Quản lý đất đai kiểm tra ngày 15/10/2019 thành vị trí, ranh giới khu đất: Được thể hiện theo 02 tờ bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5.000 do Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ ĐT&T thực hiện, được Chi cục Quản lý đất đai kiểm tra ngày 22/9/2023.

Lý do: Điều chỉnh diện tích cho phù hợp với Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 09/3/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico và Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico mở rộng thuộc xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản và Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico thuộc xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản.

(Biểu chi tiết kèm theo)

Điều 2. Các nội dung không điều chỉnh, thực hiện theo Quyết định số 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh.

Điều 3. 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.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

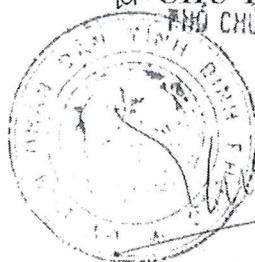
Các ông, bà: Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Cục Thuế tỉnh Bình Phước, Chủ tịch UBND thị xã Chơn Thành, Chủ tịch UBND xã Đồng Nơ, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần công nghiệp Minh Hưng - Sikico và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch;
- LĐVP, Phòng Kinh tế;
- Lưu: VT (D.Thắng TNMT QĐ 181).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Anh Minh

BIỂU CHI TIẾT CÁC THỬA ĐẤT ĐIỀU CHỈNH CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP MINH HƯNG - SIKICO

(Kèm theo Quyết định số 1669 /QĐ-UBND ngày 18 / 10 /2023 của UBND tỉnh)

STT	Theo Quyết định 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh				Sau khi điều chỉnh theo Quyết định 378/QĐ-UBND ngày 09/3/2023 và Quyết định 800/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 của UBND tỉnh				Chênh lệch			Ghi chú
	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tăng (m ²)	Giảm (m ²)	Tổng chênh (m ²)		
A	Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico				4.957.958,4				127.129,1	127.129,1	0,0	
I	Cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong Khu công nghiệp				1.119.101,8				2.834,0	12.846,9	-10.012,9	
a	Đất cây xanh cảnh quan				574.355,0				2.825,4	6.587,6	-3.762,2	
1	1	2	DKV	23.588,8	2	SKK	23.584,4		4,4			
2	1	10	DKV	25.145,3	10	SKK	25.174,4	29,1				
3	1	32	DKV	21.884,4	32	SKK	21.883,3		1,1			
4	1	38	DKV	20.575,9	38	SKK	20.869,3	293,4				
5	1	39	DKV	14.657,3	39	SKK	14.672,3	15,0				
6	1	60	DKV	18.064,4	60	SKK	18.054,2		10,2			
7	1	63	DKV	14.975,6	63	SKK	14.985,8	10,2				
8	1	87	DKV	24.597,9	87	SKK	24.597,0		0,9			
9	1	89	DKV	22.975,8	89	SKK	22.973,9		1,9			
10	1	90	DKV	18.347,5	90	SKK	18.347,5					
11	1	116	DKV	10.013,6	116	SKK	10.015,4	1,8				
12	1	139	DKV	9.017,3	139	SKK	9.016,8		0,5			
13	1	145	DKV	17.419,6	145	SKK	17.414,9		4,7			

14	1	147	DKV	42.616,4	147	SKK	42.606,6	9,8		
15	1	151	DKV	27.523,7	151	SKK	27.228,9	294,8		
16	1	155	DKV	8.244,6	155	SKK	8.243,8	0,8		
17	1	166	DKV	38.493,6	166	SKK	35.418,7	3.074,9		
18	1	170	DKV	19.372,1	170	SKK	19.421,6	49,5		
19	1	180	DKV	20.564,5	180	SKK	20.564,1	0,4		
20	1	187	DKV	37.622,6	187	SKK	37.614,7	7,9		
21	1	188	SKK	794,0	256	SKK	2.356,8			
22	1	195	SKK	1.562,8						
23	1	199	DKV	16.481,2	199	SKK	16.436,7	44,5		
24	1	208	DKV	29.735,2	259	SKK	29.732,1	3,1		
25	1	210	DKV	16.811,0	210	SKK	16.817,8	6,8		
26	1	213	DKV	19.561,1	213	SKK	16.457,9	3.103,2		
27	1	227	DKV	17.923,7	227	SKK	17.899,2	24,5		
28	1	235	DKV	13.418,3	235	SKK	13.440,9	22,6		
29	1	236	DKV	22.366,8	236	SKK	22.367,9	1,1		
30	1		SKK		262	SKK	2.395,9	2.395,9		
b		Bất giao thông		544.746,8			538.496,1	8,6	6.259,3	-6.250,7
1	1	68	DGT	13.228,7	68	SKK	13.237,3	8,6		
2	1	134	DGT	24.562,9	134	SKK	24.540,5	22,4		
3	1	135	DGT	506.955,2	135	SKK	500.718,3	6.236,9		
II		Cho thuê đất để xây dựng Khu		3.838.856,6			3.848.869,5	124.295,1	114.282,2	
a		Đất khu điều hành Thương mại - Dịch vụ		159.463,3			159.559,4	50.365,5	50.269,4	96,1
1	1	133	TMD	39.472,5	133	SKK	39.471,4	1,1		

2	1	157	TMD	35.589,5	157	SKK	35.668,5	79,0		
3	1	171	TMD	29.132,3					29.132,3	
4	1	183	TMD	13.260,8					13.260,8	
5	1	189	TMD	7.875,2					7.875,2	
6	1	196	TMD	7.853,9	255	SKK	55.783,1	47.929,2		
7	1	242	TMD	26.279,1	242	SKK	26.279,6	0,5		
8	1				260	SKK	2.356,8	2.356,8		
b	Đất hạ tầng kỹ thuật			52.383,8			52.382,9	0,0	0,9	-0,9
1	1	239	DNL	16.461,4	239	SKK	16.460,9		0,5	
2	1	127	DTL	3.5922,4	127	SKK	35.922,0		0,4	
c	Đất công nghiệp			3.627.009,5			3.636.927,2	73.929,6	64.011,9	9.917,7
1	1	1	SKK	31.387,5	1	SKK	31.380,4		7,1	
2	1	3	SKK	17.999,8	3	SKK	17.999,8			
3	1	4	SKK	18.000,6	4	SKK	18.000,6			
4	1	5	SKK	18.005,8	243	SKK	53.998,3		7,8	
5	1	6	SKK	17.999,7	6	SKK	17.999,7			
6	1	7	SKK	17.999,7						
7	1	8	SKK	18.000,6						
8	1	9	SKK	16.991,4	9	SKK	16.991,4			
9	1	11	SKK	10.952,7	11	SKK	10.952,7			
10	1	12	SKK	26.956,3	12	SKK	26.956,3			
11	1	13	SKK	12.418,5	246	SKK	28.442,2			
12	1	14	SKK	9.104,9	250	SKK	33.255,6		48,9	
13	1	15	SKK	10.635,9	247	SKK	24.359,6			

14	1	16	SKK	9.647,6	16	SKK	9.608,9	38,7	
15	1	17	SKK	9.537,0	17	SKK	9.537,0		
16	1	18	SKK	9.615,5	18	SKK	9.615,5		
17	1	19	SKK	16.023,7					
18	1	20	SKK	6.460,2	20	SKK	6.460,2		
19	1	21	SKK	13.723,7					
20	1	22	SKK	11.749,7					
21	1	23	SKK	12.449,9					
22	1	24	SKK	12.299,4	24	SKK	12.299,4		
23	1	25	SKK	12.400,7	25	SKK	12.400,7		
24	1	26	SKK	26.794,3	26	SKK	26.794,3		
25	1	27	SKK	9.585,7	27	SKK	9.585,7		
26	1	28	SKK	16.023,7	28	SKK	16.023,7		
27	1	29	SKK	13.723,7	29	SKK	13.723,7		
28	1	30	SKK	12.449,9	249	SKK	24.149,4	50,2	
29	1	31	SKK	11.749,7					
30	1	33	SKK	12.400,7	33	SKK	12.400,7		
31	1	34	SKK	12.299,4	34	SKK	12.299,4		
32	1	35	SKK	11.377,0	35	SKK	11.377,0		
33	1	36	SKK	27.026,9	245	SKK	80.992,7		
34	1	37	SKK	16.024,2	37	SKK	16.024,2		
35	1	40	SKK	13.723,9	40	SKK	13.723,9		
36	1	41	SKK	11.750,7	248	SKK	24.149,4	50,6	
37	1	42	SKK	12.449,3					

38	1	43	SKK	12.299,4	43	SKK	12.299,4		
39	1	44	SKK	12.400,2	44	SKK	12.400,2		
40	1	45	SKK	12.487,0	45	SKK	12.487,0		
41	1	46	SKK	16.026,3	46	SKK	16.026,3		
42	1	47	SKK	27.086,2					
43	1	48	SKK	13.723,9	48	SKK	13.723,9		
44	1	49	SKK	12.449,4	49	SKK	12.398,1	51,3	
45	1	50	SKK	11.751,3	50	SKK	11.751,3		
46	1	51	SKK	12.399,6	51	SKK	12.399,6		
47	1	52	SKK	12.299,4	52	SKK	12.299,4		
48	1	53	SKK	12.371,6	53	SKK	12.371,6		
49	1	54	SKK	12.258,2	54	SKK	12.259,2	1,0	
50	1	55	SKK	10.498,7	55	SKK	10.498,7		
51	1	56	SKK	18.512,8	56	SKK	18.474,9	37,9	
52	1	57	SKK	26.879,6					
53	1	58	SKK	9.458,6	58	SKK	9.458,6		
54	1	59	SKK	9.437,8	59	SKK	9.422,3	15,5	
55	1	61	SKK	11.957,4	61	SKK	11.957,4		
56	1	62	SKK	15.479,3	244	SKK	177.450,4	1,9	
57	1	64	SKK	11.925,5	64	SKK	11.925,5		
58	1	65	SKK	14.717,7					
59	1	66	SKK	26.599,8	66	SKK	26.608,9	9,1	
60	1	67	SKK	12.585,7	67	SKK	12.585,7		
61	1	69	SKK	12.921,7	69	SKK	12.921,7		

62	1	70	SKK	12.586,3	70	SKK	12.586,3				
63	1	71	SKK	12.484,9	71	SKK	12.484,9				
64	1	72	SKK	15.250,4							
65	1	73	SKK	14.499,1							
66	1	74	SKK	11.748,7	74	SKK	11.748,7				
67	1	75	SKK	12.399,7	75	SKK	12.399,7				
68	1	76	SKK	26.323,1	76	SKK	26.323,1				
69	1	77	SKK	12.299,4	77	SKK	12.299,4				
70	1	78	SKK	12.399,7	78	SKK	12.399,7				
71	1	79	SKK	14.343,7	79	SKK	14.343,7				
72	1	80	SKK	15.249,8							
73	1	81	SKK	11.748,7	81	SKK	11.748,7				
74	1	82	SKK	14.499,1		SKK					
75	1	83	SKK	12.399,7	83	SKK	12.399,7				
76	1	84	SKK	17.489,8	84	SKK	17.489,8				
77	1	85	SKK	12.399,7	85	SKK	12.399,7				
78	1	86	SKK	12.299,4	86	SKK	12.299,4				
79	1	88	SKK	27.152,2	88	SKK	27.152,2				
80	1	91	SKK	15.249,4							
81	1	92	SKK	14.499,8							
82	1	93	SKK	11.749,3	93	SKK	11.749,3				
83	1	94	SKK	12.399,7	94	SKK	12.399,7				
84	1	95	SKK	12.299,4	251	SKK	24.699,1				
85	1	96	SKK	12.399,7							

86	1	97	SKK	15.249,4					
87	1	98	SKK	11.749,7	98	SKK	11.749,7		
88	1	99	SKK	14.499,1					
89	1	100	SKK	24.096,3	100	SKK	24.096,3		
90	1	101	SKK	20.699,7	101	SKK	20.699,7		
91	1	102	SKK	12.399,7	102	SKK	12.399,7		
92	1	103	SKK	11.407,2	103	SKK	11.405,3	1,9	
93	1	104	SKK	36.449,1	104	SKK	36.450,2	1,1	
94	1	105	SKK	12.399,7	252	SKK	24.699,1		
95	1	106	SKK	12.299,4					
96	1	107	SKK	13.773,1					
97	1	108	SKK	14.486,1					
98	1	109	SKK	11.159,9	109	SKK	11.163,1	3,2	
99	1	110	SKK	13.404,6	110	SKK	13.404,6		
100	1	111	SKK	11.682,5	253	SKK	23.462,3	1,6	
101	1	112	SKK	11.777,2	112	SKK	11.781,0	3,8	
102	1	113	SKK	11.778,2					
103	1	114	SKK	11.560,4	114	SKK	11.560,4		
104	1	115	SKK	13.404,8	115	SKK	13.404,8		
105	1	117	SKK	13.304,4	117	SKK	13.304,4		
106	1	118	SKK	13.605,7	118	SKK	13.605,7		
107	1	119	SKK	14.489,1	119	SKK	14.489,1		
108	1	120	SKK	13.777,2	120	SKK	13.777,2		
109	1	121	SKK	13.304,4	121	SKK	13.304,4		

110	1	122	SKK	11.161,8	122	SKK	11.161,8		
111	1	123	SKK	32.201,7	123	SKK	32.201,7		
112	1	124	SKK	24.862,6	124	SKK	24.862,6		
113	1	125	SKK	11.779,6	125	SKK	11.779,6		
114	1	126	SKK	13.503,9	126	SKK	13.503,9		
115	1	128	SKK	14.500,3	128	SKK	14.500,3		
116	1	129	SKK	15.251,3	129	SKK	15.251,3		
117	1	130	SKK	11.748,7	130	SKK	11.748,7		
118	1	131	SKK	12.399,6	131	SKK	12.397,8	1,8	
119	1	132	SKK	30.027,0	132	SKK	30.027,0		
120	1	135	DGT		261	SKK	12.436,1	12.436,1	1,3
121	1	136	SKK	17.010,0	136	SKK	17.008,7		
122	1	137	SKK	15.250,4	137	SKK	15.250,4		
123	1	138	SKK	14.499,1	138	SKK	14.499,1		
124	1	140	SKK	16.147,2	140	SKK	16.147,2		
125	1	141	SKK	24.368,9	141	SKK	24.368,9		
126	1	142	SKK	12.463,3	142	SKK	12.463,3		
127	1	143	SKK	11.747,6	143	SKK	11.747,6		
128	1	144	SKK	58.377,1	144	SKK	58.389,5	12,4	
129	1	146	SKK	16.299,1	146	SKK	16.299,1		
130	1	148	SKK	30.061,4	148	SKK	30.062,6	1,2	
131	1	149	SKK	14.529,8	149	SKK	14.529,8		
132	1	150	SKK	15.249,8	150	SKK	15.249,8		
133	1	152	SKK	15.721,5	152	SKK	15.721,5		

134	1	153	SKK	16.543,4	153	SKK	16.543,4			
135	1	154	SKK	24.368,9	154	SKK	24.368,9			
136	1	156	SKK	15.907,1	156	SKK	15.907,1			
137	1	158	SKK	15.793,9	158	SKK	15.787,6		6,3	
138	1	159	SKK	17.073,0	159	SKK	17.050,8		22,2	
139	1	160	SKK	58.377,2	160	SKK	58.377,2			
140	1	161	SKK	16.108,0	161	SKK	16.108,0			
141	1	162	SKK	15.908,2	162	SKK	15.908,2			
142	1	163	SKK	35.682,5	163	SKK	35.755,7	73,2		
143	1	164	SKK	16.298,8	164	SKK	16.298,8			
144	1	165	SKK	22.526,1	165	SKK	22.526,1			
146	1	167	SKK	15.907,1	167	SKK	15.907,1			
147	1	168	SKK	28.504,0	168	SKK	28.667,7	163,7		
148	1	169	SKK	16.325,1	169	SKK	16.325,1			
149	1	171	TMD	29.132,3	171	SKK	29.130,0	29.130,0		
150	1	172	SKK	38.675,6	172	SKK	38.675,6			
151	1	173	SKK	15.907,0	173	SKK	15.907,0			
152	1	174	SKK	34.192,2	174	SKK	34.192,2			
153	1	175	SKK	17.174,2	175	SKK	17.174,2			
154	1	176	SKK	16.324,0	176	SKK	16.324,0			
155	1	177	SKK	21.498,5	177	SKK	21.498,5			
156	1	178	SKK	20.657,8	178	SKK	20.607,0		50,8	
157	1	179	SKK	16.298,8	179	SKK	16.298,8			
158	1	181	SKK	24.876,9	181	SKK	24.876,9			

159	1	182	SKK	33.131,1	254	SKK	41.006,4	7.875,3		
160	1	183	TMD	13.260,8	183	SKK	13.259,3	13.259,3		
161	1	184	SKK	56.649,9	184	SKK	56.649,9			
162	1	185	SKK	34.798,3	185	SKK	34.792,9		5,4	
163	1	186	SKK	21.649,7	186	SKK	21.649,7			
164	1	188	SKK	23.154,6					23.154,6	
166	1	190	SKK	30.687,7	190	SKK	30.687,7			
167	1	191	SKK	21.651,1	191	SKK	21.651,1			
168	1	192	SKK	25.927,4	192	SKK	25.927,4			
169	1	193	SKK	16.382,4	193	SKK	16.062,7		319,7	
170	1	194	SKK	15.908,1	257	SKK	21.308,3	5.400,2		
171	1	195	SKK	38.043,2					38.043,2	
173	1	197	SKK	30.430,1	197	SKK	30.430,1			
174	1	198	SKK	17.857,3	198	SKK	17.507,3		350,0	
175	1	200	SKK	15.906,9	200	SKK	15.906,9			
176	1	201	SKK	15.634,3	201	SKK	15.634,3			
177	1	202	SKK	17.857,9	202	SKK	17.507,9		350,0	
178	1	203	SKK	16.298,8	258	SKK	21.831,8	5.533,0		
179	1	204	SKK	31.936,9	204	SKK	31.936,9			
180	1	205	SKK	19.052,3	205	SKK	19.052,3			
181	1	206	SKK	17.040,6	206	SKK	17.040,6			
182	1	207	SKK	17.856,3	207	SKK	17.506,6		349,7	
183	1	209	SKK	16.299,1	209	SKK	16.299,1			
184	1	211	SKK	32.529,7	211	SKK	32.529,7			

185	1	212	SKK	17.041,5	212	SKK	17.041,5		
187	1	214	SKK	14.589,0	214	SKK	14.589,0		
188	1	215	SKK	17.858,6	215	SKK	17.507,8	350,8	
189	1	216	SKK	19.521,5	216	SKK	19.516,7	4,8	
190	1	217	SKK	17.857,3	217	SKK	17.506,3	351,0	
191	1	218	SKK	17.040,4	218	SKK	17.040,4		
192	1	219	SKK	15.906,0	219	SKK	15.906,0		
193	1	220	SKK	14.940,8	220	SKK	14.940,8		
194	1	221	SKK	17.041,8	221	SKK	17.041,8		
195	1	222	SKK	44.368,8	222	SKK	44.368,8		
196	1	223	SKK	16.608,1	223	SKK	16.281,7	326,4	
197	1	224	SKK	15.908,2	224	SKK	15.908,2		
198	1	225	SKK	16.037,8	225	SKK	16.037,8		
199	1	226	SKK	15.908,0	226	SKK	15.908,0		
200	1	228	SKK	17.040,6	228	SKK	17.040,6		
201	1	229	SKK	15.099,6	229	SKK	15.099,6		
202	1	230	SKK	30.178,5	230	SKK	30.178,5		
203	1	231	SKK	15.848,8	231	SKK	15.848,8		
204	1	232	SKK	15.907,8	232	SKK	15.907,8		
205	1	233	SKK	13.350,1	233	SKK	13.350,1		
206	1	234	SKK	28.393,7	234	SKK	28.393,7		
207	1	237	SKK	10.777,2	237	SKK	10.802,6	25,4	
208	1	238	SKK	40.844,8	238	SKK	40.844,8		
209	1	240	SKK	35.597,4	240	SKK	35.597,4		

210	1	241	SKK	21.374,9	241	SKK	21.362,8		12,1			
B	Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico mở rộng			1.590.000,0			1.590.000,0	14.865,0	14.865,0	0,0		
I	Cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong Khu công nghiệp			341.909,7			341.907,3	88,7	91,1	-2,4		
a	Đất cây xanh cảnh quan			169.970,6			169.974,0	88,7	85,3	3,4		
1	2	4	DKV	30829,4	4	SKK	30.838,0	8,6				
2	2	8	DKV	10650,7	8	SKK	10.651,0	0,3				
3	2	12	DKV	25223,8	12	SKK	25.218,8		5,0			
4	2	17	DKV	8008	17	SKK	8.002,4		5,6			
5	2	24	DKV	31949,4	24	SKK	32.029,2	79,8				
6	2	29	DKV	9002,8	29	SKK	8.999,5		3,3			
7	2	31	DKV	22636,6	31	SKK	22.584,7		51,9			
8	2	34	DKV	19290,7	34	SKK	19.289,7		1,0			
9	2	40	DKV	12379,2	40	SKK	12.360,7		18,5			
b	Đất giao thông			171.939,1			171.933,3	0,0	5,8	-5,8		
1	2	2	DGT	3698,7	2	SKK	3.698,7					
2	2	18	DGT	168240,4	18	SKK	168.234,6		5,8			
II	Cho thuê đất để xây dựng Khu điều hành - Thương mại dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp			1.248.090,3			1.248.092,7	14.776,3	14.773,9	2,4		
a	Đất khu điều hành Thương mại - Dịch vụ			36.241,1			36.243,4	2,9	0,6	2,3		

1	2	16	TMD	18621,1	16	SKK	18.624,0	2,9		
2	2	20	TMD	17620	20	SKK	17.619,4	0,6		
b	Đất hạ tầng kỹ thuật			85.133,9			91.848,2	6.714,3	0,0	6.714,3
1	2	6	DTL	85133,9	6	SKK	85.133,3	1,4		
2	2	5	SKK		52	SKK	1.905,5	1.905,5		
3	2	26	SKK		51	SKK	2.491,2	2.491,2		
4	2	46	SKK		50	SKK	2.316,2	2.316,2		
5	2	47	SKK							
c	Đất công nghiệp			1.126.715,3			1.120.001,1	8.059,1	14.773,3	-6.714,2
1	2	1	SKK	32.115,6	1	SKK	32.115,6			
2	2	3	SKK	31.425,0	3	SKK	31.425,0		9.904,2	
3	2	5	SKK	31.425,2	5	SKK	21.521,0			
4	2	7	SKK	31.034,3	7	SKK	39.029,6	7.995,3		
5	2	9	SKK	30.347,1	9	SKK	30.347,1			
6	2	10	SKK	47.777,0	10	SKK	47.780,1	3,1		
7	2	11	SKK	31.424,1	11	SKK	31.424,1			
8	2	13	SKK	30.688,6	13	SKK	30.688,6			
9	2	14	SKK	31.423,9	14	SKK	31.423,1		0,8	
10	2	15	SKK	29.435,1	15	SKK	29.435,1			
11	2	19	SKK	29.287,0	19	SKK	29.287,0			
12	2	21	SKK	31.133,1	21	SKK	31.136,4	3,3		
13	2	22	SKK	31.712,1	22	SKK	31.712,1			
14	2	23	SKK	33.842,6	23	SKK	33.842,6			
15	2	25	SKK	36.488,1	25	SKK	36.491,6	3,5		

16	2	26	SKK	38.219,8	26	SKK	35.867,3	2.352,5	
17	2	27	SKK	37.549,1	27	SKK	37.549,1		
18	2	28	SKK	41.473,4	28	SKK	41.324,4	149,0	
19	2	30	SKK	51.823,4	30	SKK	51.876,1	52,7	
20	2	32	SKK	37.304,6	32	SKK	37.304,6		
21	2	33	SKK	27.171,6	33	SKK	27.171,6		
22	2	35	SKK	24.386,8	35	SKK	24.386,8		
23	2	36	SKK	20.133,9	36	SKK	20.135,1	1,2	
24	2	37	SKK	20.240,2	37	SKK	20.240,2		
25	2	38	SKK	20.349,3	38	SKK	20.349,3		
26	2	39	SKK	36.867,2	39	SKK	36.867,2		
27	2	41	SKK	37.436,4	41	SKK	37.436,4		
28	2	42	SKK	19.596,8	42	SKK	19.596,8		
29	2	43	SKK	32.474,8	43	SKK	32.474,8		
30	2	44	SKK	32.060,7	44	SKK	32.060,7		
31	2	45	SKK	31.655,3	45	SKK	31.655,3		
32	2	46	SKK	32.884,5	46	SKK	31.717,6	1.166,9	
33	2	47	SKK	33.295,5	47	SKK	32.095,6	1.199,9	
34	2	48	SKK	33.707,1	48	SKK	33.707,1		
35	2	49	SKK	28.526,1	49	SKK	28.526,1		
Tong				6.547.958,4			6.547.958,4		

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Số: 971 /QĐ-UBND

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

Bình Phước, ngày 09 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico tại Xã Đồng Nơ,
Huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2017;

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 06/05/2015 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1489/QĐ-TTg ngày 24/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 24/10/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về nội dung 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, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 23/3/2015 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 3324/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico và Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico mở rộng, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2133/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico và Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico mở rộng, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 09/3/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico và Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico mở rộng, xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản;

Căn cứ Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 của UBND tỉnh điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico thuộc xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 66/TTr-SXD ngày 18/4/2025 và Công văn số 856/SXD-QHKT ngày 24/4/2025 (Kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định số 09/BCTĐ-SXD ngày 17/3/2025 của Sở Xây dựng; Phiếu ghi ý kiến cuộc họp UBND tỉnh ngày 23/4/2025).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico tại xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước với các nội dung chủ yếu sau:

1. Điều chỉnh đường D3 và cây xanh dọc 02 bên đường D3 thành đất công nghiệp gộp vào ô đất ký hiệu A22.

2. Điều chỉnh giảm một phần diện tích đất công nghiệp (thuộc ô đất ký hiệu A15); giảm một phần diện tích đất hạ tầng kỹ thuật (thuộc lô đất ký hiệu HT2) và

giảm một phần diện tích đất hành chính, dịch vụ (thuộc lô đất ký hiệu DV4) thành đất giao thông.

3. Điều chỉnh giảm một phần diện tích đất cây xanh (đoạn giao đường D5 với đường N5) để đầu nối đường N5 với đường dân sinh.

4. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico: Bố trí thêm một đoạn đường ống D2000 chạy song song với đường công hiện hữu D1500 và thoát ra Cửa xả 1, giảm bớt hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc hai bên đường D3.

5. Bổ sung nội dung quy hoạch cấp nước: Bổ sung nguồn cấp nước từ Hồ Dầu Tiếng.

Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

STT	Tên loại đất	Đã phê duyệt theo Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 của UBND tỉnh		Điều chỉnh	
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
1	Đất công nghiệp	3.636.927,20	73,35	3.647.749,60	73,57
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	52.382,90	1,06	51.798,40	1,05
3	Đất hành chính dịch vụ	159.559,40	3,22	159.205,30	3,21
4	Đất cây xanh cảnh quan	570.592,80	11,51	565.263,30	11,40
5	Đất giao thông khu công nghiệp	500.718,30	10,10	496.164,04	10,01
6	Đất giao thông đường dân sinh	37.777,80	0,76	37.777,80	0,76
Tổng cộng		4.957.958,44	100	4.957.958,44	100

Điều 2. Các nội dung khác không điều chỉnh thực hiện theo thực hiện theo Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 23/3/2015, Quyết định số 3324/QĐ-UBND ngày 22/12/2017, Quyết định số 2133/QĐ-UBND ngày 14/10/2019, Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 09/3/2023 và Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 của UBND tỉnh Bình Phước.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico: Tổ chức công bố, công khai nội dung điều chỉnh cục bộ theo quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của số liệu, các cơ sở dữ liệu, hệ thống sơ đồ, bản đồ trong hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico; thực hiện thủ tục về đất đai, tài chính theo quy định.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện về nội dung báo cáo kết quả thẩm định. Tham mưu UBND tỉnh thực hiện đầy đủ chức năng quản lý nhà nước đối với các nội dung điều chỉnh nêu trên theo đúng quy định và thẩm quyền.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát diện tích sử dụng đất sau điều chỉnh để hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai, tài chính theo quy định, đảm bảo kịp thời, tránh gây thất thoát vốn, tài sản nhà nước.

4. Ban quản lý Khu kinh tế phối hợp với Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico tổ chức quản lý, thực hiện các nội dung quy hoạch theo quy định; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai quy hoạch, đầu tư, xây dựng và các nội dung có liên quan theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Các ông bà: Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương; Ban quản lý Khu kinh tế, Chủ tịch UBND huyện Hớn Quản, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico 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:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, PCT. UBND tỉnh;
- LĐVP, P: KT;
- Lưu VT.(Trung15)

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



Lê Trường Sơn



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

Số: 1554/QĐ-UBND

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

Bình Phước, ngày 28 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh diện tích đất Dự án đầu tư xây dựng
và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico
của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico tại
Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

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 Quyết định số 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh thu hồi đất do Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Hớn Quản quản lý, đồng thời cho Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico;

Căn cứ Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh điều chỉnh Quyết định số 2250/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh thu hồi đất do Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Hớn Quản quản lý, đồng thời cho Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico;

Căn cứ Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của UBND tỉnh điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico thuộc xã Đồng Nơ, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 318/TT-SNNMT ngày 25/6/2025 (kèm theo Phiếu ghi ý kiến cuộc họp ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh diện tích đất tại Điều 1 Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh, cụ thể như sau;



1. Điều chỉnh diện tích các loại đất tại Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico:

STT	Tên loại đất	Diện tích theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh	Diện tích sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất (m ²)	Chênh lệch diện tích giữa bản đồ địa chính và Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh	
				Tăng	Giảm
I	Cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp	1.109.088,9	1.099.205,1		9.883,8
1	Đất cây xanh	570.592,8	565.263,3		5.329,5
2	Đất giao thông khu công nghiệp	500.718,3	496.164,0		4.554,3
3	Đất giao thông đường dân sinh	37.777,8	37.777,8	0	0
II	Cho thuê đất để xây dựng khu hành chính - dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp	3.848.869,5	3.858.753,3	9.883,8	
1	Đất hành chính, dịch vụ	159.559,4	159.205,3		354,1
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	52.382,9	51.798,4		584,5
3	Đất công nghiệp	3.636.927,2	3.647.749,6	10.822,4	
	Tổng cộng	4.957.958,4	4.957.958,4	0	0

b) Điều chỉnh **từ**: “Vị trí, ranh giới khu đất: Được xác định theo 02 tờ bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5.000 do Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ ĐT&T thực hiện, được Chi cục Quản lý đất đai kiểm tra ngày 22/9/2023.” **thành**: “Được xác định theo bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5.000 do Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ Tấn Thành thực hiện ngày 26/5/2025 được Sở Nông nghiệp và Môi trường ký duyệt ngày 06/6/2025.”

* **Lý do điều chỉnh**: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/5/2025. Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh thông tin về đất đai cho thống nhất.

(Biểu chi tiết kèm theo).

Điều 2. Các nội dung khác không điều chỉnh thực hiện theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh.

Điều 3: Trách nhiệm các cơ quan, đơn vị liên quan:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của toàn bộ thông tin, số liệu, dữ liệu tại hồ sơ trình, thường xuyên rà soát để kịp thời điều chỉnh theo quy định pháp luật (nếu có).

b) Xác định giá đất để tính tiền thuê đất phải nộp bổ sung hoặc hoàn trả cho Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico theo đúng quy định.

c) Ký hoặc điều chỉnh Hợp đồng thuê đất; cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và trao Giấy chứng nhận cho Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định.

d) Chính lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định và phối hợp các đơn vị có liên quan bàn giao đất ngoài thực địa (nếu có thay đổi).

2. Chi cục Thuế Khu vực XVI:

a) Xác định tiền thuê đất phải nộp bổ sung hoặc hoàn trả cho Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico theo đúng quy định.

b) Thông báo cho Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico nộp tiền thuê đất bổ sung hoặc được hoàn trả.

3. Kho bạc Nhà nước Khu vực XVI thu tiền thuê đất phải nộp bổ sung hoặc hoàn trả cho Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico theo đúng quy định.

4. Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico:

a) Nộp bổ sung tiền thuê đất (nếu có) và các khoản phí, lệ phí theo đúng quy định.

b) Đến Sở Nông nghiệp và Môi trường ký hoặc điều chỉnh Hợp đồng thuê đất; chấp hành đúng các quy định về quản lý, sử dụng đất.

5. Sở Khoa học và Công nghệ đăng tải Quyết định lên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh Bình Phước theo quy định./.

Điều 4. 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, Xây dựng, Ban Quản lý khu kinh tế, Khoa học và Công nghệ; Chủ tịch UBND huyện Hớn Quản, Chủ tịch UBND xã Đồng Nơ, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch;
- LĐVP, Phòng Kinh tế;
- Trung tâm Phục vụ hành chính công;
- Lưu: VT (Đ.Thống NNTT QĐ 147).

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



Lê Trường Sơn

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 3801100876

Đăng ký lần đầu: ngày 01 tháng 06 năm 2015

Đăng ký thay đổi lần thứ: 11, ngày 12 tháng 08 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP MINH HUNG - SIKICO

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: MINH HUNG – SIKICO INDUSTRIAL JOINT STOCK COMPANY

Tên công ty viết tắt: MHS

2. Địa chỉ trụ sở chính

Lô HT1, Đường 1/5, Khu Công nghiệp Minh Hưng - Sikico, Xã Tân Khai, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: 083.8999495 - 0918.011903

Số Fax:

Thư điện tử:

Website:

3. Vốn điều lệ: 510.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Năm trăm mười tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 51.000.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: HUỖNH THÀNH CHUNG Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 21/08/1968 Quốc tịch: Việt Nam

Số định danh cá nhân: 031068007868

Chức danh: Tổng giám đốc

Địa chỉ liên lạc: 234 Pasteur, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**KT.TRƯỜNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Đỗ Quốc Thịnh

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
PHÒNG QUY HOẠCH

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

Số: 930/QH

Đồng Nai, ngày 15 tháng 05 năm 2026

V/v ý kiến đối với diện tích tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất do điều chỉnh diện tích đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico.

Kính gửi: Phòng Đất đai.

Thực hiện chỉ đạo của Giám đốc Sở tại Văn bản số 5623/SNNMT-ĐĐ ngày 08/04/2026 về việc đề nghị tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất do điều chỉnh diện tích đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico; trong đó, Giám đốc Sở giao Phòng Quy hoạch rà soát, xem xét tham mưu Sở trình UBND tỉnh điều chỉnh Quyết định giao đất, cho thuê đất đảm bảo đầy đủ các nội dung theo yêu cầu của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh tại Văn bản số 3637/STC-HĐTĐGD ngày 02/4/2026. Về nội dung này, Phòng Quy hoạch có ý kiến như sau:

1. Về việc cho thuê đất và xác định diện tích tính tiền thuê đất do điều chỉnh quyết định cho thuê đất:

- Ngày 29/10/2019, UBND tỉnh Bình Phước (cũ) ban hành Quyết định số 2250/QĐ-UBND về việc cho Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico thuê diện tích 6.547.958,4 m² đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng – Sikico. Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp; thời hạn thuê đất: Đến ngày 30/05/2066; Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

- Ngày 18/10/2023, UBND tỉnh Bình Phước (cũ) ban hành Quyết định số 1669/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 2550/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 nêu trên; theo đó, cơ cấu thay đổi như sau:

STT	Tên loại đất	Diện tích theo Quyết định 2550/QĐ-UBND ngày 29/10/2019	Diện tích theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023	Chênh lệch	
				Tăng (m ²)	Giảm (m ²)
1	Đất công nghiệp	3.627.009,5	3.636.927,2	9.917,7	

STT	Tên loại đất	Diện tích theo Quyết định 2550/QĐ-UBND ngày 29/10/2019	Diện tích theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023	Chênh lệch	
				Tăng (m ²)	Giảm (m ²)
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	52.383,8	52.382,9		0,9
3	Đất hành chính dịch vụ	159.463,3	159.559,4	96,1	
4	Đất cây xanh cảnh quan	574.355,0	570.592,8		3.762,2
5	Đất giao thông khu công nghiệp	544.746,8	500.718,3		6.250,7
6	Đất giao thông đường dân sinh		37.777,8		
Tổng cộng		4.957.958,4	4.957.958,4	10.013,8	10.013,8

- Ngày 28/06/2025, UBND tỉnh Bình Phước (cũ) ban hành Quyết định số 1554/QĐ-UBND về việc điều chỉnh diện tích đất dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng - Sikico của Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng tại Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023, với nội dung thay đổi như sau:

STT	Tên loại đất	Diện tích theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023	Diện tích theo Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/06/2025	Chênh lệch	
				Tăng (m ²)	Giảm (m ²)
1	Đất công nghiệp	3.636.927,2	3.647.749,6	10.822,4	
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	52.382,9	51.798,4		584,5
3	Đất hành chính dịch vụ	159.559,4	159.205,3		354,1
4	Đất cây xanh	570.592,8	565.263,3		5.329,5
5	Đất giao thông khu công nghiệp	500.718,3	496.164,0		4.554,3

STT	Tên loại đất	Diện tích theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023	Diện tích theo Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/06/2025	Chênh lệch	
				Tăng (m ²)	Giảm (m ²)
6	Đất giao thông đường dân sinh	37.777,8	37.777,8	0	0
Tổng cộng		4.957.958,4	4.957.958,4	+10.822,4	-10.822,4

Căn cứ theo bảng cơ cấu tại Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/06/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ), xác định diện tích phải thực hiện định giá đất là 10.822,4 đất công nghiệp (được điều chỉnh tăng do chuyển qua từ các loại đất, gồm: 584,5 m² đất hạ tầng kỹ thuật; 5.329,5 m² đất cây xanh; 354,1 m² đất hành chính dịch vụ; 4.554,3 m² đất giao thông). Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Về quy định miễn giảm tiền thuê đất:

Tại khoản 7 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 (được sửa đổi bổ sung tại điểm c khoản 14 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025) của Chính phủ quy định:

“7. Thẩm quyền quyết định miễn tiền thuê đất

Người có thẩm quyền quyết định cho thuê đất theo quy định tại Điều 123 Luật Đất đai năm 2024 quyết định việc miễn tiền thuê đất khi quyết định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng tương ứng với đối tượng thuộc thẩm quyền cho thuê đất theo hồ sơ trình của cơ quan có chức năng quản lý đất đai; trong đó ghi rõ nội dung: lý do miễn, thời gian miễn, diện tích được miễn tiền thuê đất.”

Pháp luật đất đai hiện hành chưa có quy định cụ thể về việc xác định miễn, giảm tiền thuê đất đối với trường hợp thay đổi diện tích hoặc phân diện tích phát sinh tăng thêm do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng.

Vì vậy, Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/06/2025 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ) đảm bảo tính pháp lý và đã thể hiện rõ biến động diện tích do điều chỉnh quy hoạch. Đề nghị Phòng Đất đai tiếp tục phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện công tác thẩm định giá theo trình tự quy định.

Phòng Quy hoạch gửi Phòng Đất đai tổng hợp, xử lý.

(Văn bản này thay thế Văn bản số 902/QH ngày 11/5/2026 của Phòng Quy hoạch)/.

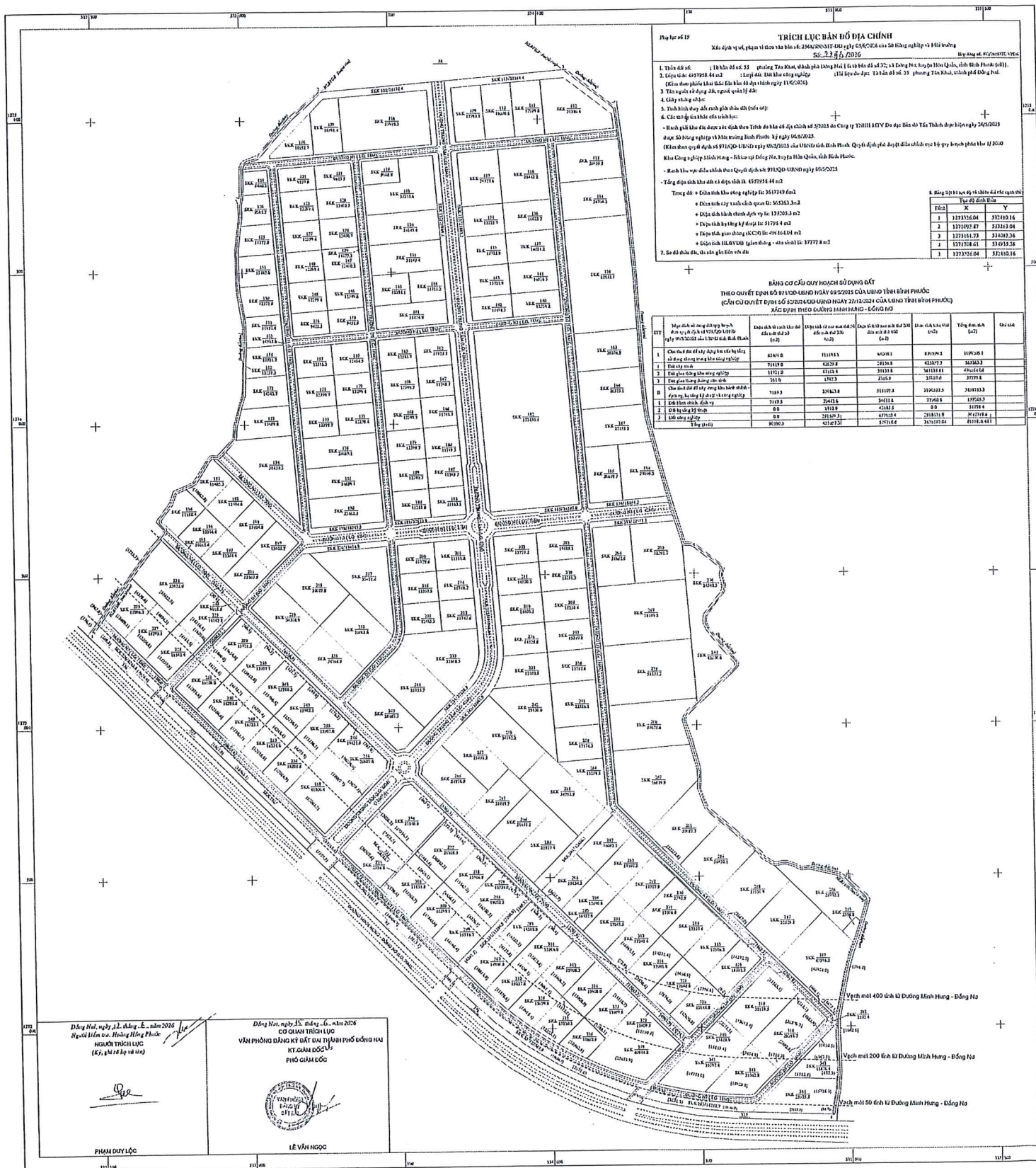
Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: P. QH (Luật-QH);

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Huỳnh Văn Lĩnh



BIỂU CHI TIẾT CÁC THỬA ĐẤT ĐIỀU CHỈNH CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP MINH HƯNG - SIKICO
(Kèm theo Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 của UBND tỉnh Bình Phước)

STT	Diện tích và thông tin thửa đất theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh (m ²)				Diện tích và thông tin thửa đất sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất (m ²)				Chênh lệch (m ²)			Ghi chú
	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m2)	Tăng (m ²)	Giảm (m ²)	Tổng chênh (m ²)		
I	Cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp				1.109.088,9				2.738,6	12.622,4	-9.883,8	
a	Đất cây xanh cảnh quan				570.592,8				543,2	5.872,7	-5.329,5	
1	1	2	SKK	23.584,4	113	SKK	23.584,4					
2	1	10	SKK	25.174,4	105	SKK	25.174,4					
3	1	32	SKK	21.883,3	133	SKK	21.883,3					
4	1	38	SKK	20.869,3	132	SKK	20.869,3					
5	1	39	SKK	14.672,3	129	SKK	14.672,3					
6	1	60	SKK	18.054,2	139	SKK	18.054,2					
7	1	63	SKK	14.985,8	155	SKK	14.985,8					
8	1	87	SKK	24.597,0	165	SKK	24.597,0					
9	1	89	SKK	22.973,9	181	SKK	22.973,9					
10	1	90	SKK	18.347,5	178	SKK	18.347,5					
11	1	116	SKK	10.015,4	195	SKK	10.015,4					
12	1	139	SKK	9.016,8	222	SKK	9.016,8					
13	1	145	SKK	17.414,9	220	SKK	17.414,9					
14	1	147	SKK	42.606,6	240	SKK	42.606,6					
15	1	151	SKK	27.228,9	234	SKK	27.228,9					
16	1	155	SKK	8.243,8	226	SKK	8.243,8					
17	1	166	SKK	35.418,7	243	SKK	35.961,9	543,2				
18	1	170	SKK	19.421,6	246	SKK	19.421,6					

STT	Diện tích và thông tin thửa đất theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh (m ²)					Diện tích và thông tin thửa đất sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất (m ²)					Chênh lệch (m ²)			Ghi chú
	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m2)	Tăng (m ²)	Giảm (m ²)	Tổng chênh (m ²)				
	19	1	180	SKK	20.564,1	252	SKK	20.564,1						
	20	1	187	SKK	37.614,7	393	SKK	22.917,7						
	21	1				263	SKK	14.212,7			484,3			
	22	1	256	SKK	2.356,8	276	SKK	2.356,8						
	23	1	199	SKK	16.436,7	279	SKK	13.538,0						
	24	1	259	SKK	29.732,1	286	SKK	29.732,1					2.898,7	
	25	1	210	SKK	16.817,8	302	SKK	16.817,8						
	26	1	213	SKK	16.457,9	295	SKK	16.457,9						
	27	1	227	SKK	17.899,2	322	SKK	15.409,5					2.489,7	
	28	1	235	SKK	13.440,9	340	SKK	13.440,9						
	29	1	236	SKK	22.367,9	337	SKK	22.367,9						
	30	1	262	SKK	2.395,9	290	SKK	2.395,9						
b	Đất giao thông				538.496,1			533.941,8	2.195,4	6.749,7	-4.554,3			
	Đất giao thông đường dân sinh				37.777,8			37.777,8	0,0	0,0	0,0			
1	1	68	SKK	13.237,3	152	SKK	13.237,3							
2	1	134	SKK	24.540,5	206	SKK	24.540,5							
	Đất giao thông khu công nghiệp				500.718,3			496.164,0	0,0	4.554,3	-4.554,3			
3	1	135	SKK	500.718,3	212	SKK	493.968,6			6.749,7				
4	1				392	SKK	2.195,4	2.195,4						
II	Cho thuê đất để xây dựng khu hành chính dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp				3.848.869,5			3.858.753,3	11.594,9	1.711,1	9.883,8			
a	Đất hành chính dịch vụ				159.559,4			159.205,3	0,0	354,1	-354,1			
1	1	133	SKK	39.471,4	217	SKK	39.471,4							



STT	Diện tích và thông tin thửa đất theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh (m ²)				Diện tích và thông tin thửa đất sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất (m ²)				Chênh lệch (m ²)			Ghi chú
	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m2)	Tăng (m ²)	Giảm (m ²)	Tổng chênh (m ²)		
—	1	157	SKK	35.668,5	233	SKK	35.668,5					
2	1	255	SKK	55.783,1	394	SKK	27.500,0					
3	1	242	SKK	26.279,6	395	SKK	28.283,1					
4	1	260	SKK	2.356,8	344	SKK	25.925,5		354,1			
5	1	Đất hạ tầng kỹ thuật			285	SKK	2.356,8	0,0	584,5	-584,5		
b	1	239	SKK	16.460,9	343	SKK	15.876,4		584,5			
1	1	127	SKK	35.922,0	224	SKK	35.922,0					
2	1	Đất công nghiệp					3.647.749,6	11.594,9	772,5	10.822,4		
c	1	1	SKK	31.380,4	112	SKK	31.380,4					
1	1	3	SKK	17.999,8	111	SKK	17.999,8					
2	1	4	SKK	18.000,6	110	SKK	18.000,6					
3	1	243	SKK	53.998,3	108	SKK	53.998,3					
4	1	6	SKK	17.999,7	109	SKK	17.999,7					
5	1	9	SKK	16.991,4	107	SKK	16.991,4					
6	1	11	SKK	10.952,7	106	SKK	10.952,7					
7	1	12	SKK	26.956,3	115	SKK	26.956,3					
8	1	246	SKK	28.442,2	116	SKK	28.442,2					
9	1	250	SKK	33.255,6	118	SKK	33.255,6					
10	1	247	SKK	24.359,6	117	SKK	24.359,6					
11	1	16	SKK	9.608,9	119	SKK	9.608,9					
12	1	17	SKK	9.537,0	123	SKK	9.537,0					
13	1	18	SKK	9.615,5	121	SKK	9.615,5					
14	1	20	SKK	6.460,2	124	SKK	6.460,2					
15	1	24	SKK	12.299,4	122	SKK	12.299,4					
16	1	25	SKK	12.400,7	120	SKK	12.400,7					

STT	Diện tích và thông tin thửa đất theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh (m ²)				Diện tích và thông tin thửa đất sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất (m ²)				Chênh lệch (m ²)			Ghi chú
	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m2)	Tăng (m ²)	Giảm (m ²)	Tổng chênh (m ²)		
18	1	26	SKK	26.794,3	114	SKK	26.794,3					
19	1	27	SKK	9.585,7	126	SKK	9.585,7					
20	1	28	SKK	16.023,7	136	SKK	16.023,7					
21	1	29	SKK	13.723,7	134	SKK	13.723,7					
22	1	249	SKK	24.149,4	130	SKK	24.149,4					
23	1	33	SKK	12.400,7	128	SKK	12.400,7					
24	1	34	SKK	12.299,4	127	SKK	12.299,4					
25	1	35	SKK	11.377,0	125	SKK	11.377,0					
26	1	245	SKK	80.992,7	138	SKK	80.992,7					
27	1	37	SKK	16.024,2	137	SKK	16.024,2					
28	1	40	SKK	13.723,9	135	SKK	13.723,9					
29	1	248	SKK	24.149,4	131	SKK	24.149,4					
30	1	43	SKK	12.299,4	149	SKK	12.299,4					
31	1	44	SKK	12.400,2	147	SKK	12.400,2					
32	1	45	SKK	12.487,0	151	SKK	12.487,0					
33	1	46	SKK	16.026,3	141	SKK	16.026,3					
34	1	48	SKK	13.723,9	143	SKK	13.723,9					
35	1	49	SKK	12.398,1	145	SKK	12.398,1					
36	1	50	SKK	11.751,3	144	SKK	11.751,3					
37	1	51	SKK	12.399,6	146	SKK	12.399,6					
38	1	52	SKK	12.299,4	148	SKK	12.299,4					
39	1	53	SKK	12.371,6	150	SKK	12.371,6					
40	1	54	SKK	12.259,2	140	SKK	12.259,2					
41	1	55	SKK	10.498,7	142	SKK	10.498,7					
42	1	56	SKK	18.474,9	161	SKK	18.474,9					
43	1	58	SKK	9.458,6	158	SKK	9.458,6					



STT	Diện tích và thông tin thửa đất theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh (m ²)				Diện tích và thông tin thửa đất sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất (m ²)				Chênh lệch (m ²)			Ghi chú
	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m2)	Tăng (m ²)	Giảm (m ²)	Tổng chênh (m ²)		
44	1	59	SKK	9.422,3	156	SKK	9.422,3					
45	1	61	SKK	11.957,4	153	SKK	11.957,4					
46	1	244	SKK	177.450,4	182	SKK	177.450,4					
47	1	64	SKK	11.925,5	162	SKK	11.925,5					
48	1	66	SKK	26.608,9	163	SKK	26.608,9					
49	1	67	SKK	12.585,7	160	SKK	12.585,7					
50	1	69	SKK	12.921,7	154	SKK	12.921,7					
51	1	70	SKK	12.586,3	157	SKK	12.586,3					
52	1	71	SKK	12.484,9	159	SKK	12.484,9					
53	1	74	SKK	11.748,7	167	SKK	11.748,7					
54	1	75	SKK	12.399,7	169	SKK	12.399,7					
55	1	76	SKK	26.323,1	164	SKK	26.323,1					
56	1	77	SKK	12.299,4	170	SKK	12.299,4					
57	1	78	SKK	12.399,7	171	SKK	12.399,7					
58	1	79	SKK	14.343,7	172	SKK	14.343,7					
59	1	81	SKK	11.748,7	166	SKK	11.748,7					
60	1	83	SKK	12.399,7	168	SKK	12.399,7					
61	1	84	SKK	17.489,8	173	SKK	17.489,8					
62	1	85	SKK	12.399,7	175	SKK	12.399,7					
63	1	86	SKK	12.299,4	177	SKK	12.299,4					
64	1	88	SKK	27.152,2	183	SKK	27.152,2					
65	1	93	SKK	11.749,3	180	SKK	11.749,3					
66	1	94	SKK	12.399,7	179	SKK	12.399,7					
67	1	251	SKK	24.699,1	176	SKK	24.699,1					
68	1	98	SKK	11.749,7	187	SKK	11.749,7					
69	1	100	SKK	24.096,3	184	SKK	24.096,3					

STT	Diện tích và thông tin thửa đất theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh (m ²)				Diện tích và thông tin thửa đất sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất (m ²)				Chênh lệch (m ²)			Ghi chú
	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m2)	Tăng (m ²)	Giảm (m ²)	Tổng chênh (m ²)		
70	1	101	SKK	20.699,7	185	SKK	20.699,7					
71	1	102	SKK	12.399,7	189	SKK	12.399,7					
72	1	103	SKK	11.405,3	193	SKK	11.405,3					
73	1	104	SKK	36.450,2	174	SKK	36.450,2					
74	1	252	SKK	24.699,1	191	SKK	24.699,1					
75	1	109	SKK	11.163,1	186	SKK	11.163,1					
76	1	110	SKK	13.404,6	192	SKK	13.404,6					
77	1	253	SKK	23.462,3	190	SKK	23.462,3					
78	1	112	SKK	11.781,0	188	SKK	11.781,0					
79	1	114	SKK	11.560,4	194	SKK	11.560,4					
80	1	115	SKK	13.404,8	198	SKK	13.404,8					
81	1	117	SKK	13.304,4	196	SKK	13.304,4					
82	1	118	SKK	13.605,7	199	SKK	13.605,7					
83	1	119	SKK	14.489,1	203	SKK	14.489,1					
84	1	120	SKK	13.777,2	202	SKK	13.777,2					
85	1	121	SKK	13.304,4	197	SKK	13.304,4					
86	1	122	SKK	11.161,8	201	SKK	11.161,8					
87	1	123	SKK	32.201,7	205	SKK	32.201,7					
88	1	124	SKK	24.862,6	204	SKK	24.862,6					
89	1	125	SKK	11.779,6	200	SKK	11.779,6					
90	1	126	SKK	13.503,9	221	SKK	13.503,9					
91	1	128	SKK	14.500,3	211	SKK	14.500,3					
92	1	129	SKK	15.251,3	209	SKK	15.251,3					
93	1	130	SKK	11.748,7	214	SKK	11.748,7					
94	1	131	SKK	12.397,8	216	SKK	12.397,8					
95	1	132	SKK	30.027,0	218	SKK	30.027,0					

STT	Diện tích và thông tin thửa đất theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh (m ²)				Diện tích và thông tin thửa đất sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất (m ²)				Chênh lệch (m ²)			Ghi chú
	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m2)	Tăng (m ²)	Giảm (m ²)	Tổng chênh (m ²)		
96	1	261	SKK	12.436,1	281	SKK	12.436,1					
97	1	136	SKK	17.008,7	225	SKK	17.008,7					
98	1	137	SKK	15.250,4	208	SKK	15.250,4					
99	1	138	SKK	14.499,1	210	SKK	14.499,1					
100	1	140	SKK	16.147,2	223	SKK	16.147,2					
101	1	141	SKK	24.368,9	219	SKK	24.368,9					
102	1	142	SKK	12.463,3	215	SKK	12.463,3					
103	1	143	SKK	11.747,6	213	SKK	11.747,6					
104	1	144	SKK	58.389,5	207	SKK	58.389,5					
105	1	146	SKK	16.299,1	227	SKK	16.299,1					
106	1	148	SKK	30.062,6	232	SKK	30.062,6					
107	1	149	SKK	14.529,8	236	SKK	14.529,8					
108	1	150	SKK	15.249,8	237	SKK	15.249,8					
109	1	152	SKK	15.721,5	229	SKK	15.721,5					
110	1	153	SKK	16.543,4	228	SKK	16.543,4					
111	1	154	SKK	24.368,9	231	SKK	24.368,9					
112	1	156	SKK	15.907,1	230	SKK	15.907,1					
113	1	158	SKK	15.787,6	238	SKK	15.787,6					
114	1	159	SKK	17.050,8	235	SKK	17.050,8					
115	1	160	SKK	58.377,2	239	SKK	58.377,2					
116	1	161	SKK	16.108,0	251	SKK	16.108,0					
117	1	162	SKK	15.908,2	248	SKK	15.908,2					
118	1	163	SKK	35.755,7	244	SKK	35.755,7					
119	1	164	SKK	16.298,8	250	SKK	16.298,8					
120	1	165	SKK	22.526,1	241	SKK	22.526,1					
121	1	167	SKK	15.907,1	247	SKK	15.907,1					

STT	Diện tích và thông tin thửa đất theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh (m ²)				Diện tích và thông tin thửa đất sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất (m ²)				Chênh lệch (m ²)			Ghi chú
	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m2)	Tăng (m ²)	Giảm (m ²)	Tổng chênh (m ²)		
	122	1	168	SKK	28.667,7	245	SKK	28.667,7				
	123	1	169	SKK	16.325,1	249	SKK	16.325,1				
	124	1	171	SKK	29.130,0	242	SKK	29.130,0				
	125	1	172	SKK	38.675,6	260	SKK	38.675,6				
	126	1	173	SKK	15.907,0	255	SKK	15.907,0				
	127	1	174	SKK	34.192,2	258	SKK	34.192,2				
	128	1	175	SKK	17.174,2	259	SKK	17.174,2				
	129	1	176	SKK	16.324,0	253	SKK	16.324,0				
	130	1	177	SKK	21.498,5	257	SKK	21.498,5				
	131	1	178	SKK	20.607,0	256	SKK	20.607,0				
	132	1	179	SKK	16.298,8	254	SKK	16.298,8				
	133	1	181	SKK	24.876,9	268	SKK	24.876,9				
	134	1	254	SKK	41.006,4	269	SKK	41.006,4				
	135	1	183	SKK	13.259,3	264	SKK	13.259,3				
	136	1	184	SKK	56.649,9	262	SKK	56.649,9				
	137	1	185	SKK	34.792,9	265	SKK	34.792,9				
	138	1	186	SKK	21.649,7	267	SKK	21.649,7				
	139	1	190	SKK	30.687,7	261	SKK	30.687,7				
	140	1	191	SKK	21.651,1	266	SKK	21.651,1				
	141	1	192	SKK	25.927,4	280	SKK	25.927,4				
	142	1	193	SKK	16.062,7	282	SKK	16.062,7				
	143	1	257	SKK	21.308,3	277	SKK	21.308,3				
	144	1	197	SKK	30.430,1	284	SKK	30.430,1				
	145	1	198	SKK	17.507,3	283	SKK	17.507,3				
	146	1	200	SKK	15.906,9	278	SKK	15.906,9				
	147	1	201	SKK	15.634,3	296	SKK	15.634,3				

STT	Diện tích và thông tin thửa đất theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh (m ²)				Diện tích và thông tin thửa đất sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất (m ²)				Chênh lệch (m ²)			Ghi chú
	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m2)	Tăng (m ²)	Giảm (m ²)	Tổng chênh (m ²)		
148	1	202	SKK	17.507,9	292	SKK	17.507,9					
149	1	258	SKK	21.831,8	301	SKK	21.831,8					
150	1	204	SKK	31.936,9	288	SKK	31.936,9					
151	1	205	SKK	19.052,3	298	SKK	19.052,3					
152	1	206	SKK	17.040,6	294	SKK	17.040,6					
153	1	207	SKK	17.506,6	291	SKK	17.506,6					
154	1	209	SKK	16.299,1	300	SKK	16.299,1					
155	1	211	SKK	32.529,7	287	SKK	32.529,7					
156	1	212	SKK	17.041,5	293	SKK	17.041,5					
157	1	214	SKK	14.589,0	297	SKK	14.589,0					
158	1	215	SKK	17.507,8	289	SKK	17.507,8					
159	1	216	SKK	19.516,7	299	SKK	19.516,7					
160	1	217	SKK	17.506,3	315	SKK	17.506,3					
161	1	218	SKK	17.040,4	313	SKK	17.040,4					
162	1	219	SKK	15.906,0	311	SKK	15.906,0					
163	1	220	SKK	14.940,8	309	SKK	14.940,8					
164	1	221	SKK	17.041,8	314	SKK	17.041,8					
165	1	222	SKK	44.368,8	317	SKK	43.596,3		772,5			
166	1	223	SKK	16.281,7	316	SKK	16.281,7					
167	1	224	SKK	15.908,2	312	SKK	15.908,2					
168	1	225	SKK	16.037,8	310	SKK	16.037,8					
169	1	226	SKK	15.908,0	324	SKK	15.908,0					
170	1	228	SKK	17.040,6	321	SKK	17.040,6					
171	1	229	SKK	15.099,6	326	SKK	15.099,6					
172	1	230	SKK	30.178,5	319	SKK	30.178,5					
173	1	231	SKK	15.848,8	320	SKK	15.848,8					

STT	Diện tích và thông tin thửa đất theo Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh (m ²)				Diện tích và thông tin thửa đất sau khi điều chỉnh theo Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của UBND tỉnh và bản đồ địa chính khu đất (m ²)				Chênh lệch (m ²)			Ghi chú
	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thửa đất số	Loại đất	Diện tích (m2)	Tăng (m ²)	Giảm (m ²)	Tổng chênh (m ²)		
	1	232	SKK	15.907,8	323	SKK	15.907,8					
174	1	232	SKK	15.907,8	323	SKK	15.907,8					
175	1	233	SKK	13.350,1	325	SKK	13.350,1					
176	1	234	SKK	28.393,7	318	SKK	28.393,7					
177	1	237	SKK	10.802,6	338	SKK	10.802,6					
178	1	238	SKK	40.844,8	339	SKK	40.844,8					
179	1	240	SKK	35.597,4	341	SKK	35.597,4					
180	1	241	SKK	21.362,8	342	SKK	21.362,8					
181	1				391	SKK	11.594,9	11.594,9				
Tổng (I+II)							4.957.958,4			4.957.958,4		

Ghi chú:

- SKK: Đất khu công nghiệp.