SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 1219/TTKTTNMT

Đồng Nai, ngày 30 tháng 7 năm 2026

CHỨNG THƯ TƯ VẤN ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Dự án tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

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

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

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

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

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

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

Căn cứ thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng 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;

Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản thẩm định số 4926/STC-HĐTĐGĐCT ngày 28 tháng 7 năm 2026 về thẩm định phương án giá đất xác định giá đất cụ thể đê tính tiền thuê đất cho Công

ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam Anh tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

Căn cứ Hợp đồng số 20/2026/HĐ-ĐGĐ giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng Nai và Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai về việc tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

1. Mục đích định giá: xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất.

2. Thời điểm định giá: 02/12/2025 (ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2948/QĐ-UBND).

3. Cơ sở định giá:

- Quyết định số 8866/QĐ.UBND ngày 28/9/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho UBND huyện Long Thành lập dự án quy hoạch đầu tư cụm công nghiệp tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 1896/UBND-CNN ngày 11/3/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trường Lâm lập thủ tục đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An, huyện Long Thành;

- Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm để đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành;

- Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 03/9/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm để đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành;

- Quyết định số 3044/QĐ-UBND ngày 24/9/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 8/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1846/QĐ-UBND ngày 05/6/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh các Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012, 2746/QĐ-UBND ngày 03/9/2013 và 2894/QĐ-UBND ngày 08/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2948/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 29/10/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành;

- Quyết định số 9712/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành;

- Văn bản số 1416/UBND-KT ngày 31/10/2025 của UBND xã An Phước về việc rà soát kết quả xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ dự án đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai;

- Trích lục bản đồ địa chính số 9319/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 07/11/2025;

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan tới khu đất cần định giá.

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

4.1. Khu đất cần định giá:

- Vị trí khu đất:

- Phía Tây Bắc: Giáp Hương Lộ 21, đường đất và đất dân cư;
- Phía Đông Nam: Giáp đất dân cư và khu công nghiệp Long Thành;
- Phía Đông Bắc: Giáp đất dân cư hiện hữu;
- Phía Tây Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu.

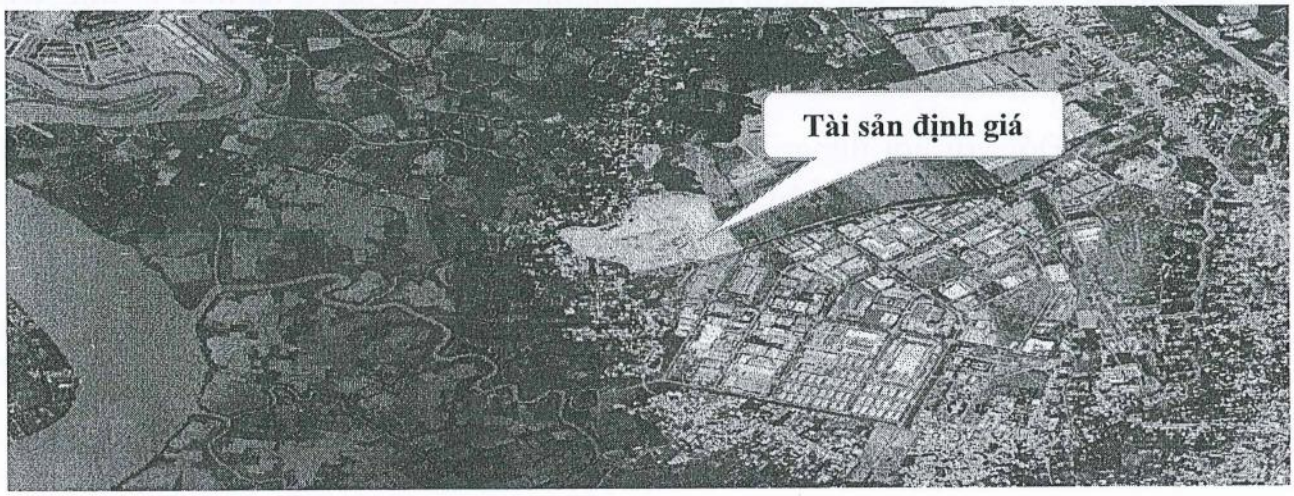
Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 9319/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 07/11/2025.

- Diện tích và loại đất định giá: Khu đất có tổng diện tích khoảng 36.714,1m^2. Trong đó cơ cấu quy hoạch sử dụng đất như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m^2)
1	Đất nhà máy, nhà kho dịch vụ	**29.849,9**
2	Đất công trình dịch vụ - hành chính	**431,8**
3	Đất cây xanh, mặt nước	**4.070,0**
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe	**2.362,4**
5	**Tổng**	**36.714,1**

4.2. Nhà, tài sản gắn liền với đất: trên đất chủ yếu đất trống, đang được đầu tư hạ tầng kỹ thuật phục vụ Cụm công nghiệp.

Sơ đồ vị trí Dự án Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai



5. Phương pháp định giá:

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

6. Kết quả xác định giá đất

TT	Hạng mục	Diện tích (m^2)	Giá đất cụ thể (đồng/m^2) (thời hạn sử dụng đất 33 năm)	Thành tiền (đồng)
1	Đất nhà máy, nhà kho dịch vụ	29.849,9	**1.606.174**	**47.944.133.283**
2	Đất công trình dịch vụ - hành chính	431,8	**1.874.405**	**809.368.079**
Tổng		**30.281,7**		**48.753.501.362**

Tổng giá trị 30.281,7m^2 trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là: **48.753.501.362 đồng.**

Đơn giá nêu trên được xác định trên cơ sở tính toán đối với toàn bộ diện tích của từng loại đất theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, sau đó được phân bổ theo tỷ lệ diện tích tương ứng cho phần diện tích thuộc đợt cho thuê đất theo Quyết định số 2948/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Do đó, giá trị thể hiện trong phương án giá là giá trị được phân bổ cho phần diện tích thuộc được cho thuê đất mới nhất của dự án.

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

- Kết quả tư vấn định giá đất chỉ được sử dụng cho một mục đích tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

- Kết quả tư vấn định giá nêu trên phù hợp với các hồ sơ, tài liệu được cung cấp tại thời điểm và địa điểm định giá với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Tuy nhiên, giá trị thị trường của bất động sản luôn có sự biến động do chịu ảnh hưởng từ nhiều yếu tố như tình hình kinh tế – xã hội trong nước và quốc tế, cũng như các chính sách pháp luật, kinh tế và chính trị quốc gia. Vì vậy, khi chính sách thay đổi hoặc thị trường có biến động, giá trị tài sản định giá có thể thay đổi theo.

- Các tổ chức, đơn vị cung cấp tài liệu, thông tin làm cơ sở định giá chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của các hồ sơ tài liệu đã cung cấp; Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai tại thời điểm định giá không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của thông tin được cung cấp.

- Đối với nội dung quy hoạch chi tiết 1/500: Trung tâm thực hiện trên cơ sở Quyết định số 9712/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành. Trung tâm không chịu trách nhiệm đối với trường hợp có sai lệch (các thông tin ảnh hưởng đến giá đất) giữa hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 (đã cung cấp để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) và hồ sơ được cấp có thẩm quyền phê duyệt chính thức.

- Thông tin thị trường thu thập trong khoảng thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước. Các thông tin ước tính doanh thu và chi phí phát triển được áp dụng trên cơ sở các quy định hiện hành. Ngoài các thông tin đã được quy định để áp dụng để xây dựng phương án giá, các nội dung còn lại thể hiện trong báo cáo thuyết minh được đơn vị tư vấn khảo sát, thu thập thông tin thực tế để đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xem xét, quyết định.

- Đối với đơn giá cho thuê của các tài sản so sánh, đơn vị tư vấn vị tư vấn xác định thời hạn cho thuê lại đất từ ngày ký kết hợp đồng đến hết thời hạn hoạt động của dự án, đồng thời quy đổi thời hạn sử dụng đất còn lại về thời hạn sử dụng đất 50 năm để đảm bảo tính tương đồng với khu đất cần định giá. Riêng đối với tài sản so sánh thuộc Cụm công nghiệp Tam An, theo thông tin hợp đồng: thời hạn thuê lại đất bắt đầu từ Ngày Bàn Giao Khu Đất và chấm dứt sau 50 năm kể từ ngày 19/9/2008. Ngày Bàn Giao Khu Đất không muộn hơn ngày 31/12/2024 hoặc vào thời điểm khác theo thỏa thuận bằng văn bản của các bên. Do thời điểm bàn giao đất thực tế không được xác định cụ thể trong hợp đồng; vì vậy, để đảm bảo thống nhất trong tính toán đơn vị tư vấn giả định thời hạn cho thuê lại đất của tài sản so sánh tại Cụm công nghiệp Tam An là 50 năm. Trường hợp có thay đổi về thời hạn thuê không giống giả định thì cần phải thực hiện lại phương án giá đất của dự án.

- Chứng thư tư vấn định giá đất không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của khách hàng. Kết quả tư vấn giá nêu trên chỉ có ý nghĩa tư vấn giá cho Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và Chủ tịch UBND thành phố xem xét quyết định.

8. Thời hạn có hiệu lực của chứng thư tư vấn định giá đất

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

9. Các tài liệu kèm theo

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

- Phiếu điều tra thu thập thông tin;

- Các tài liệu có liên quan.

10. Những vấn đề cần lưu ý

Chứng thư tư vấn định giá đất được phát hành 5 bản chính bằng tiếng Việt tại Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai giữ 2 bản, khách hàng yêu cầu tư vấn định giá đất giữ 3 bản. Mọi hình thức sao chép không phải do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường phát hành đều không có giá trị.

Trên đây là kết quả tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai

Kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét trình Hội đồng thẩm định và trình Chủ tịch UBND thành phố quyết định./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN	GIÁM ĐỐC
Nguyễn Hiệp Thức	Lê Văn Tân
Số chứng chỉ: 0870324	

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Dự án tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai

(Kèm theo Chứng thư tư vấn định giá đất số 1219/TTKTTNMT ngày 30 tháng 7 năm 2026)

1. Khu đất cần định giá:

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 9319/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 07/11/2025 như sau:

- Phía Tây Bắc: Giáp Hương Lộ 21, đường đất và đất dân cư;
- Phía Đông Nam: Giáp đất dân cư và khu công nghiệp Long Thành;
- Phía Đông Bắc: Giáp đất dân cư hiện hữu;
- Phía Tây Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu.

2. Mục đích cần định giá: xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất.

3. Thời điểm định giá đất: 02/12/2025 (ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2948/QĐ-UBND).

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai;

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng 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;

- Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản thẩm định số 4926/STC-HĐTĐGĐCT ngày 28 tháng 7 năm 2026 về thẩm định phương án giá đất xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam Anh tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai;

- Hợp đồng số 20/2026/HĐ-ĐGĐ giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng Nai và Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai về việc tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

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

- Quyết định số 8866/QĐ.UBND ngày 28/9/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho UBND huyện Long Thành lập dự án quy hoạch đầu tư cụm công nghiệp tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 1896/UBND-CNN ngày 11/3/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trường Lâm lập thủ tục đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An, huyện Long Thành;

- Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm để đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành;

- Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 03/9/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm để đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành;

- Quyết định số 3044/QĐ-UBND ngày 24/9/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 8/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 8/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1846/QĐ-UBND ngày 05/6/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh các Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012, 2746/QĐ-UBND ngày 03/9/2013 và 2894/QĐ-UBND ngày 08/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2948/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 29/10/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành;

- Quyết định số 9712/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành;

- Văn bản số 1416/UBND-KT ngày 31/10/2025 của UBND xã An Phước về việc rà soát kết quả xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ dự án đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai;

- Trích lục bản đồ địa chính số 9319/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 07/11/2025;

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan tới khu đất cần định giá.

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

5.1. Vị trí:

- Phía Tây Bắc: Giáp Hương Lộ 21, đường đất và đất dân cư;

- Phía Đông Nam: Giáp đất dân cư và khu công nghiệp Long Thành;

- Phía Đông Bắc: Giáp đất dân cư hiện hữu;

- Phía Tây Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu.

5.2. Địa điểm: Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 9319/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 07/11/2025

5.3. Diện tích và loại đất định giá:

Căn cứ Quyết định số 2948/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai. Theo đó bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất của dự án như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m^2)
1	**Đất nhà máy, nhà kho dịch vụ**	**29.849,9**

TT	Hạng mục	Diện tích (m^2)
2	**Đất công trình dịch vụ - hành chính**	**431,8**
3	**Đất cây xanh, mặt nước**	**4.070,0**
4	**Đất giao thông, bãi đỗ xe**	**2.362,4**
5	**Tổng**	**36.714,1**

5.4. Giá đất theo quy định của UBND tỉnh:

Căn cứ Phụ lục XI Bảng giá đất các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp ban hành kèm theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai. Theo đó, giá đất cụm công nghiệp như sau:

Diễn giải	Giá đất quy định (đ/m^2)
Cụm công nghiệp Tam An	1.400.000

Khoản 8 Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: *"8. Sửa đổi, bổ sung Điều 15 như sau:*

"Điều 15. Giá đất của loại đất sử dụng có thời hạn

Giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất". "

Căn cứ Quyết định số 2948/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai. Theo đó thời hạn sử dụng đất đến ngày 19 tháng 9 năm 2058 (theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư Cụm công nghiệp Tam An). Vì vậy, thời hạn cho thuê đất còn lại khoảng 33 năm.

Điểm a khoản 2 Điều 26 Mục 1 Chương III Nghị định 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

$$\textit{Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê} = \frac{\textit{Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê trong Bảng giá đất}}{\textit{Thời hạn sử dụng đất của giá đất trong bảng giá đất (theo quy định của Chính phủ về giá đất)}} \times \textit{Thời gian thuê đất}$$

=> Giá đất cụm công nghiệp quy định theo thời hạn sử dụng đất 33 năm như sau:

Diễn giải	Giá đất quy định (đ/m^2)
Cụm công nghiệp Tam An	660.000

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

Khu đất cần định giá mang lại lợi thế vượt trội cho chủ đầu tư thuê đất và nhà đầu tư thứ cấp nhờ vị trí chiến lược ngay trung tâm vùng công nghiệp Long Thành, nằm gần Quốc lộ 51 và chỉ cách sân bay Long Thành khoảng hơn 10 km, giúp tối ưu chi phí logistics và rút ngắn thời gian vận chuyển hàng hóa. Việc nằm giữa tam giác kinh tế TP.HCM – Biên Hòa – Long Thành đồng thời tạo điều kiện tiếp cận thị trường tiêu thụ lớn, nguồn nguyên vật liệu phong phú và lực lượng lao động dồi dào. Bên cạnh đó, khu đất định giá được hưởng lợi trực tiếp từ hệ sinh thái công nghiệp xung quanh như KCN Long Thành, KCN Tam Phước,… giúp doanh nghiệp dễ dàng kết nối chuỗi cung ứng, tìm kiếm đối tác và sử dụng các dịch vụ hỗ trợ sẵn có. Chi phí thuê đất và vận hành tại cụm công nghiệp cũng hợp lý hơn so với các khu công nghiệp lớn, trong khi giá trị tài sản có tiềm năng tăng mạnh nhờ sự phát triển của hạ tầng và sân bay Long Thành. Tổng hòa các yếu tố này khiến khu đất cần định giá trở thành lựa chọn hấp dẫn và vượt trội hơn nhiều cụm công nghiệp kém thuận lợi khác trong khu vực.

6.1. Đánh giá tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất

Căn cứ Quyết định số 2948/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, khu đất được Nhà nước cho thuê với mục đích sử dụng là đất cụm công nghiệp, hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Trên cơ sở đặc điểm pháp lý và hình thức sử dụng đất nêu trên, đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát, thu thập thông tin về các giao dịch cho thuê lại đất giữa các chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và các nhà đầu tư thứ cấp đang hoạt động trên địa bàn thành phố Đồng Nai. Kết quả khảo sát cho thấy đã thu thập được các hợp đồng cho thuê lại đất tại Cụm công nghiệp Tam An (xã An Phước), Cụm công nghiệp Xuân Hưng (xã Xuân Hòa), Cụm công nghiệp Tân Tiến 1 và Cụm công nghiệp Tân Tiến 2 (phường Đồng Phú), là những nguồn thông tin phù hợp để tham khảo, phân tích và phục vụ quá trình xác định giá đất đối với khu đất định giá.

6.2. Kết quả điều tra giá đất thị trường và các thông tin liên quan

a) Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá

Hiện nay, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá chưa được xây dựng nên chưa có thông tin về giá chuyển nhượng ghi nhận trên cơ sở dữ liệu.

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng cho thuê lại đất

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi

tiết thi hành Luật Đất đai. Đơn vị tư vấn đã tiến hành điều tra khảo sát, đồng thời gửi văn bản đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai, các cơ quan Thuế trên địa bàn thành phố Đồng Nai cung cấp thông tin về cho thuê, cho thuê lại, chuyển nhượng đất cụm công nghiệp các khu vực lân cận khu đất cần định giá và mở rộng trên địa bàn thành phố Đồng Nai sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính làm thông tin đầu vào để xác định giá đất.

Kết quả, đơn vị tư vấn thu thập được tại khu vực định giá và các khu vực lân cận có 07 trường hợp cho thuê lại đất cụm công nghiệp, cụ thể như sau:

TT	Hợp đồng	Tên cụm công nghiệp	Diện tích (m^2)	Giá hợp đồng (đồng)	Ngày Hợp đồng
1	Hợp đồng cho thuê lại đất gắn liền với cơ sở hạ tầng tại Cụm công nghiệp Tam An, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam (Hợp đồng số: 02/2025 TL-MT-TAKIZ)	CCN Tam An	237.238,12	959.035.100.100	06/2/2025
2	Hợp đồng cho thuê lại đất gắn liền với cơ sở hạ tầng tại Cụm công nghiệp Tam An, xã An phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam (Hợp đồng số: 02/2026/ TL-MT-TAKIZ)	CCN Tam An	144.662,70	584.798.964.750	22/6/2026
3	Hợp đồng thuê lại đất số 2012/2024/HĐTĐ-HH-SLS giữa Công ty TNHH Hồng Hà và Công ty TNHH STAR LINEN SOLUTION	CCN Xuân Hưng	7.346	21.866.000.000	05/09/2025
4	Hợp đồng cho thuê lại đất số 336/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Phát	CCN Tân Phú	23.959,70	54.835.238.023	18/12/2025
5	Hợp đồng cho thuê lại đất số 722/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH Gia dụng BOYUAN	CCN Tân Tiến 2	16.686,6	32.585.175.315	20/12/2024
6	Hợp đồng cho thuê lại đất số 677/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH HENG RUI	CCN Tân Tiến 1	25.117,33	56.480.988.328	18/10/2024
7	Hợp đồng cho thuê lại đất số 32/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH CHENG FU	CCN Tiến Hưng 1	14.340,68	33.657.633.323	16/01/2026

c) Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Trong khoảng thời gian 2 năm tính tới thời điểm định giá, tại khu vực khu đất cần định giá không có trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, đơn vị tư vấn đã có văn bản đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Thuế thành phố Đồng Nai và các Thuế cơ sở, Sở Công Thương cùng UBND các xã, phường nơi có các cụm công nghiệp trên địa bàn hỗ trợ cung cấp thông tin về tình hình hoạt động của các cụm công nghiệp và các hợp đồng cho thuê lại đất nhằm phục vụ công tác thu thập thông tin, xác định giá đất cụ thể.

Theo đó, ngày 20/5/2026, đơn vị tư vấn nhận được Văn bản số 588/SCT-QLNN của Sở Công Thương về việc hỗ trợ cung cấp thông tin phục vụ xác định giá đất cụ thể, kèm theo số liệu về hiện trạng hoạt động của các cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố. Kết quả thu được như sau:

STT	Tên CCN	Địa điểm	Diện tích (ha)	Chủ đầu tư	Tỷ lệ lấp đầy (%)
I	**Các CCN đã có nhà đầu tư thứ cấp**				
1	CCN Gốm Tân Hạnh	phường Biên Hòa	54,83	đang điều chỉnh từ UBND TP. Biên Hòa thành UBND phường	100
2	CCN Phú Thạnh - Vĩnh Thanh	xã Nhơn Trạch	87,31	UBND xã Nhơn Trạch	100
3	CCN Phú Cường	xã Thống Nhất	44,46	Công ty Cổ phần Đồng Phú Bình	100
4	CCN Tân Tiến 1	xã Đồng Phú	55,34	Công ty Cổ phần Đầu tư - Bất động sản Thành Phương.	100
5	CCN Tân Tiến 2	xã Đồng Phú	57,75	Công ty Cổ phần Đầu tư - Bất động sản Thành Phương.	100
6	CCN Tân Phú	xã Đồng Phú	59,98	Công ty Cổ phần Đầu tư - Bất động sản Thành Phương.	100
7	CCN Tiến Hưng 1	phường Bình Phước	59,30	Công ty Cổ phần Đầu tư - Bất động sản Thành Phương.	100
8	CCN Hố Nai 3	phường Hố Nai	53,08	UBND phường Hố Nai	100
9	CCN Hà Mỵ	xã Đồng Phú	9,45	Công ty Cổ phần Hà Mỵ	88
10	CCN Dốc 47	phường Tam Phước	72,60	Chưa có chủ đầu tư	100
11	CCN Thạnh Phú -Thiện Tân	phường Trảng Dài	96,65	Ban Quản lý dự án khu vực 9	100

STT	Tên CCN	Địa điểm	Diện tích (ha)	Chủ đầu tư	Tỷ lệ lấp đầy (%)
12	CCN VLXD Tân An	xã Tân An	50,10	Công ty Cổ phần Gạch men SAHADO	98,12
13	CCN Tam An	xã An Phước	50,95	Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại Trường Lâm	100 (cập nhật năm 2026)
II	**Các CCN chưa hoạt động/chưa tiếp nhận dự án thứ cấp**				
14	CCN Xuân Hưng (giai đoạn 1: 16,12ha)	xã Xuân Hòa	63,15	Công ty TNHH Hồng Hà	Chưa có
15	CCN Long Phước 1	xã Long Phước	74,99	Công ty Cổ phần Sonadezo Long Thành	Chưa có
16	CCN Nha Bích	xã Nha Bích	74,59	Tổng Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ - CTCP	Chưa có
17	CCN Thiện Tân (giai đoạn 1 48,82ha)	phường Trảng Dài	75,00	Công ty TNHH Đại Vĩnh Phát	Chưa có
18	CCN Tân An	xã Tân An	48,82	Công ty CP Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	Chưa có
19	CCN Hưng Lộc	xã Dầu Giây	22,94	Công ty Cổ phần Tổng Công ty May Đồng Nai	Chưa có
20	CCN Quang Trung	xã Gia Kiệm	79,87	Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng	Chưa có
21	CCN Phước Bình	xã Phước Thái	74,96	Công ty TNHH MTV PAK Việt Nam	Chưa có
22	CCN Minh Hưng 1	xã Bù Đăng	44,30	Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng	Chưa có
23	CCN Minh Hưng 2	xã Bù Đăng	32,70	Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng	Chưa có
24	CCN Bù Nho	xã Bình Tân và xã Phú Riềng	75,00	Công ty TNHH Đầu tư phát triển dự án công nghiệp An Bình	Chưa có
25	CCN Phú Riềng	xã Phú Riềng	75,00	Công ty TNHH MTV cao su Phú Riềng	Chưa có

STT	Tên CCN	Địa điểm	Diện tích (ha)	Chủ đầu tư	Tỷ lệ lấp đầy (%)
26	CCN Tân Hưng	xã Tân Lợi	68,00	Công ty Cổ phần Đại Hoàng 27Industrial; Công ty CP đầu tư BĐS Hà Nguyên; Công ty CP đầu tư XD và VLXD Sài Gòn	Chưa có
27	CCN Thanh Phú	phường An Lộc	60,00	Công ty TNHH MTV cao su Bình Long	Chưa có
28	CCN Thanh Phú 2	phường An Lộc	75,00	Công ty TNHH MTV cao su Bình Long	Chưa có
29	CCN Hưng Chiến	phường Bình Long	75,00	Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Ninh Phong	Chưa có
30	CCN Tân Lập	xã Đồng Phú	40,00	Công ty Cổ phần đầu tư - Bất động sản Thành Phương	Chưa có
31	CCN Đa Kia	xã Đa Kia	75,00	Công ty Cổ phần đầu tư - Bất động sản Thành Phương	Chưa có
32	CCN Long Giao	xã Xuân Đường, xã Cẩm Mỹ	55,93	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
33	CCN Vĩnh Tân	xã Tân An	49,81	Chủ đầu tư đề nghị không thực hiện dự án	Chưa có
34	CCN Hưng Thịnh	xã Hưng Thịnh	75,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
35	CCN Phú Túc	xã Thống Nhất	50,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
36	CCN Hàng Gòn	phường Hàng Gòn	70,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
37	CCN Quang Trung 1	xã Gia Kiệm	74,40	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
38	CCN Quang Trung 2	xã Gia Kiệm	43,99	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
39	CCN Bình An	xã Bình An	75,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
40	CCN Đồi 61	xã An Viễn	52,80	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
41	CCN Lộ 25	xã Dầu Giây	75,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
42	CCN Tân An 2	xã Tân An	49,89	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
43	CCN Phú Bình	xã Phú Bình	75,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
44	CCN Xuân Tây	xã Xuân Đông	74,80	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có

STT	Tên CCN	Địa điểm	Diện tích (ha)	Chủ đầu tư	Tỷ lệ lấp đầy (%)
45	CCN Sông Trầu	xã Trảng Bom	30,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
46	CCN Vĩnh An	xã Trị An	50,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
47	CCN Bù Nho 1	Xã Phú Riềng	50,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
48	CCN Phước An	Xã Tân Quan	75,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
49	CCN Lộc Thạnh	Xã Lộc Thạnh	70,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
50	CCN Phú Riềng	Xã Phú Riềng	75,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
51	CCN Bù Nho	Xã Bù Nho	75,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
52	CCN Lộc Thái	Xã Lộc Ninh	70,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
53	CCN Lộc Tấn	Xã Lộc Tấn	70,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
54	CCN Thiện Hưng	Xã Thiện Hưng	69,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
55	CCN Long Hưng 1	Xã Bình Tân	43	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
56	CCN Định Quán	Xã Định Quán	50	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
57	CCN Gia Bảo	Xã Đồng Tâm	28,37	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
58	CCN Nam Cát Tiên	Xã Nam Cát Tiên	45	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
59	CCN vị trí 1 xã Tân Hưng	Xã Tân Hưng	50	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
60	CCN vị trí 1 xã Xuân Bắc	Xã Xuân Bắc	75	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
61	CCN vị trí 1 xã Xuân Thành	Xã Xuân Thành	21,6	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
62	CCN Sơn Hà 1, 2	Phường Phước	75	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
63	CCN Thạch Màng 2	Xã Tân Lợi	65	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
64	CCN Thống Nhất	Xã Thống Nhất	34,12	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
65	CCN Xuân Đông	Xã Xuân Đông	50	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
66	CCN vị trí 2 xã Xuân Bắc	Xã Xuân Bắc	75	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
67	CCN vị trí 3 xã Xuân Bắc	Xã Xuân Bắc	75	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
68	CCN Tân Hợp	Xã Xuân Thành	75	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có

Trên cơ sở danh sách các cụm công nghiệp do Sở Công Thương cung cấp, đơn vị tư vấn đã tiến hành rà soát, điều tra và khảo sát thực tế đối với các cụm công nghiệp đã hoạt động gần khu đất cần định giá và khu vực lân cận; các cụm công nghiệp đã có chủ đầu tư hạ tầng được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đồng thời đã phát sinh hoạt động cho thuê lại đất đối với các nhà đầu

tư thứ cấp. Việc khảo sát được tiến hành thực tế tại địa phương, đồng thời phối hợp với chính quyền cơ sở có các cụm công nghiệp hoạt động tham gia khảo sát thu thập các thông tin liên quan đến tình hình hoạt động các cụm công nghiệp trên địa bàn. Kết quả khảo sát thu thập thông tin như sau:

+ Cụm công nghiệp Tam An: là Cụm công nghiệp đã được UBND tỉnh Đồng Nai thành lập tại Quyết định số 2719/QĐ-UBND ngày 10/9/2015 và được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 693/QĐ-UBND ngày 13/2/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai. Ngày 30/6/2026, đơn vị tư vấn thu thập được thêm 02 hợp đồng cho thuê lại đất tại Cụm công nghiệp Tam An, ký ngày 06/02/2025 và ngày 22/6/2026 do Sở Nông nghiệp và Môi trường chuyển tới.

+ Cụm công nghiệp Gốm sứ Tân Hạnh (phường Biên Hòa): các doanh nghiệp chủ yếu được giao đất và tự tổ chức sản xuất, đồng thời một số đơn vị không cung cấp thông tin do yếu tố bảo mật kinh doanh, vì vậy đơn vị tư vấn không ghi nhận được hợp đồng thuê nhà xưởng tại khu vực này.

+ Cụm công nghiệp Dốc 47 (phường Tam Phước): các doanh nghiệp chủ yếu được giao đất và tự tổ chức sản xuất, đồng thời một số đơn vị không cung cấp thông tin do yếu tố bảo mật kinh doanh, vì vậy đơn vị tư vấn không ghi nhận được hợp đồng thuê nhà xưởng tại khu vực này.

+ Cụm công nghiệp Xuân Hưng (xã Xuân Hòa): thu thập được hợp đồng cho thuê lại đất.

+ Cụm công nghiệp Phú Thạnh – Vĩnh Thanh (xã Nhơn Trạch): các doanh nghiệp đã được giao đất và tự hoạt động, không phát sinh hợp đồng thuê.

+ Cụm công nghiệp VLXD Tân An (xã Tân An): chủ yếu tự hoạt động, không có hợp đồng thuê.

+ Cụm công nghiệp Hưng Lộc (xã Dầu Giây): chủ yếu tự hoạt động, không thu thập được hợp đồng thuê.

+ Cụm công nghiệp Hố Nai 3 (phường Hố Nai): Thu thập được hợp đồng thuê bất động sản giữa Công ty TNHH Hoàng Đại Vương và Công ty TNHH Xuất Nhập khẩu XIAMEN Biên Hòa (Cụm công nghiệp Hố Nai 3, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai). Giá thuê từ 01/9/2024 – 31/8/2026: 56.014 VND/m^2/tháng (tương đương \$2,2/m^2/tháng).

+ Cụm công nghiệp Thạnh Phú - Thiện Tân (phường Trảng Dài): Thu thập được hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty Cổ phần Tổng hợp Gỗ Tân Mai và Công ty TNHH Parker Seal Việt Nam (Cụm công nghiệp Thạnh Phú - Thiện Tân). Giá thuê từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2025 là 55.000 đồng/m^2/tháng.

+ Cụm công nghiệp Phú Cường (xã Thống Nhất): Thu thập được hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty Cổ phần Đồng Phú Bình và Công ty TNHH Pro Well (Việt Nam), đơn giá cho thuê nhà xưởng là 60.686 đồng/m^2/tháng.

+ Cụm công nghiệp Tân Phú (phường Đồng Phú): thu thập được hợp đồng cho thuê lại đất.

+ Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1 (phường Bình Phước): thu thập được hợp đồng cho thuê lại đất.

+ Cụm công nghiệp Tân Tiến 1 (phường Đồng Phú): thu thập được hợp đồng cho thuê lại đất.

+ Cụm công nghiệp Tân Tiến 2 (phường Đồng Phú): thu thập được hợp đồng cho thuê lại đất.

Đồng thời, đơn vị tư vấn đã phối hợp với UBND xã An Phước tiến hành khảo sát thực địa, kiểm tra hiện trạng khu đất và thu thập các thông tin có liên quan đến khu đất cần định giá. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá cho thuê đất, các điều kiện về vị trí, hạ tầng kỹ thuật, khả năng kết nối giao thông và các yếu tố khác tác động đến giá trị khu đất nhằm làm cơ sở xác định các mức điều chỉnh khi so sánh với các thông tin thu thập được trên thị trường.

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

Căn cứ khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 quy định về trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất:

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

Nhận xét: Tại thời điểm định giá, khu vực khu đất cần định giá và các khu vực lân cận không ghi nhận trường hợp chuyển nhượng có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng so với khu đất cần định giá. Do đó, không đủ cơ sở để xác định giá đất theo phương pháp so sánh.

b) Phương pháp thu nhập: được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá.

Nhận xét: Tại thời điểm định giá, khu đất cần định giá là đất trống, chưa được đầu tư xây dựng công trình và chưa phát sinh hoạt động khai thác, sử dụng đất tạo ra dòng thu nhập ổn định. Do đó, không có đầy đủ cơ sở để xác định các khoản thu nhập và chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được định giá. Vì vậy, khu đất không đáp ứng điều kiện áp dụng phương pháp thu nhập theo quy định.

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

Nhận xét: khu đất cần định giá được xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất. Vì vậy, không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

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

Nhận xét: Qua rà soát các điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh do không thu thập được đầy đủ thông tin về các thửa đất so sánh đáp ứng quy định; đồng thời không đủ điều kiện áp dụng phương pháp thu nhập do chưa phát sinh hoạt động khai thác, sử dụng đất tạo ra thu nhập thực tế.

Tuy nhiên, khu đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và có đầy đủ cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp. Trên cơ sở hồ sơ quy hoạch, hồ sơ pháp lý của dự án, các quy định hiện hành về xác định doanh thu phát triển, chi phí phát triển và các thông tin thị trường do đơn vị tư vấn thu thập, khảo sát, có đủ căn cứ để ước tính tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án.

Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng khu đất, kết quả điều tra, thu thập thông tin phục vụ xác định giá đất cụ thể; đối chiếu với quy định về điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 và các quy định về giá đất tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ, đơn vị tư vấn nhận thấy khu đất đáp ứng điều kiện áp dụng phương pháp thặng dư. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng **phương pháp thặng dư** để xác định giá đất cụ thể đối với khu đất cần định giá.

8. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của khu đất.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi tại Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 thì các yếu tố ảnh hưởng đến giá 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 Quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP, Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Qua điều tra khảo sát các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất định giá của tài sản định giá và tài sản so sánh. Đơn vị tư vấn nhận định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của khu đất định giá:

- **Yếu tố vị trí:** Khu đất định giá thuộc Cụm công nghiệp Tam An, có vị trí nằm trong vùng ảnh hưởng trực tiếp của Cảng hàng không quốc tế Long Thành và kết nối thuận lợi với các trung tâm công nghiệp lớn của tỉnh Đồng Nai như Khu công nghiệp Long Thành, Khu công nghiệp Tam Phước, Khu công nghiệp Lộc An - Bình Sơn và các khu công nghiệp trên địa bàn Nhơn Trạch. Bên cạnh đó, khu đất có khoảng cách tương đối thuận lợi đến hệ thống cảng biển quan trọng của khu vực như cảng Phước An và cụm cảng nước sâu Cái Mép - Thị Vải. Các lợi thế này góp phần giảm chi phí vận chuyển, logistics, nâng cao khả năng kết nối chuỗi cung ứng và gia tăng sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư thứ cấp có nhu cầu thuê đất sản xuất, kinh doanh.

So với thông tin so sánh thuộc Cụm công nghiệp Xuân Hưng, mặc dù cụm công nghiệp này có lợi thế khi tiếp giáp Quốc lộ 1A và nằm gần tuyến cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây, tạo điều kiện thuận lợi trong việc kết nối giao thông liên vùng và tiếp cận sân bay Long Thành, tuy nhiên xét tổng thể về khả năng kết nối với hệ thống khu công nghiệp trọng điểm và các đầu mối logistics của vùng Đông Nam Bộ, vị trí của Cụm công nghiệp Tam An được đánh giá thuận lợi hơn. Đơn vị tư vấn đề xuất mức điều chỉnh giảm 5% so với khu đất định giá.

So với các thông tin so sánh thuộc Cụm công nghiệp Tân Tiến 1, mặc dù cụm công nghiệp này nằm gần các khu, cụm công nghiệp hiện hữu và quy hoạch của địa phương, song khoảng cách đến các tuyến cao tốc trọng điểm đang khai thác, Cảng hàng không quốc tế Long Thành, cụm cảng nước sâu Cái Mép - Thị Vải và các cảng container lớn của khu vực Đông Nam Bộ tương đối xa. Điều này làm gia tăng chi phí vận chuyển, logistics và giảm mức độ hấp dẫn đối với các doanh nghiệp có nhu cầu thuê đất. Do đó, đơn vị tư vấn xác định mức điều chỉnh giảm 15% so với khu đất định giá.

Yếu tố vị trí được quy định tại mục a1 điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai với tỷ lệ điều chỉnh tối đa 15%.

- **Yếu tố mạng lưới giao thông kết nối:** Khu đất cần định giá thuộc Cụm công nghiệp Tam An, nằm trong khu vực có hệ thống hạ tầng giao thông phát triển đồng bộ và được hưởng lợi trực tiếp từ mạng lưới giao thông trọng điểm của vùng kinh tế trọng

điểm phía Nam. Khu đất có khả năng kết nối thuận lợi với Quốc lộ 51, đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh và các tuyến giao thông liên vùng đang được đầu tư, hoàn thiện. Đồng thời, vị trí khu đất còn có lợi thế trong việc kết nối với Cảng hàng không quốc tế Long Thành, hệ thống cảng Phước An và cụm cảng nước sâu Cái Mép - Thị Vải. Hệ thống giao thông đa dạng và đồng bộ góp phần rút ngắn thời gian vận chuyển, giảm chi phí logistics, nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, từ đó gia tăng sức hấp dẫn đối với các doanh nghiệp có nhu cầu thuê đất trong cụm công nghiệp.

So với thông tin so sánh thuộc Cụm công nghiệp Xuân Hưng, mặc dù cụm công nghiệp này có lợi thế khi tiếp giáp Quốc lộ 1A và kết nối tương đối thuận lợi với tuyến cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động vận chuyển hàng hóa và lưu thông nguyên vật liệu, tuy nhiên khả năng kết nối đến Cảng hàng không quốc tế Long Thành và hệ thống cảng biển quốc tế của khu vực còn hạn chế hơn. Do đó, đơn vị tư vấn xác định khu đất cần định giá có lợi thế hơn về mạng lưới giao thông kết nối và đề xuất mức điều chỉnh giảm 5% so với khu đất định giá.

So với các thông tin so sánh thuộc Cụm công nghiệp Tân Tiến 1, mặc dù cụm công nghiệp này nằm gần tuyến ĐT.741 - tuyến giao thông quan trọng kết nối khu vực Bình Phước với Bình Dương, tuy nhiên hoạt động giao thông và vận tải hàng hóa chủ yếu phụ thuộc vào một trục kết nối chính. Điều này làm giảm tính linh hoạt của mạng lưới giao thông, đồng thời tiềm ẩn nguy cơ ùn tắc cục bộ trong các giai đoạn cao điểm hoặc khi lưu lượng vận tải gia tăng. Bên cạnh đó, khoảng cách đến các tuyến cao tốc trọng điểm, sân bay Long Thành và hệ thống cảng biển lớn của khu vực Đông Nam Bộ tương đối xa, làm tăng chi phí vận chuyển và thời gian lưu thông hàng hóa. Vì vậy, đơn vị tư vấn xác định khu đất cần định giá có lợi thế vượt trội hơn về mạng lưới giao thông kết nối và đề xuất mức điều chỉnh giảm 15% so với khu đất định giá.

Yếu tố mạng lưới giao thông kết nối được đơn vị tư vấn xem xét, đánh giá trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát thực tế thị trường cho thuê đất tại các cụm công nghiệp và mức độ ảnh hưởng của hạ tầng giao thông đến khả năng khai thác, sử dụng đất. Đây là yếu tố có tác động trực tiếp đến chi phí logistics, hiệu quả sản xuất kinh doanh và nhu cầu thuê đất của các nhà đầu tư thứ cấp. Mặc dù yếu tố này chưa được quy định cụ thể tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, nhưng xét về bản chất kinh tế và mức độ ảnh hưởng đến giá trị khai thác của đất cụm công nghiệp, đơn vị tư vấn đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xem xét, quyết định việc áp dụng yếu tố điều chỉnh này trong quá trình xác định giá đất cụ thể.

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

Tại khu đất định giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã ban hành nhiều quyết định cho thuê đất và điều chỉnh quyết định cho thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An, gồm các Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012, số 2746/QĐ-UBND ngày 03/9/2013, số 3044/QĐ-UBND ngày 24/9/2013,

số 2894/QĐ-UBND ngày 08/9/2016, số 1846/QĐ-UBND ngày 05/6/2017 và số 2948/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là UBND thành phố Đồng Nai).

Điểm đ khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đất đai quy định: *"8. Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định thì thực hiện như sau:*

a) Trường hợp diện tích giao đất, cho thuê đất có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó;

b) Trường hợp diện tích giao đất, cho thuê đất không ước tính được doanh thu phát triển hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính đối với diện tích cần định giá đất thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan, cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;

c) Trường hợp trong một dự án có quyết định giao đất, cho thuê đất đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a khoản này đồng thời có quyết định giao đất chỉ với diện tích đất không thu tiền sử dụng đất hoặc có quyết định cho thuê đất chỉ với diện tích đất thuê trả tiền hằng năm hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất có phần diện tích không thu tiền sử dụng đất, phần diện tích trả tiền thuê đất hằng năm hoặc diện tích đất còn lại của dự án chưa được giao đất thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, chưa được cho thuê đất thuộc trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan, cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.". "

Đối chiếu quy định nêu trên, đối với trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính và chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của từng quyết định nếu diện tích đó có đầy đủ điều kiện để tính toán doanh thu phát triển và chi phí phát triển. Trường hợp diện tích giao đất, cho thuê đất không đủ điều kiện để xác định doanh thu phát triển hoặc không thể xác định độc lập hiệu quả đầu tư thì việc xác định doanh thu phát triển và chi phí phát triển được thực hiện trên cơ sở toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Qua rà soát Quyết định số 2948/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An; Văn bản số 1416/UBND-KT ngày 31/10/2025 của UBND xã An Phước về việc rà soát kết quả xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ dự án; cùng Trích lục bản đồ địa chính số 9319/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 07/11/2025, đơn vị tư vấn nhận thấy diện tích 36.714,1m² được cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo Quyết định số 2948/QĐ-UBND phân bố tại nhiều thửa đất khác nhau, nằm xen kẽ tại các vị trí khác nhau trong phạm vi dự án.

Do diện tích được cho thuê không hình thành một khu chức năng độc lập theo quy hoạch và không đủ cơ sở để xác định riêng doanh thu phát triển từ hoạt động cho thuê lại đất gắn với hạ tầng cụm công nghiệp, việc tính toán doanh thu phát triển và chi phí phát triển riêng cho diện tích 36.714,1 m² nêu trên là không khả thi và không phản ánh đúng bản chất khai thác của dự án.

Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất thực hiện việc ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển trên cơ sở toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An theo Quyết định số 9712/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành.

Cơ cấu sử dụng đất của dự án như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m^2)
1	Đất nhà máy, nhà kho dịch vụ	**379.740,8**
2	Đất công trình dịch vụ hành chính	**9.493,9**
3	Đất cây xanh mặt nước	**51.884,7**
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	**5.321,0**
5	Đất giao thông	**63.063,6**
	Tổng	**509.504,0**

9.1. Ước tính giá cho thuê tại khu đất cần định giá

a) Lựa chọn thông tin

* Đánh giá lựa chọn thông tin

Kết quả khảo sát thu thập thông tin mà đơn vị tư vấn thu thập được cho thấy hai nhóm thông tin thị trường gồm: hợp đồng cho thuê nhà xưởng trong các cụm công nghiệp và hợp đồng cho thuê lại đất trong các cụm công nghiệp có điều kiện tương đồng. Sau khi rà soát, đánh giá mức độ phù hợp của từng loại thông tin, đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn thông tin từ các hợp đồng cho thuê lại đất cụm công nghiệp làm cơ sở xác định doanh thu phát triển của khu đất với các lý do như sau:

- Thông tin hợp đồng cho thuê lại đất có tính cập nhật và phản ánh sát hơn mặt bằng thị trường tại thời điểm định giá: Các hợp đồng cho thuê lại đất được thu thập có thời điểm ký kết và thực hiện gần với thời điểm định giá, phản ánh trực tiếp kỳ vọng của nhà

đầu tư đối với giá trị quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong điều kiện thị trường hiện nay. Trong khi đó, một số hợp đồng thuê nhà xưởng được ký kết từ các giai đoạn trước, chịu ảnh hưởng của điều kiện thị trường, chính sách đầu tư và mặt bằng giá xây dựng tại các thời điểm khác nhau, dẫn đến khả năng phản ánh chưa đầy đủ giá trị thị trường tại thời điểm định giá.

- Tính phổ biến của mô hình kinh doanh: Qua khảo sát thực tế tình hình hoạt động của các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Đồng Nai và khu vực lân cận cho thấy hình thức cho thuê lại đất đã đầu tư hạ tầng là mô hình kinh doanh phổ biến, được nhiều chủ đầu tư lựa chọn triển khai. So với mô hình đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê, hình thức cho thuê lại đất có ưu điểm là nhu cầu thị trường ổn định, thời gian thu hút nhà đầu tư thứ cấp nhanh hơn, giảm chi phí đầu tư xây dựng và vận hành, từ đó góp phần đẩy nhanh tiến độ thu hồi vốn và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Việc xác định chi phí đầu tư xây dựng nhà xưởng gặp nhiều khó khăn và thiếu cơ sở lựa chọn khách quan: Theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng, đối với nhóm công trình nhà xưởng công nghiệp tồn tại nhiều mức suất vốn đầu tư khác nhau tùy thuộc vào quy mô, số tầng, kết cấu chịu lực, tải trọng sàn, yêu cầu công nghệ sản xuất, tiêu chuẩn hoàn thiện và hệ thống kỹ thuật đi kèm. Qua khảo sát thực tế, các nhà xưởng thu thập được có sự khác biệt đáng kể về: quy mô xây dựng, kết cấu khung thép hoặc bê tông cốt thép, chiều cao công trình,... Do đó, việc lựa chọn một suất vốn đầu tư đại diện để xác định chi phí xây dựng nhà xưởng không có cơ sở đủ vững chắc, tiềm ẩn nguy cơ chủ quan trong quá trình xác định chi phí phát triển. Kết quả định giá có thể bị ảnh hưởng đáng kể tùy thuộc vào suất vốn đầu tư được lựa chọn.

Từ các phân tích nêu trên, đơn vị tư vấn nhận thấy thông tin hợp đồng cho thuê lại đất đã đầu tư hạ tầng trong các cụm công nghiệp có mức độ tương đồng cao hơn với mục đích sử dụng đất, bảo đảm tính khách quan, minh bạch và phù hợp với nguyên tắc lựa chọn thông tin thị trường trong xác định giá đất. Nguồn thông tin này phản ánh trực tiếp giá trị thị trường của sản phẩm kinh doanh chủ yếu, phù hợp với thực tiễn hoạt động của các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn, đồng thời hạn chế các yếu tố chủ quan phát sinh khi xác định giá trị công trình xây dựng và các lợi ích gắn liền với hoạt động cho thuê nhà xưởng.

Đối với thông tin về trường hợp cho thuê lại đất cụm công nghiệp, kết quả thu được tại khu vực định giá và các khu vực lân cận có 07 trường hợp cho thuê lại đất cụm công nghiệp, cụ thể như sau:

TT	Hợp đồng	Tên cụm công nghiệp	Diện tích (m^2)	Ngày chuyển nhượng	Thời hạn sử dụng đất (năm)	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá theo thời hạn sử dụng đất còn lại (đồng/m^2)	Đơn giá quy về thời hạn sử dụng đất 50 năm (đồng/m^2)
1	Hợp đồng cho thuê lại đất gắn liền với cơ sở hạ tầng tại Cụm công nghiệp Tam An, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam (Hợp đồng số: 02/2025 TL-MT-TAKIZ)	CCN Tam An	237.238,12	06/2/2025	50	959.035.100.100	4.042.500	4.042.500
2	Hợp đồng cho thuê lại đất gắn liền với cơ sở hạ tầng tại Cụm công nghiệp Tam An, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam (Hợp đồng số: 02/2026 TL-MT-TAKIZ)	CCN Tam An	144.662,70	22/6/2026	50	584.798.964.750	4.042.500	4.042.500
3	Hợp đồng thuê lại đất số 2012/2024/HĐTĐ-HH-SLS giữa Công ty TNHH Hồng Hà và Công ty TNHH STAR LINEN SOLUTION	CCN Xuân Hưng	7.346	05/09/2025	43,74	21.866.000.000	2.940.559	3.361.407
4	Hợp đồng cho thuê lại đất số 336/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Phát	CCN Tân Phú	23.959,70	18/12/2025	45,03	54.835.238.023	2.288.645	2.541.245
5	Hợp đồng cho thuê lại đất số 722/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH Gia dụng BOYUAN	CCN Tân Tiến 2	16.686,6	20/12/2024	45,88	32.585.175.315	1.952.775	2.128.133
6	Hợp đồng cho thuê lại đất số 677/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH HENG RUI	CCN Tân Tiến 1	25.117,33	18/10/2024	46,05	56.480.988.328	2.248.686	2.441.550
7	Hợp đồng cho thuê lại đất số 32/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH CHENG FU	CCN Tiến Hưng 1	14.340,68	16/01/2026	44,95	33.657.633.323	2.347.004	2.610.683

Do thời điểm định giá của khu đất là 02/12/2025 (ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2948/QĐ-UBND), vì vậy đơn vị tư vấn không sử dụng 3 thông tin gồm Hợp đồng cho thuê lại đất số 02/2026 TL-MT-TAKIZ giữa Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Trường Lâm và Công ty TNHH Tam An Logistics Park 2 (Việt Nam) tại Cụm công nghiệp Tam An, hợp đồng cho thuê lại đất số 336/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Phát tại Cụm

công nghiệp Tân Phú và Hợp đồng cho thuê lại đất số 32/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH CHENG FU tại Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1 do thời điểm cho thuê lại sau thời điểm định giá của khu đất. Kết quả còn lại 4 thông tin cho thuê lại đất tại các Cụm công nghiệp Tam An, Cụm công nghiệp Xuân Hưng, Cụm công nghiệp Tân Tiến 1 và Cụm công nghiệp Tân Tiến 2.

*** Lựa chọn tài sản so sánh**

Khu đất cần định giá là đất cụm công nghiệp được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp. Sau khi hoàn thiện hạ tầng, chủ đầu tư thực hiện cho các nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật theo quy định. Do đặc thù của loại hình bất động sản này, số lượng giao dịch và thông tin hợp đồng cho thuê lại đất trên thị trường không nhiều, việc tiếp cận và thu thập thông tin gặp nhiều hạn chế.

Trên cơ sở rà soát, điều tra và thu thập thông tin trong thời hạn 24 tháng tính đến thời điểm định giá, đơn vị tư vấn thu thập được 04 hợp đồng cho thuê lại đất tại các cụm công nghiệp có đặc điểm tương đồng với khu đất cần định giá. Bao gồm:

TT	Hợp đồng	Tên cụm công nghiệp	Diện tích (m^2)	Ngày chuyển nhượng	Thời hạn sử dụng đất (năm)	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá theo thời hạn sử dụng đất còn lại (đồng/m^2)	Đơn giá quy về thời hạn sử dụng đất 50 năm (đồng/m^2)
1	Hợp đồng cho thuê lại đất gắn liền với cơ sở hạ tầng tại Cụm công nghiệp Tam An, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam (Hợp đồng số: 02/2025 TL-MT-TAKIZ)	CCN Tam An	237.238,12	06/2/2025	50	959.035.100.100	4.042.500	4.042.500
2	Hợp đồng thuê lại đất số 2012/2024/HĐTĐ-HH-SLS giữa Công ty TNHH Hồng Hà và Công ty TNHH STAR LINEN SOLUTION	CCN Xuân Hưng	23.959,70	05/09/2025	43,74	21.866.000.000	2.940.559	3.361.407
3	Hợp đồng cho thuê lại đất số 677/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH HENG RUI	CCN Tân Tiến 1	25.117,33	18/10/2024	46,05	56.480.988.328	2.248.686	2.441.550
4	Hợp đồng cho thuê lại đất số	CCN Tân Tiến 2	16.686,6	20/12/2024	45,88	32.585.175.315	1.952.775	2.128.133

TT	Hợp đồng	Tên cụm công nghiệp	Diện tích (m^2)	Ngày chuyển nhượng	Thời hạn sử dụng đất (năm)	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá theo thời hạn sử dụng đất còn lại (đồng/m^2)	Đơn giá quy về thời hạn sử dụng đất 50 năm (đồng/m^2)
	722/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH Gia dụng BOYUAN							

Căn cứ các tiêu chí lựa chọn theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, đơn vị tư vấn đánh giá thứ tự các tài sản lựa chọn theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Về khoảng cách:

+ Thông tin thu thập 1 thuộc Cụm công nghiệp Tam An (là khu đất định giá). Do đó, thông tin 1 được ưu tiên lựa chọn làm tài sản so sánh.

+ Thông tin thu thập 2 thuộc Cụm công nghiệp Xuân Hưng, xã Xuân Hòa, thành phố Đồng Nai là tài sản nằm gần khu đất cần định giá thuộc Cụm công nghiệp Tam An nhất trong số các thông tin thu thập được. Do có vị trí địa lý gần nhất, điều kiện kết nối giao thông, khả năng tiếp cận thị trường và môi trường đầu tư tương đối tương đồng với khu đất cần định giá nên Thông tin thu thập 2 được ưu tiên lựa chọn tiếp theo.

+ Đối với các Thông tin thu thập 3 và 4, các tài sản đều thuộc khu vực Đồng Phú, thành phố Đồng Nai. Khoảng cách từ các tài sản này đến khu đất cần định giá không có sự khác biệt đáng kể, do đó yếu tố khoảng cách không tạo ra cơ sở để ưu tiên lựa chọn giữa các thông tin này.

- Về mức độ tương đồng: Các thông tin thu thập được đều là các trường hợp cho thuê lại đất trong cụm công nghiệp, có cùng mục đích sử dụng đất, cùng loại hình đầu tư hạ tầng kỹ thuật và cùng đặc tính khai thác. Tuy nhiên, xét về mức độ tương đồng trong ngành nghề được hoạt động, Cụm công nghiệp Tân Tiến 1 có tính tương đồng với tài sản định giá cao hơn Cụm công nghiệp Tân Tiến 2. Vì vậy, thông tin thu thập 3 được ưu tiên lựa chọn tiếp theo.

Trên cơ sở xem xét các tiêu chí về khoảng cách, mức độ tương đồng, đơn vị tư vấn lựa chọn 03 thông tin để làm tài sản so sánh phục vụ xác định giá đất cụ thể đối với khu đất cần định giá, gồm:

- TSSS1: Hợp đồng số 2012/2024/HĐTĐ-HH-SLS ngày 05/9/2025 ký giữa Công ty TNHH Hồng Hà và Công ty TNHH Star Linen Solution về việc thuê lại đất tại Cụm công nghiệp Xuân Hưng;

- TSSS2: Hợp đồng số 677/HĐCT ngày 18/10/2024 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Phương và Công ty TNHH Heng Rui về việc thuê lại đất tại Cụm công nghiệp Tân Tiến 1;

- TSSS3: Hợp đồng số 02/2025 TL-MT-TAKIZ ngày 06/2/2025 giữa Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Trường Lâm và Công ty TNHH Tam An Logistics Park 1 (Việt Nam).

Đối với TSSS1 và TSSS2, đơn vị tư vấn xác định thời hạn cho thuê lại đất từ ngày ký kết hợp đồng đến hết thời hạn hoạt động của dự án, đồng thời quy đổi thời hạn sử dụng đất còn lại về thời hạn sử dụng đất 50 năm để đảm bảo tính tương đồng với khu đất cần định giá. Riêng đối với TSSS3,theo thông tin hợp đồng: thời hạn thuê lại đất bắt đầu từ Ngày Bàn Giao Khu Đất và chấm dứt sau 50 năm kể từ ngày 19/9/2008. Ngày Bàn Giao Khu Đất không muộn hơn ngày 31/12/2024 hoặc vào thời điểm khác theo thỏa thuận bằng văn bản của các bên. Do thời điểm bàn giao đất thực tế không được xác định cụ thể trong hợp đồng; vì vậy, để đảm bảo thống nhất trong tính toán đơn vị tư vấn giả định thời hạn cho thuê lại đất của tài sản so sánh tại Cụm công nghiệp Tam An là 50 năm.

b) Ước tính giá cho thuê tại khu đất cần định giá

*** Thu thập thông tin thị trường**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thông tin		Hợp đồng số 2012/2024/HĐTĐ-HH - SLS ngày 05/9/2025 giữa Công ty TNHH Hồng Hà và Công ty TNHH Star Linen Solution tại Cụm công nghiệp Xuân Hưng	Hợp đồng số 677/HĐCT ngày 18/10/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Phương và Công ty TNHH Heng Rui tại Cụm công nghiệp Tân Tiến 1	Hợp đồng số 02/2025 TL-MT-TAKIZ ngày 06/2/2025 giữa Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Trường Lâm và Công ty TNHH Tam An Logistics Park 1 (Việt Nam)
2	Thời gian cho thuê		Từ ngày 05/9/2025 đến 3/6/2069	Từ ngày 18/10/2024 đến hết ngày 06/11/2070	Từ ngày 19/8/2008 đến hết ngày 19/8/2058
3	Hình thức thuê		Thuê lại đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	Thuê lại đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	Thuê lại đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
4.1	Vị trí	Khu đất cần định giá thuộc Cụm công nghiệp Tam An, nằm trong vùng ảnh hưởng trực tiếp của Cảng hàng không quốc tế Long Thành, có khả năng kết nối thuận lợi với cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, Quốc lộ 51 và các tuyến giao thông đối ngoại quan trọng của tỉnh Đồng Nai. Đồng thời, khu đất nằm tại khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp hiện hữu và đang phát triển của tỉnh Đồng Nai (cũ) và tỉnh Bình Phước (cũ), là hai địa phương có định hướng phát triển công nghiệp mạnh của vùng Đông Nam Bộ. Vị trí này tạo	Tài sản so sánh thuộc Cụm công nghiệp Xuân Hưng thuộc xã Xuân Hòa, mặc dù có lợi thế tiếp giáp Quốc lộ 1A và gần cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây, tuy nhiên khoảng cách đến sân bay Long Thành và các trung tâm công nghiệp trọng điểm của khu vực xa hơn, do đó lợi thế vị trí được đánh giá thấp hơn khu đất cần định giá	Tài sản so sánh thuộc Cụm công nghiệp Tân Tiến 1, khu đất nằm trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ), có khoảng cách tương đối xa sân bay Long Thành, hệ thống cảng biển và các cực tăng trưởng công nghiệp của vùng Đông Nam Bộ. Vì vậy, khả năng thu hút các doanh nghiệp sản xuất, xuất khẩu và doanh nghiệp FDI thấp hơn so với khu đất cần định giá	Tương đồng

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất, logistics, thu hút nhà đầu tư thứ cấp và nâng cao hiệu quả khai thác đất công nghiệp.			
4.2	Mạng lưới giao thông kết nối	Khu đất cần định giá thuộc Cụm công nghiệp Tam An, nằm trong khu vực có hệ thống hạ tầng giao thông phát triển đồng bộ và được hưởng lợi trực tiếp từ mạng lưới giao thông trọng điểm của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Khu đất có khả năng kết nối thuận lợi với Quốc lộ 51, đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh và các tuyến giao thông liên vùng đang được đầu tư, hoàn thiện. Đồng thời, vị trí khu đất còn có lợi thế trong việc kết nối với Cảng hàng không quốc tế Long Thành, hệ thống cảng Phước An và cụm cảng nước sâu Cái Mép - Thị Vải. Hệ thống giao thông đa dạng và đồng bộ góp phần rút ngắn thời gian vận chuyển, giảm chi phí logistics, nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, từ đó gia tăng sức hấp dẫn đối với các doanh nghiệp có nhu cầu thuê đất trong cụm công nghiệp	Tài sản so sánh thuộc Cụm Công nghiệp Xuân Hưng, có lợi thế khá nổi bật khi tiếp giáp Quốc lộ 1A - tuyến giao thông huyết mạch Bắc Nam. Đồng thời, có thể kết nối tới đường cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây với khoảng cách tương đối gần hình thành mạng lưới giao thông liên vùng thuận lợi hoạt động vận chuyển hàng hóa và lưu thông nguyên vật liệu. Tuy nhiên, so với tài sản định giá vẫn kém thuận lợi hơn về mạng lưới giao thông kết nối tới sân bay Long Thành và hệ thống cảng biển quốc tế	Tài sản so sánh thuộc Cụm công nghiệp Tân Tiến 1, mặc dù cụm công nghiệp này nằm gần tuyến ĐT.741 - tuyến giao thông quan trọng kết nối khu vực Bình Phước (cũ) với Bình Dương (cũ), tuy nhiên hoạt động giao thông và vận tải hàng hóa chủ yếu phụ thuộc vào một trục kết nối chính. Điều này làm giảm tính linh hoạt của mạng lưới giao thông, đồng thời tiềm ẩn nguy cơ ùn tắc cục bộ trong các giai đoạn cao điểm hoặc khi lưu lượng vận tải gia tăng. Bên cạnh đó, khoảng cách đến các tuyến cao tốc trọng điểm, sân bay Long Thành và hệ thống cảng biển lớn của khu vực Đông Nam Bộ tương đối xa, làm tăng chi phí vận chuyển và thời gian lưu thông hàng hóa	Tương đồng
5	Thời gian cho thuê (năm) (đơn vị tính theo số thập phân)		43,74	46,05	50
6	Đơn giá cho thuê đối với thời gian ghi trong hợp đồng đã bao gồm VAT (đồng/m^2)		2.940.559	2.248.686	4.042.500
7	**Đơn giá cho thuê quy đổi về thời hạn sử dụng đất 50**		**3.361.407**	**2.441.550**	**4.042.500**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	năm bao gồm VAT (đồng/m^2)				

*** Điều chỉnh giá của tài sản so sánh, xác định giá thuê của tài sản cần định giá:**

- **Yếu tố vị trí:** Khu đất định giá là Cụm công nghiệp Tam An có vị trí nằm trong vùng ảnh hưởng trực tiếp của sân bay Long Thành, gần các khu công nghiệp như Khu công nghiệp Long Thành, Khu công nghiệp Tam Phước, Khu công nghiệp Lộc An Bình Sơn, Khu công nghiệp Nhơn Trạch đồng thời có vị trí tương đối gần các cảng Phước An, cảng Cái Mép do đó:

+ Thuận lợi hơn TSSS thuộc Cụm công nghiệp Xuân Hưng có vị trí khá thuận lợi khi tiếp giáp Quốc lộ 1A, nằm gần tuyến đường cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây rút ngắn khoảng cách và thời gian tới sân bay Long Thành - công trình chiến lược quốc gia làm giảm chi phí logistics, nâng cao hiệu quả lưu thông nguyên vật liệu và sản phẩm hàng hóa là 5%;

+ Thuận lợi hơn TSSS thuộc Cụm công nghiệp Tân Tiến 1 có vị trí nằm gần các cụm công nghiệp, khu công nghiệp hiện hữu và quy hoạch của địa phương, tuy nhiên nằm tương đối xa các tuyến cao tốc đang khai thác của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Đồng thời, khoảng cách tới sân bay Long Thành, hệ thống cảng nước sâu cái Mép và các cảng container của khu vực Đông Nam Bộ khá xa. Điều này dẫn tới chi phí vận chuyển, logistics tăng cao; làm giảm mức độ hấp dẫn với các doanh nghiệp có nhu cầu thuê đất là 15%.

Yếu tố vị trí được quy định tại mục a1 điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai với tỷ lệ điều chỉnh tối đa 15%.

- Yếu tố mạng lưới giao thông kết nối: Tài sản định giá thuộc khu vực có hệ thống hạ tầng giao thông phát triển đồng bộ và được hưởng lợi trực tiếp từ mạng lưới giao thông trọng điểm của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Kết nối thuận lợi với Quốc lộ 51, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, đường Vành đai 3 và các tuyến giao thông liên vùng đang được đầu tư hoàn thiện. Lợi thế kết nối giao thông làm giảm đáng kể chi phí logistics, nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Tác động tích cực đến nhu cầu thuê đất và giá trị khai thác đất tại khu đất cần định giá. Do đó:

+ Thuận lợi hơn TSSS thuộc Cụm công nghiệp Xuân Hưng tuy có lợi thế khá nổi bật khi tiếp giáp Quốc lộ 1A - tuyến giao thông huyết mạch Bắc Nam; có thể kết nối tới đường cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây với khoảng cách tương đối gần hình thành mạng lưới giao thông liên vùng thuận lợi hoạt động vận chuyển hàng hóa và lưu thông nguyên vật liệu nhưng hạn chế hơn về mạng lưới giao thông kết nối tới sân bay Long Thành và hệ thống cảng biển quốc tế là 5%.

+ Thuận lợi hơn TSSS thuộc Cụm công nghiệp Tân Tiến tuy có vị trí gần tuyến ĐT.741 - một trong những trục giao thông quan trọng kết nối Bình Phước (cũ) với tỉnh Bình Dương (cũ); tuy nhiên, việc hoạt động giao thông chủ yếu phụ thuộc vào một trục đường kết nối chính cũng tạo ra một số hạn chế nhất định làm giảm tính linh hoạt của mạng lưới giao thông và tiềm ẩn nguy cơ ùn tắc cục bộ, đặc biệt trong các giai đoạn cao điểm hoặc khi nhu cầu vận tải hàng hóa tăng cao ảnh hưởng đến chi phí vận chuyển, thời gian lưu thông hàng hóa cũng như sức hấp dẫn đối với các doanh nghiệp có nhu cầu thuê lại đất là 15%.

Yếu tố mạng lưới giao thông kết nối đơn vị tư vấn nhận định và đề xuất trên cơ sở điều tra, khảo sát thực tế các thông tin ảnh hưởng tới giá đất cho thuê tại các Cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Đồng Nai. Yếu tố mạng lưới giao thông kết nối không được quy định tại Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vì vậy, yếu tố mạng lưới giao thông đơn vị tư vấn đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xem xét, quyết định.

*** Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các tài sản cần định giá và tài sản so sánh:**

Kết quả phân tích, so sánh các thông tin của những tài sản điều tra (tài sản so sánh) và tài sản cần định giá cho thấy, tài sản cần định giá (giả định) và 3 tài sản so sánh có yếu tố giống nhau: pháp lý, loại đất và 2 yếu tố khác biệt là yếu tố: vị trí; mạng lưới giao thông kết nối.

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

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về vị trí: TSĐG có vị trí nằm trong vùng ảnh hưởng trực tiếp của sân bay Long Thành, gần các khu công nghiệp như Khu công nghiệp Long Thành, Khu công nghiệp Tam Phước, Khu công nghiệp Lộc An Bình Sơn, Khu công nghiệp Nhơn Trạch đồng thời có vị trí tương đối gần các cảng Phước An, cảng Cái Mép hơn TSSS1 thuộc Cụm công nghiệp Xuân Hưng có vị trí khá thuận lợi khi tiếp giáp Quốc lộ 1A, nằm gần tuyến đường cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây rút ngắn khoảng cách và thời gian tới sân bay Long Thành - công trình chiến lược quốc gia làm giảm chi phí logistics, nâng cao hiệu quả lưu thông nguyên vật liệu và sản phẩm hàng hóa là 5%; hơn TSSS2 thuộc Cụm công nghiệp Tân Tiến 1 có vị trí nằm gần các cụm công nghiệp, khu công nghiệp hiện hữu và quy hoạch của địa phương, tuy nhiên nằm tương đối xa các tuyến cao tốc đang khai thác của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Đồng thời, khoảng cách tới sân bay Long Thành, hệ thống cảng nước sâu cái Mép và các cảng container của khu vực Đông Nam Bộ khá xa. Điều này dẫn tới chi phí vận chuyển, logistics tăng cao; làm giảm mức độ hấp dẫn với các doanh nghiệp có nhu cầu thuê đất là 15%; tương đồng với TSSS3 thuộc Cụm công nghiệp Tam An.

+ Giá đất của TSĐG là 100% thì giá đất của TSSS1 là 95%; TSSS2 là 85%; TSSS3 là 100%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1 là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17{,}65\%$$

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt mạng lưới giao thông kết nối:*** TSĐG thuộc khu vực có hệ thống hạ tầng giao thông phát triển đồng bộ và được hưởng lợi trực tiếp từ mạng lưới giao thông trọng điểm của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Kết nối thuận lợi với Quốc lộ 51, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, đường Vành đai 3 và các tuyến giao thông liên vùng đang được đầu tư hoàn thiện. Lợi thế kết nối giao thông làm giảm đáng kể chi phí logistics, nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Tác động tích cực đến nhu cầu thuê đất và giá trị khai thác đất tại khu đất cần định giá hơn TSSS1 thuộc Cụm công nghiệp Xuân Hưng tuy có lợi thế khá nổi bật khi tiếp giáp Quốc lộ 1A - tuyến giao thông huyết mạch Bắc Nam; có thể kết nối tới đường cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây với khoảng cách tương đối gần hình thành mạng lưới giao thông liên vùng thuận lợi hoạt động vận chuyển hàng hóa và lưu thông nguyên vật liệu nhưng hạn chế hơn về mạng lưới giao thông kết nối tới sân bay Long Thành và hệ thống cảng biển quốc tế là 5%; hơn TSSS2 thuộc Cụm công nghiệp Tân Tiến 1 tuy có vị trí gần tuyến ĐT.741 - một trong những trục giao thông quan trọng kết nối Bình Phước (cũ) với tỉnh Bình Dương (cũ); tuy nhiên, việc hoạt động giao thông chủ yếu phụ thuộc vào một trục đường kết nối chính cũng tạo ra một số hạn chế nhất định làm giảm tính linh hoạt của mạng lưới giao thông và tiềm ẩn nguy cơ ùn tắc cục bộ, đặc biệt trong các giai đoạn cao điểm hoặc khi nhu cầu vận tải hàng hóa tăng cao ảnh hưởng đến chi phí vận chuyển, thời gian lưu thông hàng hóa cũng như sức hấp dẫn đối với các doanh nghiệp có nhu cầu thuê lại đất là 15%; tương đồng với TSSS3 thuộc Cụm công nghiệp Tam An.

+ Giá đất của TSĐG là 100% thì giá đất của TSSS1 là 95%; TSSS2 là 85%; TSSS3 là 100%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1 là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17{,}65\%$$

*** Ước tính giá cho thuê tại khu đất cần định giá**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá cho thuê (đ/m2)		3.361.407	2.441.550	4.042.500
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	*Vị trí*	*Khu đất cần định giá thuộc Cụm công nghiệp Tam An, nằm trong vùng ảnh hưởng trực tiếp của Cảng hàng không quốc tế Long Thành, có khả năng kết nối thuận lợi với cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, Quốc lộ 51 và các tuyến giao thông đối ngoại quan trọng của tỉnh Đồng Nai. Đồng thời, khu đất nằm tại*	*Tài sản so sánh thuộc Cụm công nghiệp Xuân Hưng thuộc xã Xuân Hòa, mặc dù có lợi thế tiếp giáp Quốc lộ 1A và gần cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây, tuy nhiên khoảng cách đến sân bay Long Thành và các trung tâm công nghiệp trọng điểm của khu vực xa hơn, do đó lợi thế vị trí được đánh giá thấp hơn khu đất cần định giá*	*Tài sản so sánh thuộc Cụm công nghiệp Tân Tiến 1, khu đất nằm trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ), có khoảng cách tương đối xa sân bay Long Thành, hệ thống cảng biển và các cực tăng trưởng công nghiệp của vùng Đông Nam Bộ. Vì vậy, khả năng thu hút các doanh nghiệp sản xuất, xuất khẩu và doanh nghiệp*	*Tương đồng*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp hiện hữu và đang phát triển của tỉnh Đồng Nai (cũ) và tỉnh Bình Phước (cũ), là hai địa phương có định hướng phát triển công nghiệp mạnh của vùng Đông Nam Bộ. Vị trí này tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất, logistics, thu hút nhà đầu tư thứ cấp và nâng cao hiệu quả khai thác đất công nghiệp.		*FDI thấp hơn so với khu đất cần định giá*	
	Tỷ lệ	*100%*	*95%*	*85%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,26%*	*17,65%*	-
	Mức điều chỉnh (đồng)		*176.810*	*430.934*	-
2.2	*Mạng lưới giao thông kết nối*	*Khu đất cần định giá thuộc Cụm công nghiệp Tam An, nằm trong khu vực có hệ thống hạ tầng giao thông phát triển đồng bộ và được hưởng lợi trực tiếp từ mạng lưới giao thông trọng điểm của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Khu đất có khả năng kết nối thuận lợi với Quốc lộ 51, đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh và các tuyến giao thông liên vùng đang được đầu tư, hoàn thiện. Đồng thời, vị trí khu đất còn có lợi thế trong việc kết nối với Cảng hàng không quốc tế Long Thành, hệ thống cảng Phước An và cụm cảng nước sâu Cái Mép - Thị Vải. Hệ thống giao thông đa dạng và đồng bộ góp phần rút ngắn thời gian vận chuyển, giảm chi phí logistics, nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, từ đó gia tăng sức hấp dẫn đối với các doanh nghiệp có*	*Tài sản so sánh thuộc Cụm Công nghiệp Xuân Hưng, có lợi thế khá nổi bật khi tiếp giáp Quốc lộ 1A - tuyến giao thông huyết mạch Bắc Nam. Đồng thời, có thể kết nối tới đường cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây với khoảng cách tương đối gần hình thành mạng lưới giao thông liên vùng thuận lợi hoạt động vận chuyển hàng hóa và lưu thông nguyên vật liệu. Tuy nhiên, so với tài sản định giá vẫn kém thuận lợi hơn về mạng lưới giao thông kết nối tới sân bay Long Thành và hệ thống cảng biển quốc tế*	*Tài sản so sánh thuộc Cụm công nghiệp Tân Tiến 1, mặc dù cụm công nghiệp này nằm gần tuyến ĐT.741 - tuyến giao thông quan trọng kết nối khu vực Bình Phước với Bình Dương, tuy nhiên hoạt động giao thông và vận tải hàng hóa chủ yếu phụ thuộc vào một trục kết nối chính. Điều này làm giảm tính linh hoạt của mạng lưới giao thông, đồng thời tiềm ẩn nguy cơ ùn tắc cục bộ trong các giai đoạn cao điểm hoặc khi lưu lượng vận tải gia tăng. Bên cạnh đó, khoảng cách đến các tuyến cao tốc trọng điểm, sân bay Long Thành và hệ thống cảng biển lớn của khu vực Đông Nam Bộ tương đối xa, làm tăng chi phí vận chuyển và thời gian lưu thông hàng hóa*	*Tương đồng*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		nhu cầu thuê đất trong cụm công nghiệp			
	Tỷ lệ	*100%*	*95%*	*85%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,26%*	*17,65%*	-
	Mức điều chỉnh (đồng)		*176.810*	*430.934*	-
3	Giá cho thuê ước tính của thửa đất cần định giá theo tài sản so sánh (đ/m^2)	-	**3.715.027**	**3.303.418**	**4.042.500**
4	**Giá của thửa đất cần định giá (đ/m^2)**	**3.686.982**			
5	**Làm tròn (đ/m^2)**	**3.687.000**			

=> Xác định gia cho thuê tại khu đất cần định giá:

$$\frac{3.715.027 + 3.303.418 + 4.042.500}{3} = 3.686.982 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá cho thuê tính bình quân (đ/m^2)	**3.686.982**	
2	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS1	0,76%	<15%
3	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS2	-10,40%	<15%
4	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS3	9,64%	<15%

Kết luận: Đối với thông tin giá cho thuê sử dụng để làm đầu vào ước tính giá cho thuê tại khu đất cần định giá. Đơn vị tư vấn dựa trên giá cho thuê trong hợp đồng cho thuê lại đất (đã bao gồm VAT) và thời gian cho thuê trong hợp đồng để ước tính đơn giá cho thuê cho thời gian 50 năm. Vì vậy, giá cho thuê ước tính tại khu đất cần định giá là đơn giá cho thuê của 50 năm đã bao gồm VAT. Mức chênh lệch của tài sản định giá với các tài sản so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, đơn vị tư vấn ước tính giá cho thuê tại khu đất cần định giá là **3.686.982 đồng/m^2**.

9.2. Ước tính doanh thu phát triển

Căn cứ Quyết định số 9712/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành. Theo đó, quy hoạch sử dụng đất của khu đất như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m^2)
1	Đất nhà máy, nhà kho dịch vụ	379.740,8
2	Đất công trình dịch vụ hành chính	9.493,9
3	Đất cây xanh mặt nước	51.884,7
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.321,0
5	Đất giao thông	63.063,6
	Tổng	**509.504,0**

Như đã phân tích ở trên, đơn vị tư vấn sử dụng các thông tin so sánh là các hợp đồng cho thuê lại đất tại các cụm công nghiệp được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Giá cho thuê trong các hợp đồng này đã

được quy đổi về đơn giá thuê đất tương ứng với thời hạn sử dụng đất 50 năm để bảo đảm tính thống nhất trong quá trình phân tích và so sánh.

Trên cơ sở đơn giá cho thuê đất ước tính đã xác định đối với khu đất cần định giá, đơn vị tư vấn thực hiện ước tính tổng doanh thu phát triển của dự án căn cứ vào diện tích đất nhà máy, nhà kho dịch vụ theo quy hoạch được duyệt và đơn giá cho thuê đất tương ứng. Kết quả ước tính tổng doanh thu đất nhà máy, nhà kho dịch vụ được xác định như sau: **3.686.982 đồng/m^2 x 379.740,8 m^2 = 1.400.097.494.266 đồng.**

9.3. Ước tính chi phí phát triển

a, Ước tính chi phí xây dựng hạ tầng

Điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai quy định: *"b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:*

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

Qua rà soát, quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng 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 có quy định suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí hạ tầng trên cơ sở áp dụng quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Căn cứ Quyết định số 9712/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành. Theo đó, tổng diện tích khu đất là 509.504m^2. Vì vậy, đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng hạ tầng dựa trên cơ sở suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp có quy mô từ 10 đến 75ha quy định tại Bảng 57 Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng; đồng thời Đồng Nai thuộc Vùng 5 với hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư là 1,060. => Suất vốn đầu tư hạ tầng tại khu đất cần định giá là: 640.982 đồng/m^2

Mục 1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định: *"1.4. Suất vốn đầu tư được xác định cho công trình xây dựng mới, có tính chất phổ biến, với mức độ kỹ thuật công nghệ thi công trung bình tiên tiến.*

***Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng giá Quý IV năm 2024**. Đối với các công trình có sử dụng ngoại tệ là USD thì phần chi*

phí ngoại tệ được tính đổi về đồng Việt Nam theo tỷ giá trung bình quý IV/2024 là 1 USD = 25.303 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam."

Ngày 02/12/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2948/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, thời điểm định giá là ngày 02/12/2025 thuộc quý IV/2025.

Tuy nhiên, thời điểm định giá là ngày 02/12/2025 chưa đủ thời gian của quý IV/2025 (tháng 10, tháng 11, tháng 12), do đó đơn vị tư vấn tham khảo chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai quý III/2025 ban hành theo Quyết định số 476/QĐ-SoXD ngày 29/10/2025 và chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai quý IV/2024 ban hành kèm theo Quyết định số 324/QĐ-SXD ngày 25 tháng 12 năm 2024 lần lượt là 119,60% và 117,20%.

Mục 3.1.2 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định: *"3.1.3. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư trong một số trường hợp như:*

- Quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình khác với quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình đại diện nêu trong danh mục được công bố.

...

- Mặt bằng giá xây dựng ở thời điểm xác định chi phí đầu tư xây dựng có sự khác biệt so với mặt bằng tính toán suất vốn đầu tư."

Mục 3.1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định: *"3.1.4. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm, địa điểm tính toán*

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về thời điểm tính toán có thể sử dụng chỉ số giá xây dựng được công bố theo quy định.

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư về địa điểm tính toán được xác định bằng kinh nghiệm/phương pháp chuyên gia trên cơ sở phân tích, đánh giá so sánh các yếu tố về địa chất, địa hình, thủy văn, mặt bằng giá khu vực."

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư tại Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định về thời điểm định giá trên cơ sở xác định hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư. Đơn vị tư vấn ước tính hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư trên cơ sở chỉ số giá xây dựng quý III/2025 và chỉ số giá xây dựng quý IV/2024 của tỉnh Đồng Nai như sau:

Loại công trình	**Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2020 = 100)**		**Chỉ số giá xây dựng công trình Quý III/2025 so với Quý IV/2024**
	Quý III/2025	**Quý IV/2024**	
Công trình đường nhựa asphan, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	117,81%	115,52%	101,98%
Công trình thoát nước	120,43%	118,27%	101,83%
Công trình cấp nước	120,57%	117,82%	102,33%

Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2020 = 100)		Chỉ số giá xây dựng công trình Quý III/2025 so với Quý IV/2024
	Quý III/2025	Quý IV/2024	
Bình quân			**102,05%**

=> Hệ số điều chỉnh Suất vốn đầu tư hạ tầng là: 102,05%

Mục 2 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định: *"Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng. Thuế suất giá trị gia tăng là 10%."*

Đồng thời điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định: *"a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:*

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

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Chi phí thiết bị (bao gồm cả các khoản thuế có liên quan);

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định."

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị ước tính suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại khu đất cần định giá như sau:

Diễn giải	Suất vốn đầu tư	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định
Suất vốn theo quyết định số Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng (bao gồm VAT) (đồng)	604.700	472.500	132.200
Hệ số điều chỉnh SVĐT	102,05%	102,05%	102,05%
Hệ số vùng	1,060	1,060	1,060

Diễn giải	Suất vốn đầu tư	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định
Suất vốn đầu tư sau khi điều chỉnh (bao gồm VAT) (đồng)	**654.122**	**511.117**	**143.005**

Căn cứ Quyết định số 9712/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành, theo đó diện tích khu đất là 509.504 m^2. Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng diện tích đất nhà máy, nhà kho dịch vụ của khu đất như sau:

	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định
Suất vốn đầu tư sau khi điều chỉnh (bao gồm VAT) (đồng/m^2)	**511.117**	**143.005**
Tổng chi phí xây dựng hạ tầng toàn khu (không bao gồm VAT (đồng)	**236.742.156.825**	**66.237.699.751**
Tổng chi phí xây dựng hạ tầng diện tích đất nhà máy, nhà kho dịch vụ (không bao gồm VAT (đồng)	**230.967.732.390**	**64.622.083.010**

Mục 2.5 Phần 1 Phụ lục I phương pháp xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng kèm theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định: *"chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng"*.

Căn cứ Quyết định 03/QĐ-SXD ngày 06/01/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định 11/QĐ-SXD ngày 09/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định 324/QĐ-SXD ngày 25/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định 476/QĐ-SoXD ngày 29/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ngày 29/10/2025 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 07, 08, 09 và quý III (từ khu vực 1 đến khu vực 11) năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ quy định tại Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng và các Quyết định công bố chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai. Đơn vị tư vấn ước tính tỷ lệ trượt giá xây dựng hạ tầng như sau:

Hạng mục	Năm 2022	Năm 2023/Năm 2022	Năm 2024/ Năm 2023	Quý III-2025/Năm 2024	Bình quân
Năm gốc	**2020=100**	**2020=100**	**2020=100**	**2020=100**	**2020=100**
Công trình đường	112,10%	115,13%	115,51%	117,81%	

Hạng mục	Năm 2022	Năm 2023/Năm 2022	Năm 2024/ Năm 2023	Quý III-2025/Năm 2024	Bình quân
*(Năm sau/năm trước)*100%*		*102,70%*	*100,33%*	*101,99%*	*101,67%*
Công trình thoát nước	111,79%	117,52%	118,44%	120,43%	
*(Năm sau/năm trước)*100%*		*105,13%*	*100,78%*	*101,68%*	*102,53%*
Công trình cấp nước	109,01%	116,96%	118,36%	120,81%	
*(Năm sau/năm trước)*100%*		*107,29%*	*101,20%*	*102,07%*	*103,52%*
Bình quân					**102,57%**

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng là 102,57%. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ trượt giá xây dựng là **2,57%/năm.**

*** Tỷ suất chiết khấu:**

Khoản 5 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư quy định tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản 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. Thời điểm định giá của khu đất là 02/12/2025 thuộc quý IV/2025. Do đó căn cứ theo quy định nêu trên, tỷ suất chiết khấu được đơn vị tư vấn cập nhật đến số liệu quý III/2025 của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn thành phố Đồng Nai, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: %

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý IV/2024	Quý I/2025	Quý II/2025	Quý III/2025	Bình quân
1	VTB chi nhánh Đồng Nai	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
2	VTB chi nhánh KCN Biên Hòa	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
3	VTB chi nhánh Nhơn Trạch	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
4	VTB chi nhánh Bình Phước	13,70	13,70	13,70	13,70	13,70
5	VCB chi nhánh Đồng Nai	7,80	7,80	7,80	7,80	7,80
6	VCB chi nhánh Đông Đồng Nai	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30
7	VCB chi nhánh Long Thành	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50
8	VCB chi nhánh Bình Phước	7,90	7,90	7,90	7,90	7,90
9	AGRI chi nhánh Đồng Nai	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
10	AGRI chi nhánh Nam Đồng Nai	11,25	10,38	9,50	9,50	10,16
11	AGRI chi nhánh Bình Phước	9,40	8,90	8,60	8,60	8,88
12	AGRI chi nhánh Tây Bình Phước	8,66	8,00	7,70	7,70	8,02
13	BIDV chi nhánh Đồng Nai	8,44	9,50	9,50	9,50	9,24
14	BIDV chi nhánh Bình Phước	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50
	Bình quân lãi suất các ngân hàng/năm					**10,32**

Từ bảng số liệu nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính tỷ suất chiết khấu là **10,32%.**

*** Hiện giá chi phí**

Căn cứ Quyết định số 9712/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ

1/500 Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành, theo đó diện tích đất nhà máy, nhà kho dịch vụ là 379.740,8m^2. Đối chiếu các quy định tại Phụ lục V kèm theo Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì thời gian xây dựng của khu đất cần định giá là 03 năm: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

	Chi phí quy đổi (đồng)	**Năm 1**	**Năm 2**	**Năm 3**
Kế hoạch xây dựng	100%	30%	30%	40%
Chi phí xây dựng hạ tầng	**230.967.732.390**	**69.290.319.717**	**69.290.319.717**	**92.387.092.956**
Hệ số trượt giá		1,0257	1,0521	1,0791
Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá		**1.780.761.217**	**3.610.025.657**	**7.307.819.053**
Chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định	**64.622.083.010**	**19.386.624.903**	**19.386.624.903**	**25.848.833.204**
Hệ số hiện giá		0,9065	0,8217	0,7448
Hiện giá chi phí xây dựng hạ tầng	**251.337.095.253**	**81.999.910.341**	**75.832.203.477**	**93.504.981.435**

*** Ước tính chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng**

Đơn vị tư vấn ước tính chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu trên cơ sở quy định tại Phụ lục V kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

=> 3% doanh thu = 3% x 1.400.097.494.266 đồng = 42.002.924.828 đồng.

*** Ước tính chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh**

Đơn vị tư vấn ước tính chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá trên cơ sở quy định tại Phụ lục V kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

=> 15% tổng chi phí = (42.002.924.828 đồng + 251.337.095.253 đồng) x 15% = 44.001.003.012 đồng.

*** Ước tính chi phí quản lý**

Căn cứ Phụ lục V ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, chi phí quản lý được quy định bằng 10% doanh thu.

Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng phương án giá, đơn vị tư vấn đề xuất không tính toán khoản chi phí quản lý nêu trên. Lý do là các thông tin đầu vào phục vụ xác định doanh thu được thu thập từ các hợp đồng cho thuê lại đất tại các cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Đồng Nai. Đơn giá được sử dụng trong phương án là đơn giá cho thuê hạ tầng cụm công nghiệp, không bao gồm khoản phí quản lý được thu riêng theo các điều khoản của hợp đồng.

Điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định: *"... b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương.* ***Trường hợp ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển."***

Căn cứ quy định nêu trên và thông tin thu thập được, đơn vị tư vấn không ước tính chi phí quản lý vào chi phí phát triển của dự án.

*** Ước tính tổng chi phí phát triển**

42.002.924.828 đồng + 251.337.095.253 đồng + 44.001.003.012 đồng + 15%$V_{đất}$ = 337.341.023.093 đồng + 15%$V_{đất}$

9.4. Ước tính thặng dư đất nhà máy, nhà kho dịch vụ

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 1.400.097.494.266 đồng
- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 337.341.023.093 đồng + 15%$V_{đất}$
- Thặng dư khu đất: (1.400.097.494.266 đồng - 337.341.023.093 đồng)/(1+15%) = 924.136.071.658 đồng.

=> Tổng giá trị đối với diện tích 379.740,8 m^2 đất nhà máy, nhà kho dịch vụ là 924.136.071.658 đồng. Đơn giá**: 2.433.597 đồng/m^2**.

9.5. Ước tính đất công trình dịch vụ hành chính

Qua nghiên cứu và rà soát Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của khu đất cần định giá được phê duyệt tại Quyết định số 9712/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND huyện Long Thành thì hạng mục đất công trình dịch vụ hành chính có diện tích là 9.493,9 m^2 với mật độ xây dựng khu dịch vụ ≤ 70%; mật độ xây dựng khu hành chính ≤ 40% với tầng cao xây dựng từ 01-03 tầng.

Căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt, đơn vị tư vấn có cơ sở để ước tính chi phí phát triển khu đất theo phương pháp thặng dư. Tuy nhiên, trong hồ sơ quy hoạch chưa thể hiện cụ thể mục tiêu đầu tư, phạm vi hoạt động và định hướng khai thác của khu đất công trình dịch vụ hành chính, do đó chưa đủ cơ sở để xác định mô hình kinh doanh cụ thể.

Căn cứ Nghị định 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 về Quản lý, phát triển cụm công nghiệp, cụ thể: *"Điều 17. Quản lý các dịch vụ công cộng, tiện ích*

1. Các dịch vụ công cộng, tiện ích chung trong cụm công nghiệp gồm: Bảo vệ, giữ gìn an ninh trật tự; thông tin liên lạc; cấp nước, thoát nước; vệ sinh môi trường, xử lý chất thải; phòng cháy, chữa cháy; duy tu, bảo dưỡng, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ tiện ích khác. Giá sử dụng các dịch vụ công cộng, tiện ích chung được xác định trên nguyên tắc thoả thuận thông qua hợp đồng ký kết giữa tổ chức, cá nhân sử dụng dịch vụ và chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp.

2. Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp có trách nhiệm tổ chức cung cấp, quản lý các dịch vụ công cộng, tiện ích chung trong cụm công nghiệp; xây dựng, phê duyệt Quy chế quản lý các dịch vụ công cộng, tiện ích trước khi tiếp nhận tổ chức, cá nhân đầu tư sản xuất, kinh doanh vào cụm công nghiệp không trái quy định của pháp luật ...”

Điều 18. Quyền của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp

3. Đầu tư xây dựng nhà xưởng, kho bãi, văn phòng để cho doanh nghiệp thuê hoặc bán và kinh doanh các dịch vụ công cộng, tiện ích khác trong cụm công nghiệp theo quy định của pháp luật.”.

Theo đó, có thể hiểu rằng công trình dịch vụ hành chính trong cụm công nghiệp có chức năng tổ chức, quản lý, vận hành hạ tầng kỹ thuật chung và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ hoạt động sản xuất – kinh doanh của doanh nghiệp; đồng thời là đầu mối kết nối, xúc tiến thương mại, hành chính và thông tin giữa các doanh nghiệp trong cụm, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác hạ tầng và thu hút đầu tư.

Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn đã khảo sát thị trường và tham khảo các mô hình hoạt động tương tự như cho thuê văn phòng, cho thuê mặt bằng trưng bày sản phẩm, các hoạt động dịch vụ hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh,… tại các cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố, tuy nhiên đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin giao dịch có tính chất tương đồng để làm cơ sở so sánh hoặc ước tính doanh thu của hạng mục cần định giá. Do không đủ cơ sở để ước tính doanh thu của hạng mục đơn vị tư vấn không áp dụng phương pháp thặng dư trong quá trình xác định giá đất cho hạng mục công trình dịch vụ hành chính trong khu đất cần định giá.

Đồng thời, không có đủ cơ sở để ước tính giá đất theo phương pháp thu nhập do hiện đang là đất trống, chưa có công trình xây dựng. Bên cạnh đó, tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, không có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích sử dụng tương đồng với hạng mục cần định giá, do đó không đủ cơ sở để xác định giá đất theo phương pháp so sánh. Khu đất định giá mục đích cụm công nghiệp được nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, vì vậy không đủ cơ sở để xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh. Từ những nhận định nêu trên, không có đủ cơ sở để ước tính giá đất đối với phần diện tích 9.493,9 m^2 sử dụng xây dựng hạng mục công trình dịch vụ hành chính theo các phương pháp định giá đất tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024.

Mục h8 điểm h khoản 1 Điều 1 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai 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..".

Nhận xét: Qua rà soát quy hoạch và chức năng sử dụng đất, đất công trình dịch vụ hành chính trong cụm công nghiệp có nhiều điểm tương đồng với đất nhà máy, nhà kho dịch vụ, đặc biệt về vị trí, hạ tầng kỹ thuật, cơ chế quản lý và môi trường đầu tư. Tuy nhiên, đất công trình dịch vụ hành chính có vị trí trung tâm, thuận lợi hơn về khả năng tiếp cận, tính kết nối và tiềm năng khai thác thương mại – dịch vụ, đồng thời định hướng phát triển các công trình có giá trị sử dụng cao như văn phòng điều hành, trung tâm giao dịch, khu dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp, xúc tiến thương mại,... Vì vậy, hiệu quả khai thác và khả năng sinh lợi của đất công trình dịch vụ hành chính được đánh giá cao hơn so với nhà máy, nhà kho dịch vụ thông thường. Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng thông tin giá đất nhà máy, nhà kho dịch vụ có điều kiện tương đồng làm cơ sở ước tính, đồng thời áp dụng hệ số điều chỉnh tăng hợp lý nhằm phản ánh lợi thế vị trí, khả năng khai thác và giá trị thương mại cao hơn của đất trung tâm dịch vụ công nghiệp trong cụm công nghiệp.

Do tính chất về mục đích sử dụng có tính tương đồng đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất thương mại dịch vụ (TMD) và giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (SKC) trong bảng giá đất để áp dụng mức chênh lệch theo tỷ lệ phần trăm (%) (Trong đó: giá đất công trình dịch vụ hành chính tương ứng với đất thương mại dịch vụ (TMD); nhà máy, nhà kho dịch vụ tương ứng với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (SKC)).

Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai, tỷ lệ chênh lệch bảng giá đất giữa đơn giá đất thương mại dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp như sau:

Vị trí	Đơn giá đất TMD theo bảng giá đất (đồng/m^2)	Đơn giá đất SKC theo bảng giá đất (đồng/m^2)	Tỷ lệ TMD/SKC
Vị trí 1, Hương lộ 21 đoạn qua xã Tam An (từ ranh giới xã An Phước đến hết ranh giới xã Tam An)	2.940.000	2.520.000	116,7%

Từ bảng tỷ lệ trên, giá đất của đất công trình dịch vụ hành chính thuộc khu đất cần định giá thời hạn sử dụng đất 50 năm là:

Đất nhà máy, nhà kho dịch vụ	Tỷ lệ điều chỉnh	Đơn giá đất công trình dịch vụ hành chính
2.433.597	116,7%	**2.840.008**

9.6. Ước tính đơn giá thuê đất đối với diện tích 36.714,1m^2 đất cụm công nghiệp Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê tại Quyết định số 2948/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Quyết định số 2948/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, diện tích 36.714,1 m² được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đến ngày 19/9/2058. Trong đó, 6.432,4 m² đất xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung trong cụm công nghiệp theo quy hoạch được miễn tiền thuê đất theo quy định, do đó đơn vị tư vấn chỉ thực hiện xác định đơn giá đối với diện tích đất nhà máy, nhà kho, dịch vụ và đất công trình dịch vụ hành chính. Phần diện tích 36.714,1 m² nêu trên là diện tích chưa được Nhà nước giao, cho thuê đất trước đây và được xác định giá đất lần đầu, nên chưa phát sinh nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 29/10/2014. Vì vậy, phương án giá đất được xây dựng theo các chỉ tiêu quy hoạch tại Quyết định số 9712/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 là quy hoạch chi tiết điều chỉnh mới nhất đang có hiệu lực đối với khu đất. Do đó, việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết từ Quyết định số 3468/QĐ-UBND sang Quyết định số 9712/QĐ-UBND không ảnh hưởng đến phương án giá đất đối với phần diện tích đang xác định giá.

Điểm a khoản 2 Điều 26 Mục 1 Chương III Nghị định 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

$$\textit{Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê} = \frac{\textit{Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê trong Bảng giá đất}}{\textit{Thời hạn sử dụng đất của giá đất trong bảng giá đất (theo quy định của Chính phủ về giá đất)}} \times \textit{Thời gian thuê đất}$$

Trên cơ sở thời hạn sử dụng đất còn lại của dự án (33 năm) và đơn giá đất nhà máy, nhà kho dịch vụ đã ước tính cho thời hạn sử dụng đất 50 năm tại mục 9.4 là 2.433.597 đồng/m² và đất công trình dịch vụ hành chính đã ước tính cho thời hạn sử dụng đất 50 năm tại mục 9.5 là 2.840.008 đồng/m².

=> Đơn vị tư vấn ước tính giá đất nhà máy, nhà kho dịch vụ đối với thời hạn sử dụng đất 33 năm còn lại của dự án như sau: (2.433.597 đồng/m²/50)*33 = **1.606.174 đồng/m²**.

=> Đơn vị tư vấn ước tính giá đất công trình dịch vụ hành chính đối với thời hạn sử dụng đất 33 năm còn lại của dự án như sau: (2.840.008 đồng/m²/50)*33 = **1.874.405 đồng/m²**.

9.7. Kết quả xác định giá đất tại khu đất cần định giá

TT	Hạng mục	Diện tích (m²)	Giá đất cụ thể (đồng/m²) (thời hạn sử dụng đất 33 năm)	Thành tiền (đồng)
1	Đất nhà máy, nhà kho dịch vụ	29.849,9	**1.606.174**	**47.944.133.283**
2	Đất công trình dịch vụ - hành chính	431,8	**1.874.405**	**809.368.079**
Tổng		30.281,7		**48.753.501.362**

Tổng giá trị 30.281,7 m² trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là: **48.753.501.362 đồng.**

10. Kết luận

Giá đất cụ thể theo phương án thuyết minh nêu trên có mức giá cao hơn mức giá quy định của HĐND thành phố, do khu đất có những thuận lợi nhất định. Mức giá đất

cụ thể cao hơn so với mức giá quy định của HĐND thành phố là phù hợp với tình hình thực tế. Trên đây là thuyết minh phương án giá đất Dự án tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN	GIÁM ĐỐC
Nguyễn Hiệp Thức	Lê Văn Tân
Số chứng chỉ: 0870324	

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI **HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 4926 /STC-HĐTĐGĐCT V/v thẩm định phương án giá đất xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai	*Đồng Nai, ngày 28 tháng 07năm 2026*

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố (gọi tắt là Hội đồng) nhận được Công văn số 5370/SNNMT-ĐĐ ngày 10/7/2026, Tờ trình số 286/TTr-SNNMT ngày 10/7/2026 về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

Ngày 17/7/2026, Tổ giúp việc Hội đồng đã tổ chức họp rà soát phương án giá đất theo Giấy mời số 168/GM-HĐTĐGĐ ngày 14/7/2026 *(Đính kèm Biên bản họp)*.

Ngày 25/7/2026, Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể thành phố đã tổ chức cuộc họp thẩm định phương án giá đất xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai, theo Giấy mời 421/GM-UBND ngày 23/7/2026 *(Đính kèm Biên bản họp)*.

Căn cứ kết quả cuộc họp Hội đồng, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án thẩm định phương án giá đất cụ thể:

1. Các căn cứ pháp lý thẩm định phương án giá đất:

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Căn cứ Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2024;

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về sử dụng đất, tiền thuê đất.

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

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị Quyết số 254/2025/QH15 của Quốc Hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu và các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 18/7/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 63/QĐ-UBND ngày 08 ngày 5 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 06/QĐ-HĐTĐGĐ ngày 18/7/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc thành lập Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 41/QĐ-HĐTĐGĐ ngày 05/9/2025 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Đồng Nai về việc kiện toàn Tổ giúp việc Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-HĐTĐGĐ ngày 18/7/2025 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc ban hành quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 8866/QĐ.UBND ngày 28/9/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho UBND huyện Long Thành lập dự án quy hoạch đầu tư cụm công nghiệp tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 1896/UBND-CNN ngày 11/3/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trường Lâm lập thủ tục đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An, huyện Long Thành;

Căn cứ Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm để đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành;

Căn cứ Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 03/9/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm để đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành;

Căn cứ Quyết định số 3044/QĐ-UBND ngày 24/9/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 08/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1846/QĐ-UBND ngày 05/6/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh các Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012, 2746/QĐ-UBND ngày 03/9/2013 và 2894/QĐ-UBND ngày 08/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2948/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 29/10/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành;

Căn cứ Quyết định số 9712/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành;

Căn cứ Văn bản số 1416/UBND-KT ngày 31/10/2025 của UBND xã An Phước về việc rà soát kết quả xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ dự án đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai;

Trích lục bản đồ địa chính số 9319/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 07/11/2025;

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

2. Các thông tin về dự án để thẩm định phương án giá đất:

- Vị trí: Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 9319/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 07/11/2025.

TT	Hạng mục	Diện tích (m^2)
1	Đất nhà máy, nhà kho dịch vụ	**29.849,9**
2	Đất công trình dịch vụ - hành chính	**431,8**
3	Đất cây xanh, mặt nước	**4.070,0**
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe	**2.362,4**
5	**Tổng**	**36.714,1**

- Phương pháp định giá: Áp dụng phương pháp thặng dư.

- Thời điểm định giá: Ngày 02/12/2025 (Quyết định số 2948/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai).

II. Nội dung thẩm định phương án giá đất:

1. Phương án đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường:

Trên cơ sở tư vấn xác định giá đất thị trường, tài liệu thu thập được, áp dụng phương pháp định giá đất do Chính phủ quy định. Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tại Tờ trình số 286/TTr-SNNMT ngày 10/7/2026 về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

*** Bảng tổng hợp kết quả như sau:**

TT	Hạng mục	Diện tích (m^2)	Giá đất cụ thể (đồng/m^2) (thời hạn sử dụng đất 33 năm)	Thành tiền (đồng)
1	Đất nhà máy, nhà kho dịch vụ	29.849,9	**1.606.174**	**47.944.133.283**
2	Đất công trình dịch vụ - hành chính	431,8	**1.874.405**	**809.368.079**
Tổng		**30.281,7**		**48.753.501.362**

2. Thẩm định tính trung thực, khách quan của các thông tin, số liệu về thửa đất, giá đất thị trường đưa vào tính toán trong xây dựng phương án giá đất.

Việc xây dựng phương án giá đất, đơn vị tư vấn khảo sát thực tế, thu thập thông tin (phiếu thu thập thông tin) về giá chuyển nhượng thực tế; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Hội đồng về thông tin khảo sát thu thập, việc sử dụng kết quả khảo sát, thu thập để tính toán đưa ra kết quả thẩm định giá đất cụ thể trong Báo cáo Thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư đinh giá đất… Đơn vị tư vấn tự chịu trách nhiệm về số liệu điều tra, khảo sát giá đầu vào, các chỉ tiêu và kết quả xác định giá tại Dự thảo Chứng thư thẩm định giá. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra việc lựa chọn phương pháp xác định giá; các yếu tố, chỉ tiêu hình thành giá trong phương án giá đất đảm bảo phù hợp với quy định và chịu trách nhiệm về kết quả định giá trình Hội đồng.

3. Trên cơ sở biên bản họp của các Thành viên Hội đồng, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố có ý kiến như sau:

Căn cứ Biên bản họp của thành viên Hội đồng về kết quả xác định giá đất đối với phương án giá đất xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m^2)	Giá đất cụ thể (đồng/m^2) (thời hạn sử dụng đất 33 năm)
1	Đất nhà máy, nhà kho dịch vụ	29.849,9	**1.606.174**
2	Đất công trình dịch vụ - hành chính	431,8	**1.874.405**
Tổng		**30.281,7**	

Hội đồng thống nhất với đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường và Đơn vị tư vấn trên cơ sở đảm bảo phù hợp với quy định. Đơn vị tư vấn tự chịu trách nhiệm về số liệu điều tra, khảo sát giá đầu vào, các chỉ tiêu, yếu tố trong phương án giá. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm trong việc lựa chọn phương pháp định giá; kiểm tra các yếu tố, chỉ tiêu hình thành giá trong phương án giá đất đảm bảo phù hợp với quy định và chịu trách nhiệm về kết quả định giá báo cáo tại cuộc họp thành viên Hội đồng.

Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thiện phương án giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố xem xét, quyết định.

Trường hợp sau khi Quyết định phê duyệt giá đất đã ban hành, nhà đầu tư đã hoàn thành việc thực hiện nghĩa vụ tài chính mà các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán xác định phải nộp bổ sung thêm thì nhà đầu tư có trách nhiệm nộp đầy đủ theo kết luận của thanh tra, kiểm tra, kiểm toán.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố có ý kiến như trên, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện theo quy định./.

(Đính kèm Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố)

Nơi nhận:
- UBND thành phố (b/c);
- Thành viên HĐTĐGĐ;
- UBND xã An Phước;
- Ban Giám đốc;
- Lưu: VT, GCS.

HuongNTT-Hân 25/7/2026

TM. HỘI ĐỒNG
PHÓ CHỦ TỊCH

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI CHÍNH
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI CHÍNH
Trương Thị Hương Bình

PHỤ LỤC I

BẢNG TỔNG HỢP THÔNG TIN ĐIỀU TRA HỢP ĐỒNG CHO THUÊ

TT	Số hiệu hợp đồng	Địa điểm	Vị trí	Xã, phường	Thời gian cho thuê	Đơn giá cho thuê (bao gồm VAT)
1	2012/2024/HĐTĐ-HH-SLS	Cụm công nghiệp Xuân Hưng	Lô đất kí hiệu CN5	Xã Xuân Hòa	Từ ngày 05/09/2025 đến 03/6/2069	3.361.407 VNĐ/1m^2
2	677/HĐCT	Cụm công nghiệp Tân Tiến 1	Lô B3-B6 đường D1	Phường Đồng Phú	Từ ngày 18/10/2024 đến 06/11/2070	2.441.550 VNĐ/1m^2
3	02/2025 TL-MT-TAKIZ	Cụm công nghiệp Tam An	Lô C1 và Lô D1	Xã An Phước	Từ ngày 19/8/2008 đến hết ngày 19/8/2058	4.042.500 VNĐ/1m^2

Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số: 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: ..... xã Xuân Hoa .....

Tên người được điều tra: .....

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 05/19 KHAC.....

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..... đồng/m^2

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ..... 3.361.407 (chưa gồm VAT) ..... đồng/m^2

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....

- Nguồn thông tin:
Thu thập tại Hợp đồng cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy tại Cụm công nghiệp Xuân Hưng giữa công ty TNHH Hồng Hà và Công ty TNHH Sta Hwan Industrial
(Hợp đồng số 2014/2014/HĐTĐ-SLS)
.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: .....; diện tích: 1346 ..... m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: ..... SKN .....

- Kích thước mặt tiền: ..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.

- Mục đích sử dụng đất: .....

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: .....m; + Trung tâm thương mại, chợ: .....m;

+ Cơ sở giáo dục: .....m; + Cơ sở thể dục, thể thao: .....m;

+ Cơ sở y tế: .....m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: .....m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: .....m; cấp đường: .....; kết cấu mặt đường: .....; tiếp giáp với mặt đường: .....;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: ..... tốt ..... ;

+ Điều kiện về cấp điện: ..... tốt ..... ;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ..... tốt ..... ;

+ Hạ tầng không gian: ..... tốt ..... ;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ..... tốt ..... ;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ..... tốt ..... ;

+ Hạ tầng môi trường: ..... tốt ..... ;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

.....

- Thời hạn sử dụng đất: ..... đến hết ngày 03/6/2059 .....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: .....; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....

- Diện tích xây dựng: .....m^2; số tầng: .....; diện tích sàn sử dụng: .....m^2

- Tài sản khác (nếu có): .....

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: .....

- Năm xây dựng: .....; Diện tích xây dựng: .....

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: .....; Mật độ trồng: .....; Năm trồng: .....;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

..... ;

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

.....

....., ngày 09 tháng 6 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Hữu Thuế

Ghi chú:

- (1) Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- (2) Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

CÔNG TY TNHH HỒNG HÀ

-----o0o-----

Số: 2012/2024/HĐTĐ-HH - SLS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

------o0o------

Đồng Nai, ngày 05 tháng 09 năm 2025

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT

ĐỂ XÂY DỰNG NHÀ MÁY TẠI CỤM CÔNG NGHIỆP XUÂN HƯNG

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

- Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về thi hành Luật Đất đai;

- Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;

- Căn cứ Nghị định số: 31/2021/NĐ-CP ngày ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;

- Căn cứ Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2010;

- Căn cứ Nghị định số 53/2011/NĐ-CP ngày 01/07/2011 về việc hướng dẫn thực hiện luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12;

- Căn cứ văn bản số 41/UBND-ĐT ngày 04/01/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai V/v: Thỏa thuận địa điểm cho Công ty TNHH Hồng Hà đầu tư hạ tầng Cụm Công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc.

- Căn cứ Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 11/06/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thành lập cụm công nghiệp Xuân Hưng, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 4573/QĐ-UBND ngày 25/12/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai V/v: Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 11/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai V/v: Thành lập cụm CN Xuân Hưng, xã Xuân Hưng huyện Xuân Lộc tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 02/05/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, diện tích 16.1229m^{2}";

- Căn cứ Quyết định số 1664/QĐ-UBND ngày 03/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai V/v: Quyết định chủ trương đầu tư dự án Đầu tư hạ tầng Cụm Công nghiệp Xuân Hưng, quyết định số 286/QĐ-UBND ngày 23/02/2023 (điều chỉnh lần thứ 1) chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

- Căn cứ Quyết định số 3158/QĐ-UBND ngày 31 tháng 08 năm 2020 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 22/01/2021 của UBND Tỉnh Đồng Nai V/v cho Công ty TNHH Hồng Hà thuê đất để sử dụng vào mục đích đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng (đợt 1) tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 22/HĐTD ngày 19/8/2022 ký giữa UBND tỉnh Đồng Nai (Do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh làm đại diện) và Công ty TNHH Hồng Hà.

Bản Hợp đồng thuê lại đất tại Cụm công nghiệp Xuân Hưng này được ký ngày 05 tháng 09 năm 2025 giữa Hai Bên:

BÊN CHO THUÊ ĐẤT (BÊN A): CÔNG TY TNHH HỒNG HÀ

Đại diện là: Ông Hồ Xuân Hải Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Số 6, Đường Không Tử, khu phố 13, P. Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Điện thoại: 0251.3870347 Fax: 0251.3783646

Mã số thuế: 3600 281 527

Số tài khoản: 6700 001496

Tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai.

E-mail: hongha.coltd@gmail.com

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600281527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24/11/1999, thay đổi lần thứ 14 ngày 07/08/2024.

BÊN THUÊ ĐẤT (BÊN B): CÔNG TY TNHH STAR LINEN SOLUTION

Đại diện là: Trần Kim Chi Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: 289/1 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại: 0944 389 309

Mã số thuế: 0318777214

Số tài khoản: 0318777214

Tại: Ngân hàng Sacombank

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0318777214 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 10/12/2024.

Hai Bên đã cùng nhau thảo luận và đồng ý ký Hợp đồng thuê lại đất tại Cụm công nghiệp Xuân Hưng (sau đây gọi là "Hợp đồng thuê lại đất") để thành lập nhà máy sản xuất các sản phẩm theo giấy chứng nhận đầu tư của bên B với ngành nghề phù hợp theo quy định tại

Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 11/06/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Cụm công nghiệp Xuân Hưng của Bên A với các điều khoản như sau:

ĐIỀU 1: THỬA ĐẤT CHO THUÊ LẠI

1.1 Thửa đất cho thuê lại:

- **Lô đất ký hiệu CN5 diện tích 7.436 m² (mét vuông), chi tiết như sau:**
  + Số tờ 43, số thửa đất 559, diện tích 7.436 m², giấy CNQSDĐ số: DP 961211 (đất công nghiệp), ngày cấp 04/11/2024 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp. Số vào sổ cấp GCN: CT78318.
- **Tổng diện tích đất cho thuê lại là: 7.436 m²**

1.2 Vị trí và diện tích thửa đất cho thuê lại (sau đây gọi là Khu đất thuê) được xác định theo: Giấy CNQSDĐ số: DP 961211 (đất công nghiệp), ngày cấp 04/11/2024 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp. Số vào sổ cấp GCN: CT78318.

1.3 Bản đồ xác định vị trí và diện tích của khu đất thuê là một bộ phận pháp lý không tách rời của hợp đồng thuê lại

1.4 Khi có sự thay đổi của Nhà nước về quy định thuê lại đất trong Cụm công nghiệp, Bên A sẽ thông báo cho Bên B biết để cùng thực hiện.

ĐIỀU 2: THỜI HẠN THUÊ LẠI ĐẤT VÀ SỬ DỤNG HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP

2.1 Bên A cho Bên B thuê lại đất và sử dụng hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Xuân Hưng với thời hạn được tính từ ngày Hai bên ký Hợp đồng thuê lại đất cho đến hết ngày 03/06/2069 (sau đây gọi là Thời hạn thuê lại đất).

2.2 Khi hết thời hạn thuê lại đất, nếu thời hạn thuê đất của Bên A với Nhà nước Việt Nam và thời hạn đầu tư của Bên B được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền gia hạn, thì thời hạn thuê lại đất của Bên B sẽ được Bên A xem xét cho gia hạn tương ứng. Mức phí sử dụng đất trong thời gian gia hạn sẽ được Hai Bên thoả thuận lại theo giá thời điểm phù hợp với các quy định của Nhà nước Việt Nam.

ĐIỀU 3 : GIÁ CHO THUÊ LẠI ĐẤT VÀ ĐIỀU KIỆN THANH TOÁN

3.1 Tiền thuê đất mặt bằng công nghiệp:

3.1.1. Tiền thuê đất mặt bằng công nghiệp để chi trả cho các nội dung sau:

+ Bồi thường, giải tỏa, di chuyển dân cư, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong Cụm công nghiệp như: hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa + thoát nước thải, cây xanh + thảm cỏ, điện trung thế + trạm biến áp và hệ thống chiếu sáng, hệ thống xử lý nước thải và các chi phí khác liên quan đến việc đầu tư xây dựng.

3.1.2. Tiền thuê đất mặt bằng công nghiệp được tính từ ngày ký Hợp đồng thuê lại đất.

3.1.3. Bên B đồng ý thanh toán cho Bên A tiền thuê đất mặt bằng công nghiệp trả 01 lần là:
21.866.000,00 VND (Đã bao gồm thuế Giá trị gia tăng).
(Bằng chữ: Hai mươi mốt tỷ tám trăm sáu mươi sáu triệu đồng).
(Tương đương đơn giá trên mỗi mét vuông: 2.940.559 VND / 1m²)

3.2 Phương thức thanh toán:

- Bên B sẽ thanh toán toàn bộ tiền thuê đất bằng chuyển khoản ngân hàng cho Bên A theo thông tin về tài khoản ngân hàng của Bên A theo hợp đồng này, chi tiết như sau:

  + Tiền đặt cọc là 10% của Tiền Thuê Đất: Đã được Bên A thanh toán cho Bên B ngày: 26 tháng 12 năm 2024.

  + Thanh toán đợt 1: Bên B thanh toán 50% của Tiền Thuê Đất trong ngày công chứng Hợp đồng Thuê Lại Đất. Thời gian công chứng hợp đồng thuê đất trong vòng 60 ngày làm việc kể từ ngày Bên B thanh toán tiền đặt cọc.

  Trong khoảng thời gian 60 ngày làm việc kể từ ngày Bên B đặt cọc tiền thuê đất, Bên A có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ và xin cấp Giấy chấp thuận chủ trương đầu tư từ UBND Tỉnh Đồng Nai. Chi phí phát trả cho Cơ quan Nhà nước liên quan đến việc hoàn thiện hồ sơ và xin cấp giấy chấp thuận chủ trương đầu tư, kèm hóa đơn và chứng từ hợp lệ, sẽ do Bên B chịu trách nhiệm chi trả. Trường hợp hồ sơ thủ tục phức tạp kéo dài, hoặc do chính sách pháp luật thay đổi thì Bên A được quyền gia hạn không quá 90 ngày làm việc cho thời gian xin cấp Giấy chấp thuận chủ trương đầu tư UBND Tỉnh Đồng Nai.

  Đến hết thời hạn nêu trên mà Bên A không hoàn thành công việc xin cấp Giấy chấp thuận chủ trương đầu tư thì Bên A sẽ hoàn trả tiền cọc cho Bên B và chịu phạt cọc một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc.

  Trường hợp Bên A đã hoàn thành công việc xin cấp Giấy chấp thuận chủ trương đầu tư mà Bên B không có mặt tại Phòng công chứng để tiến hành công chứng hợp đồng thuê đất thì Bên B đương nhiên bị phạt mất khoản tiền đặt cọc. Bên A không có nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc mà Bên B đã thanh toán.

  + Thanh toán đợt 2: 35% của Tiền Thuê Đất sẽ được thanh toán trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên A thực hiện thi công hoàn thành các hạng mục Hạ tầng: mặt bằng, điện, internet, nước. Bên A sẽ xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên B bằng tổng giá trị hợp đồng ngay sau khi nhận được thanh toán Đợt 2.

  + Đợt thanh toán cuối cùng 5% của Tiền Thuê Đất sẽ được thanh toán vào ngày Bên A bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên B.

3.3 Phí quản lý :

3.4.1. Phí quản lý được sử dụng cho công tác: quản lý, duy tu và bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật, an ninh trật tự, hệ thống điện trung thế + trạm biến áp và chiếu sáng, cây xanh và vệ sinh môi trường trong Cụm công nghiệp.

3.4.2. Đơn giá phí quản lý là: **12.622 VND/m²/năm tương đương 0.5 USD/m²/năm** (Chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng). Phí này sẽ bắt đầu được thu từ ngày 01/01/2025.
Đơn giá phí quản lý trên sẽ được điều chỉnh sau mỗi 05 (năm) năm một lần, tăng 15% so với chu kỳ trước đó.
Bên A thông báo cho Bên B về phí quản lý hàng năm bằng văn bản hoặc qua hình thức hòm thư điện tử e-mail.

3.4.3. Phí quản lý (chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng) được tính theo nguyên tắc sau:

*** Phí quản lý = Đơn giá phí quản lý (VND)/m²/năm x 7.436 m².**

3.4.4. Bên B thanh toán Phí quản lý cho bên A chậm nhất vào ngày 31 tháng 3 hàng năm.

3.4 Phí sử dụng nước thải.

Bên A đã xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung CCN, việc xử lý nước thải sẽ được hai Bên thỏa thuận và thể hiện tại một Hợp đồng kinh tế khác với mức giá **0,5 USD/m3 tương đương 12.108 VNĐ/m3 (tùy thuộc vào tỉ giá nhưng không thấp hơn 12.108 VNĐ/m3)** chưa bao gồm thuế GTGT.

Đơn giá Việt Nam đồng nêu trên chỉ là tạm tính. Mức phí trên có thể thay đổi theo từng năm và tỷ giá mua vào chuyển khoản lấy theo Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam vào ngày 10 tháng 01 hàng năm. Bên A sẽ thông báo về mức phí xử lý nước thải của Bên B áp dụng cho từng năm. Bên A thông báo cho Bên B về phí quản lý hàng năm bằng văn bản hoặc qua hình thức hòm thư điện tử e-mail.

3.5 Phí sử dụng dịch vụ điện, nước, điện thoại, mạng internet và các dịch vụ khác

- Phí sử dụng dịch vụ điện, nước: tùy theo tình hình thực tế của bên A mà bên B có thể ký một Hợp đồng kinh tế khác với bên A hoặc ký Hợp đồng trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành.

- Đối với dịch vụ sử dụng điện thoại, mạng internet và các dịch vụ khác: Bên B sẽ thực hiện ký Hợp đồng và thanh toán trực tiếp với các đơn vị cung cấp dịch vụ tại CCN.

3.6 Thuế Giá trị gia tăng:

Bên B có trách nhiệm trả thuế Giá trị gia tăng theo quy định hiện hành của Nhà nước Việt Nam.

3.7 Đồng tiền thanh toán:

Bên B căn cứ vào Giấy báo thanh toán của Bên A để thanh toán các khoản tiền phải trả cho Bên A theo Hợp đồng thuê lại đất bằng đồng Việt Nam (VNĐ).

Phương thức thanh toán: Chuyển khoản.

3.8 Thanh toán trễ hạn :

Trong trường hợp Bên B không thanh toán đầy đủ hoặc không thanh toán đúng hạn các khoản được nêu rõ ở Điều 3 của Hợp đồng thuê lại đất thì Bên A có quyền tính lãi trả chậm mà không cần thông báo bằng văn bản cho Bên B theo lãi suất **15%/năm (mười lăm phần trăm trên năm)** cho đến khi Bên A nhận được khoản tiền trả chậm hoặc cho đến ngày Hợp đồng thuê lại đất bị Bên A chấm dứt do việc Bên B không trả tiền đúng hạn. Nếu quá hạn 06 (sáu) tháng kể từ thời điểm phải thanh toán các khoản nói trên mà Bên B không thực hiện việc thanh toán thì ngoài việc tính lãi suất chậm thanh toán, Bên A có quyền tạm thời ngừng cung ứng các dịch vụ hạ tầng cho đến khi Bên B hoàn tất thanh toán đầy đủ các khoản phải trả cho Bên A, kể cả việc Bên A đề nghị các cấp thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận đầu tư của Bên B.

ĐIỀU 4: BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, XỬ LÝ NƯỚC THẢI, KHÍ THẢI, CHẤT THẢI RẮN

4.1 Bên B cam kết thực hiện theo đúng các quy định về bảo vệ môi trường của Nhà nước Việt Nam và của CCN Xuân Hưng. Hệ thống thoát nước mưa và nước bẩn bên trong nhà máy của Bên B phải được xây dựng riêng biệt trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa và nước bẩn của Cụm công nghiệp.

4.2 Nước thải của Cụm công nghiệp Xuân Hưng trước khi chảy ra suối khu vực nằm cạnh dự án và chảy vào nguồn tiếp nhận Suối Gia Ui phải được xử lý đạt giới hạn cho phép theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp QCVN 40:2011/BTNMT, Luật Bảo vệ Môi trường của Việt Nam và các văn bản khác liên quan.

4.3 Bên A thực hiện xây dựng hệ thống xử lý nước thải chung cho Cụm công nghiệp Xuân Hưng để đảm bảo nước thải trước khi chảy ra suối khu vực nằm cạnh dự án và chảy vào nguồn tiếp nhận Suối Gia Ui đã được xử lý đạt giới hạn cho phép theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp QCVN 40:2011/BTNMT, Luật Bảo vệ Môi trường của Việt Nam và các văn bản khác liên quan.

4.4 Bên B phải cam kết thực hiện việc xử lý nước thải cục bộ đạt giới hạn tiếp nhận vào Nhà máy xử lý nước thải Cụm công nghiệp Xuân Hưng trước khi đấu nối vào hệ thống xử lý nước thải chung của Cụm công nghiệp:

- Việc xử lý nước thải của Bên B sẽ chịu sự quản lý, kiểm tra của Bên A và các cơ quan quản lý môi trường tỉnh Đồng Nai.

- Phải cam kết, bằng phí tổn của mình, sẽ xử lý nước thải trong Khu đất thuê đạt tiêu chuẩn theo Bảng giá trị giới hạn các thông số và nồng độ chất ô nhiễm trong nước thải tiếp nhận vào Nhà máy xử lý nước thải CCN Xuân Hưng trước khi đấu nối vào hệ thống xử lý nước thải chung của Cụm công nghiệp Xuân Hưng.

- Khối lượng nước thải tính phí được tính bằng 80% (tám mươi phần trăm) khối lượng nước cấp sử dụng trong Khu đất thuê. Việc xử lý nước thải tại Cụm công nghiệp Xuân Hưng được thực hiện bởi một đơn vị chuyên nghiệp do Bên A chỉ định. Bên B ký kết hợp đồng và trả phí xử lý nước thải hàng tháng cho Bên A theo hợp đồng riêng được ký kết giữa Hai Bên.

4.5 Đối với khí thải và chất thải rắn phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh. Bên B có trách nhiệm xử lý hoặc ủy quyền cho đơn vị có chức năng xử lý, thực hiện việc xử lý đạt tiêu chuẩn quy định của Việt Nam trước khi thải ra môi trường.

ĐIỀU 5: QUYỀN HẠN, TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN A.

5.1 Bên A cam kết dành cho Bên B trọn quyền sử dụng lô đất thuê để thực hiện dự án theo đúng nội dung Giấy đăng ký kinh doanh và Kế hoạch bảo vệ môi trường hoặc Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Bên B.

5.2 Bên A sẽ thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết theo đúng quy định của Nhà nước để Bên B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu đất thuê lại.

5.3 Bên A tôn trọng quyền sở hữu về tài sản của Bên B xây dựng trên lô đất thuê theo quy định của pháp luật.

5.4 Bên A có trách nhiệm duy tu bảo dưỡng hạ tầng, cây xanh CCN và phối hợp với các cơ quan đơn vị chuyên ngành bảo trì, quản lý cơ sở hạ tầng CCN trong suốt thời gian cho thuê lại đất nêu tại điều 2.

5.5 Bên B bằng chi phí của mình, có trách nhiệm lắp đặt đường ống nước bên trong nhà máy để đấu nối vào đường ống chung của Cụm công nghiệp; đầu tư nhánh rẽ hệ thống điện để đấu nối vào lưới điện của Cụm công nghiệp và đầu tư trạm biến áp để cấp điện theo nhu cầu sử dụng của Bên B

5.6 Bên A có trách nhiệm bàn giao cột mốc và ranh giới khu đất sau khi hợp đồng thuê lại đất này có hiệu lực.

5.7 Tạo điều kiện các đơn vị cung cấp các dịch vụ cho Bên B.

5.8 Yêu cầu Bên B phải thực hiện đúng các điều khoản đã cam kết trong Điều 6 của hợp đồng này và yêu cầu Bên B chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu Bên B không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên Bên A có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại cho Bên A.

5.9 Bên A có quyền ngừng cung cấp nước sạch, ngừng tiếp nhận nước thải và các dịch vụ khác nếu Bên B không thanh toán đầy đủ các khoản tiền tại điều 3 đúng thời hạn như đã cam kết.

ĐIỀU 6: QUYỀN HẠN, TRÁCH NHIỆM VÀ CAM KẾT CỦA BÊN B

6.1 Bên B có trách nhiệm triển khai dự án đầu tư, xây dựng nhà máy trên khu đất thuê trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp lệ.

6.2 Bên B sử dụng đất đúng mục đích và tuân thủ theo luật pháp Việt Nam cũng như các điều khoản trong hợp đồng này.

6.3 Bên B có trách nhiệm nộp các loại phí, thuế sử dụng đất Phi nông nghiệp trên diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định Pháp luật.

6.4 Bên B được chuyển nhượng, cho thuê lại khu đất thuê khi đáp ứng đầy đủ theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng.

6.5 Nhà xưởng, nhà kho, văn phòng hay vật kiến trúc được xây cất hay tạo ra trên lô đất thuê là tài sản của Bên B. Bên B được quyền thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình trên lô đất thuê tại tổ chức tín dụng Việt Nam theo đúng quy định của Pháp luật hiện hành.

6.6 Trong thời gian Hợp đồng có hiệu lực, nếu Bên B bị phân chia, sáp nhập hoặc chuyển nhượng tài sản cho tổ chức, cá nhân khác, hình thành pháp nhân mới thì pháp nhân mới phải ký Hợp đồng thuê lại đất với Bên A. Thời hạn thuê đối với pháp nhân mới là thời hạn còn lại của Hợp đồng này, bên thuê mới phải thương lượng lại với Bên A về các khoản phí trong hợp đồng và sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên B theo Hợp đồng này. Bên B phải chịu mọi chi phí phát sinh thủ tục hành chính khi chuyển giao khu đất thuê. Bên được chuyển nhượng phải tuân thủ các điều khoản của Hợp đồng này. Bên A không được phép thay đổi quyền và trách nhiệm được quy định trong hợp đồng này đối với pháp nhân mới.

6.7 Bên B có trách nhiệm tuân thủ các quy chuẩn thiết kế xây dựng của Bộ xây dựng, Quy định quản lý xây dựng CCN Xuân Hưng do UBND Xã Xuân Hòa ban hành và phải nộp cho Bên A các bản vẽ thiết kế xây dựng nhà máy để thỏa thuận đấu nối hạ tầng trước khi trình xin ý kiến thiết kế cơ sở và xin cấp Giấy phép xây dựng gồm:

- Bản vẽ thiết kế mặt bằng toàn lô đất;
- Bản vẽ thiết kế tường rào, nhà bảo vệ;
- Hệ thống thoát nước mưa toàn lô đất;
- Hệ thống thoát nước thải toàn lô đất;
- Mặt bằng cấp điện toàn lô đất;
- Mặt bằng cấp nước toàn lô đất;

6.8 Trong quá trình xây dựng và hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên B không được đào giếng, khoan giếng trong phạm vi lô đất thuê hay tại bất kỳ vị trí nào trong Cụm công nghiệp và cam kết chỉ sử dụng nguồn nước cấp từ hệ thống cấp nước của Bên A.

6.9 Trong quá trình xây dựng và hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên B cam kết không xả nước thải vào hệ thống thoát nước mưa, không xả nước mưa vào hệ thống thoát nước thải và giữ gìn vệ sinh môi trường xung quanh khu đất thuê.

6.10 Bên B không được phép đào, khoan giếng khai thác nước ngầm trong phạm vi khu đất thuê hay tại bất kỳ vị trí nào trong Cụm công nghiệp Xuân Hưng khi chưa được sự chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam.

Bên B cần chuẩn bị một bể chứa nước hoặc tháp nước riêng bằng phí tổn của mình để dự trữ nước trong trường hợp thiếu nước và để duy trì áp suất nước ổn định trong quá trình sử dụng.

6.11 Bên B cam kết trong quá trình xây dựng và hoạt động sản xuất kinh doanh trên lô đất thuê sẽ không làm hư hại hay ảnh hưởng tới bất cứ một tài sản, công trình nào thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Cụm công nghiệp hay của các nhà máy, Công ty khác trong Cụm công nghiệp.

6.12 Bên B cam kết thanh toán đầy đủ tiền thuê đất mặt bằng công nghiệp, các khoản phí cho Bên A đúng thời hạn theo các điều khoản trong các hợp đồng hai bên đã ký kết.

6.13 Bên B chịu trách nhiệm và sẽ bồi thường đầy đủ cho Bên A mỗi khi Bên A chịu thiệt hại về hạ tầng Cụm công nghiệp với bất cứ lý do nào phát sinh do việc làm cố ý hay không cố ý của Bên B hay nhân viên hoặc người thừa hành của Bên B gây ra.

6.14 Bên B có trách nhiệm thực hiện triển khai dự án ngay sau khi cơ quan quản lý cấp Giấy phép xây dựng và được Bên A bàn giao lô đất chính thức cho Bên B.

6.15 Trong quá trình thi công xây dựng Bên B không lấy đất trên khu đất thuê chở ra bên ngoài CCN.

6.16 Ngoài các quy định hiện hành, Bên B chịu mọi khoản thuế, nghĩa vụ tài chính và các khoản thu khác do pháp luật Việt Nam quy định trong Cụm công nghiệp.

ĐIỀU 7: CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN THUÊ ĐẤT

7.1 Nếu đáp ứng được quy định thanh toán Tiền Thuê Đất và/hoặc các loại Phí liên quan của CCN đúng hạn trong suốt Thời hạn Thuê và nếu Bên B có nhu cầu cho thuê lại và/hoặc chuyển nhượng lại tài sản trên đất gắn với quyền thuê đối với một phần hoặc toàn bộ Lô Đất cho Bên Thứ Ba ("Bên nhận chuyển nhượng"), thì Bên B phải thông báo bằng văn bản cho Bên A trong vòng 07 ngày làm việc, đồng thời có trách nhiệm thông báo việc tuân thủ các quy định của CCN cho đơn vị/cá nhân nhận chuyển nhượng. Bên A cam kết sẽ đồng ý và tạo mọi điều kiện để Bên B thực hiện, phù hợp với các quy định và trình tự của pháp luật tại thời điểm đó.

7.1.1 Ngành nghề và hoạt động của Bên nhận chuyển nhượng phải phù hợp với quy hoạch tổng thể của CCN. Bên B phải xin ý kiến chấp thuận Bên A bằng văn bản trước khi chuyển nhượng. Bên A không được quyền từ chối yêu cầu xin chuyển nhượng của Bên B nếu Bên B thanh toán đầy đủ cho Bên A theo Hợp Đồng này và đảm bảo hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng cho Nhà Nước và các loại phí của CCN cho Bên A.

7.1.2 Bên nhận chuyển nhượng phải nghiêm túc thực hiện việc đầu tư sản xuất trên phần đất nhận chuyển nhượng của Bên B. Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày Bên thứ ba nhận chuyển nhượng của Bên B, nếu Bên nhận chuyển nhượng có nhu cầu chuyển nhượng tiếp hoặc mời gọi vốn góp từ Bên thứ tư hoặc cho thuê toàn bộ hoặc một phần của Dự án thì Bên nhận chuyển nhượng phải nộp phí chuyển nhượng cho Bên A là 5% trên tổng doanh thu chuyển nhượng giữa Bên nhận chuyển nhượng và Bên thứ tư dưới bất kỳ hình thức liên doanh, góp vốn, mua bán cổ phần... hay chuyển nhượng trực tiếp.

7.1.3. Nếu vượt quá thời hạn 03 năm kể từ ngày Bên B chuyển nhượng cho Bên thứ ba mà Bên thứ ba có nhu cầu chuyển nhượng cho Bên thứ tư thì Bên A không thu tiền phí chuyển nhượng để làm các thủ tục cần thiết hỗ trợ cho Bên thứ ba theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng.

7.2 Hợp Đồng này vẫn còn hiệu lực trong thời gian Bên B làm các thủ tục chuyển nhượng cho Bên nhận chuyển nhượng.

7.3 Bên nhận chuyển nhượng sẽ có tất cả các quyền, lợi ích và nghĩa vụ/trách nhiệm liên quan đến Hợp Đồng này kể từ ngày Hợp Đồng chuyển nhượng có hiệu lực.

7.4 Bên B và Bên nhận chuyển nhượng có thể thương lượng và thỏa thuận những khoản nợ của Bên B phát sinh theo Hợp Đồng này để Bên nhận chuyển nhượng tiếp tục giải quyết các khoản nợ này cho Bên A (nếu có).

7.5 Bên B cũng được quyền chuyển nhượng hoặc bán cho Bên nhận chuyển nhượng Nhà xưởng và tất cả đồ trang trí nội thất và các công trình xây dựng trên Lô Đất mà do Bên B đã lắp đặt.

7.6 Bên A và Bên B phối hợp thực hiện mọi thủ tục cần thiết cho việc chuyển nhượng nêu trên có hiệu lực và được thực hiện. Việc lập pháp nhân tại Việt Nam cho Bên nhận chuyển nhượng và xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên nhận chuyển nhượng sẽ do Bên B và Bên nhận chuyển nhượng tự thực hiện.

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Hợp đồng thuê lại đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

8.1 Vào cuối thời hạn thuê lại đất nêu tại Điều 2. Hợp đồng thuê lại đất sẽ chấm dứt nếu đơn xin gia hạn đầu tư của Bên B không được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, Bên B đồng ý ngừng hoạt động ngay và dọn dẹp, di chuyển tất cả các toà nhà, công trình, thiết bị, nguyên vật liệu ra khỏi khu đất thuê trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày hết thời hạn thuê lại đất và tự chịu mọi phí tổn; và Bên B giao trả lại Khu đất thuê cho Bên A trong tình trạng mặt bằng sạch; đồng thời chuyển trả lại Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của Khu đất thuê cho Bên A.

8.2 Bên B không thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản chi phí qui định ở Điều 3 của Hợp đồng thuê lại đất quá thời hạn 01 (một) năm.

8.3 Bên B không triển khai thực hiện dự án trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất.

8.4 Trong quá trình xây dựng và hoạt động sản xuất kinh doanh, Bên B vi phạm các điều khoản trong Điều 6, đã bị cơ quan quản lý Nhà nước xử phạt hành chính hoặc bị cơ quan Nhà nước và Ban Quản lý CCN Xuân Hưng - Công ty TNHH Hồng Hà có văn bản đề nghị khắc phục mà không thực hiện, thì Bên A có quyền chấm dứt Hợp đồng này do Bên B không thực hiện đúng các điều khoản trên mà không phải bồi hoàn các khoản tiền đã nộp cho Bên A và chi phí mà Bên B đã đầu tư trên diện tích đất thuê lại.

8.5 Bên B giải thể hoặc bị phá sản trước khi hết Thời hạn thuê lại đất.

ĐIỀU 9 : NGÔN NGỮ, SỬA ĐỔI VÀ BÃI MIỄN

9.1 Tiếng Việt được dùng làm ngôn ngữ để cắt nghĩa các nội dung của Hợp đồng thuê lại đất. Hợp đồng thuê lại đất do Pháp luật Việt Nam chi phối và ràng buộc các Bên.

9.2 Trừ khi được Hai bên đồng ý bằng một văn bản khác, các quyền và nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng thuê lại đất không được cải biến, sửa đổi bởi một trong Hai bên mà không được sự chấp thuận của bên kia.

9.3 Nếu một trong hai bên không áp dụng bất cứ một điều khoản nào trong Hợp đồng thuê lại đất thì không tạo nên sự bãi miễn của điều khoản đó hay các tác động, chi phối của nó đến các điều khoản khác của Hợp đồng thuê lại đất.

ĐIỀU 10 : GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Các tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê lại đất trước hết phải được Hai Bên giải quyết bằng cách thương lượng hòa giải. Trong trường hợp thương lượng hòa giải không giải quyết được tranh chấp thì Hai Bên đồng ý đưa các tranh chấp đó ra Tòa án nơi có trụ sở chính của Bên A để giải quyết. Bên vi phạm phải chịu toàn bộ chi phí pháp lý, án phí và các chi phí khác phát sinh cho bên bên kia do việc tranh chấp. Phán quyết của Tòa án là quyết định cuối cùng và buộc Hai Bên phải thực hiện.

ĐIỀU 11 : TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

Hai Bên đồng ý miễn trừ trách nhiệm cho nhau về sự mất mát, sự trễ nải, sự thiệt hại, sự thay đổi điều kiện hợp đồng hay bất cứ tổn thất nào xảy đến cho Hai Bên do những tác động sau: sự phê duyệt quy chế hay hướng dẫn của chính phủ, việc bộc phát tình trạng khẩn trương, các hoạt động thử nghiệm, chiến tranh, các biến động dân sự, bạo loạn, dịch bệnh,

thiên tai, hỏa hoạn, sự thay đổi Luật pháp của Nhà nước nơi thực hiện dự án hoặc những nguyên nhân tương tự xảy ra ngoài tầm kiểm soát của Hai Bên.

ĐIỀU 12 : ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

12.1 Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê lại đất, khi Pháp luật Việt Nam hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền có sự thay đổi hoặc điều chỉnh về các luật định, quyết định hay các quy chế, văn bản pháp lý khác có liên quan, ảnh hưởng đến việc thực hiện các điều khoản của Hợp đồng thuê lại đất thì Hai Bên phải tuân thủ và thực hiện theo.

12.2 Mọi điều khoản không được quy định cụ thể tại Bản hợp đồng thuê lại đất này sẽ được Hai Bên thực hiện theo Luật pháp Việt Nam.

12.3 Bản hợp đồng thuê lại đất này thay thế cho tất cả các thỏa thuận bằng lời nói hoặc các trao đổi cam kết ưng thuận giữa Hai Bên bằng văn bản trước đây.

12.4 Hợp đồng thuê lại đất được lập thành 04 (bốn) bản, bên B giữ 02 (hai) bản, bên A giữ 02 (hai) bản. Cả Hai Bên đã đọc nội dung, hoàn toàn am hiểu và nhìn nhận là thể hiện đúng ý định của mình.

ĐẠI DIỆN BÊN A CÔNG TY TNHH HỒNG HÀ	ĐẠI DIỆN BÊN B CÔNG TY TNHH STAR LINEN SOLUTION
Giám đốc HỒ XUÂN HẢI	Giám đốc TRẦN KIM CHI

BẢN GHI NHỚ TỔNG QUÁT
VỀ VIỆC XÂY DỰNG NHÀ MÁY TẠI CỤM CÔNG NGHIỆP XUÂN HƯNG

Kèm theo Hợp đồng thuê lại đất để xây dựng nhà máy tại Cụm công nghiệp Xuân Hưng số số: **2012/2024/HĐTĐ-HH - SLS** ngày 05 tháng 09 năm 2025 ký giữa Công ty TNHH Hồng Hà và Công Ty TNHH Star Linen Solution

Hôm nay, ngày 05 tháng 09 năm 2025 tại Công ty TNHH Hồng Hà. Chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ ĐẤT (BÊN A): CÔNG TY TNHH HỒNG HÀ

Đại diện là: Ông Hồ Xuân Hải Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Số 6, đường Không Tử, khu phố 13, P. Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Điện thoại: 0251.3870347 Fax: 0251.3783646

Mã số thuế: 3600 281 527

Số tài khoản: 6700 001496

Tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai.

E-mail: hongha.coltd@gmail.com

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600281527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24/11/1999, thay đổi lần thứ 13 ngày 08/06/2023.

BÊN THUÊ ĐẤT (BÊN B): CÔNG TY TNHH STAR LINEN SOLUTION

Đại diện là: Trần Kim Chi Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: 289/1 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: 0944 389 309

Mã số thuế: 0318777214

Số tài khoản: 0318777214

Tại: Ngân hàng Sacombank

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0318777214 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 10/12/2024.

Hai bên cùng nhau thỏa thuận ký kết bản Ghi nhớ tổng quát về việc xây dựng nhà máy tại Cụm công nghiệp Xuân Hưng với các điều khoản sau:

Điều 1. Đơn vị thầu xây dựng

Bên B có quyền chọn lựa đơn vị thầu xây dựng để ký kết hợp đồng xây dựng đối với các công trình của mình trong phạm vi diện tích đất có hạ tầng đã thuê. Đơn vị thầu xây dựng phải được Nhà nước Việt Nam đồng ý cho phép tiến hành các hoạt động xây dựng tại Việt Nam.

Điều 2. Trách nhiệm của bên B

- Bên B là người chịu trách nhiệm giám sát việc xây dựng tất cả các công trình trong phạm vi diện tích đất có hạ tầng đã thuê theo đúng với thiết kế được duyệt, văn bản thẩm định thiết kế nhà máy và các quy định về an toàn lao động của Nhà nước.

- Trước khi Bên B bắt đầu khởi công xây dựng bất cứ công trình nào trên phạm vi diện tích đất có hạ tầng đã thuê. Bên B sẽ nộp cho Bên A bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể của các hạng mục công trình hay bất cứ một cấu trúc xây dựng nào bên trong phạm vi diện tích đất có hạ tầng đã thuê để Bên A đối chiếu với qui định xây dựng trong Cụm công nghiệp Xuân Hưng, đồng thời hai bên sẽ thống nhất các vị trí đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của nhà máy với hệ thống chung của Cụm công nghiệp bằng Biên bản Thỏa thuận về việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp. Tất cả các bản vẽ thiết kế nêu trên phải được sự chấp thuận của Bên A trước khi đưa đi thẩm định hoặc xin giấy phép xây dựng.

- Bên B cam kết là mọi phương tiện vận chuyển trong quá trình xây dựng sẽ tuân thủ đúng theo quy định của Cụm công nghiệp và sẽ không làm hư hại hay ảnh hưởng xấu tới bất cứ một tài sản, công trình nào thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực hay của các nhà máy, công ty khác trong Cụm công nghiệp

- Bên B cam kết không vận chuyển đất ra khỏi Cụm công nghiệp, không đậu xe, không chất đống hoặc làm rơi vãi đất cát, vật liệu xây dựng, rác thải hay bất cứ một vật nào bên ngoài phạm vi diện tích đất có hạ tầng đã thuê.

- Bên B cam kết sẽ không tạo ra tiếng ồn, khói, bụi vượt quá tiêu chuẩn bảo vệ môi trường của Việt Nam hay bất cứ một tác hại nào làm ảnh hưởng đến môi trường chung và của các nhà máy, công ty khác trong Cụm công nghiệp.

- Bên B chịu trách nhiệm quản lý và kiểm soát tất cả các nhân viên, công nhân.... của mình hay của đơn vị thầu xây dựng, đảm bảo không để gây mất an ninh, trật tự trong Cụm công nghiệp. Khi nhân viên, công nhân xây dựng có nhu cầu ở lại đêm trong quá trình xây dựng thì phải được phép của UBND xã Xuân Hòa và phải đăng ký tạm trú với công an địa phương.

- Trước khi tiến hành xây dựng, Bên B phải báo cho Bên A biết bằng văn bản về đơn vị thầu xây dựng, kế hoạch, thời gian thi công; nhu cầu vận chuyển vật liệu xây dựng, tên đặt chỉ, điện thoại liên lạc... của người đại diện có thẩm quyền để làm việc với Bên A trong suốt quá trình thi công.

- Ngoài các điều cụ thể nêu trên, Bên B cam kết thực hiện tất cả các quy định, tiêu chuẩn quy phạm, định mức của Nhà nước về xây dựng.

Điều 3. Trách nhiệm của bên A

Thông qua các bản vẽ kỹ thuật do Bên B cung cấp như: bản vẽ thiết kế tường rào, nhà bảo vệ, thiết kế san nền toàn khu, hệ thống thoát nước mưa toàn khu, hệ thống thoát nước thải toàn khu, mặt bằng cấp điện toàn khu, mặt bằng cấp nước toàn khu, mặt bằng tổng thể công trình (đã đề cập tại Điều 2 của Bản ghi nhớ này) trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

Điều 4. Yêu cầu kỹ thuật về xây dựng

- Mật độ xây dựng và tỷ lệ cây xanh trong lô đất xây dựng nhà máy:

+ Xây dựng phân tán: Mật độ xây dựng ≤ 50%, cây xanh ≥ 20%.

+ Xây dựng hợp khối: Mật độ xây dựng ≤70%, cây xanh≥20%.

- Chỉ giới xây dựng đối với đường giao thông là 06m nhằm đảm bảo về mặt cảnh quan; Và chỉ giới xây dựng đối với các ranh lô đất, ranh hành lang an toàn điện là 09 m nhằm thuận tiện cho việc phòng cháy chữa cháy.

- Các cơ sở sản xuất phải đảm bảo yêu cầu về môi trường cụm công nghiệp, có cây xanh cách ly và khu xử lý nước thải cục bộ riêng của nhà máy xí nghiệp trước khi thải ra hệ thống thoát nước thải chung của Cụm công nghiệp để đưa về khu xử lý tập trung.

- Tường rào tiếp giáp giữa nhà máy và đường giao thông chung phải xây thoáng (hàng rào lưới hoặc hàng rào song, trong đó phần chân tường rào xây kín có chiều cao tối đa là 0,8 m tính từ mặt hoàn thiện kỹ thuật của Cụm công nghiệp).

- Hệ thống đường ống, đường mương dẫn nước mưa và nước thải phải được xây dựng riêng rẽ và cách ly nhau.

- Độ cao san nền được thực hiện theo quy định hoặc thỏa thuận với Bên A.

Điều 5. Điều khoản chung

- Hai bên cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ghi trong bản ghi nhớ này. Nếu một bên không thực hiện bất cứ một điều khoản nào thì phải bồi thường mọi khoản thiệt hại do việc làm đó gây ra.

- Bản ghi nhớ này là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng thuê lại đất để xây dựng nhà máy tại Cụm công nghiệp Xuân Hưng số: **2012/2024/HĐTĐ-HH - SLS** ngày 05 tháng 09 năm 2025.

ĐẠI DIỆN BÊN A Giám đốc	ĐẠI DIỆN BÊN B Giám đốc
HỒ XUÂN HẢI	TRẦN KIM CHI

TRAM

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1957/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 11 tháng 6 năm 2018*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc thành lập cụm công nghiệp Xuân Hưng, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Thông tư số 15/2017/TT-BCT ngày 31/8/2017 của Bộ Công Thương quy định, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Xét đề nghị của UBND huyện Xuân Lộc tại Tờ trình số 179/TTr-UBND ngày 17/11/2017 về việc thành lập Cụm công nghiệp Xuân Hưng; Báo cáo thẩm định số 1690/BC-SCT ngày 16/5/2018 của Sở Công Thương, Công văn số 1963/SCT-CN ngày 04/6/2018 của Sở Công Thương về việc điều chỉnh diện thích thành lập cụm công nghiệp Xuân Hưng, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thành lập Cụm công nghiệp Xuân Hưng, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên cụm công nghiệp: Cụm công nghiệp Xuân Hưng.

2. Địa điểm xây dựng: Xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

3. Quy mô dự án: 180.296,7 m^2.

4. Ngành nghề hoạt động chủ yếu: Là cụm công nghiệp đa ngành nghề, phân làm 02 loại công nghiệp sạch và công nghiệp ít ô nhiễm không hạn chế thể loại, ưu tiên một số ngành phù hợp ngành nghề truyền thống và vùng nguyên liệu tại địa phương. Các ngành nghề chính ưu tiên thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp, bao gồm:

a) Gia công cơ khí (ngành nghề không gây ô nhiễm).

b) Xây dựng nhà kho, nhà xưởng cho thuê.

c) Công nghiệp gốm sứ, chế biến gỗ và hàng mộc, vật liệu xây dựng, may mặc, gia công hàng thủ công mỹ nghệ, chế biến nông sản thực phẩm.

5. Chủ đầu tư:

- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Hồng Hà.

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 06, đường Khổng Tử, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

6. Tổng vốn đầu tư hạ tầng, nguồn vốn: Tổng nguồn vốn đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp khoảng 71.957.100.000 đồng, trong đó:

a) Vốn chủ sở hữu: 50.000.000.000 đồng

b) Vốn huy động và vốn vay: 21.957.000.000 đồng.

7. Tiến độ thực hiện dự án

a) Giai đoạn 2017 - 2018: Thực hiện công tác chuẩn bị triển khai dự án, gồm: Thu hồi đất, bồi thường, giai rphóng mặt bằng; lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán và trình các ban ngành thẩm tra; hoàn thành thủ tục về đất đai, môi trường và các công việc liên quan.

b) Giai đoạn 2018 - 2019: Thực hiện đầu tư xây dựng dự án.

c) Từ tháng 01/2020: Khai thác kinh doanh.

8. Thời gian hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày được cấp Quyết định thành lập cụm công nghiệp.

Điều 2. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng

1. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

a) Dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp được miễn tiền thuê đất 11 năm theo quy định tại Khoản 1 Điều 28 Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.

b) Chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp có thể được ngân sách tỉnh hỗ trợ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp trong trường hợp đáp ứng các điều kiện hỗ trợ theo quy định tại Quyết định số 24/2018/QĐ-UBND ngày 07/5/2018 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định trình tự, thủ tục thực hiện một số chính sách hỗ trợ phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2016 - 2020 ban hành kèm theo Quyết định số 32/2016/QĐ-UBND ngày 19/5/2016 của UBND tỉnh.

2. Các điều kiện áp dụng đối với hoạt động của dự án

a) Doanh nghiệp chịu trách nhiệm về nguồn vốn đầu tư xây dựng công trình theo quy định của pháp luật, đồng thời phải đảm bảo tiến độ góp vốn và tiến độ xây dựng theo cam kết tại hồ sơ đề nghị thành lập Cụm công nghiệp Xuân Hưng, đảm bảo đầu tư công trình kỹ thuật trong khu vực dự án và tuân thủ các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch và các chỉ tiêu môi trường theo quy định của pháp luật về xây dựng và môi trường.

b) Doanh nghiệp có trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo thống kê về tình hình hoạt động của dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp và tình hình hoạt động dự án đầu tư trong cụm công nghiệp theo quy định tại Thông tư số 15/2017/TT-BCT ngày 31/8/2017 của Bộ Công Thương quy định, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.

c) UBND huyện Xuân Lộc phối hợp với chủ đầu tư dự án hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết phù hợp với quy hoạch điểm đấu nối vào Quốc lộ 1 theo Quyết định số 2263/QĐ-UBND ngày 12/9/2011 về việc phê duyệt quy hoạch các điểm đấu nối vào quốc lộ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Đồng thời, việc thực hiện đấu nối đường giao thông vào Quốc lộ phải tuân thủ theo quy định tại Điều 26, Thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015 của Bộ Giao thông Vận tải; chủ đầu tư gửi hồ sơ đến Tổng Cục đường bộ Việt Nam để được xem xét chấp thuận thiết kế và phương án tổ chức giao thông của nút giao đấu nối vào quốc lộ trước khi được chấp thuận thực hiện.

d) Chủ đầu tư liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để lập hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

đ) Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu đăng ký mở rộng cụm công nghiệp:

- UBND huyện Xuân Lộc chỉ đạo phòng ban chuyên môn thuộc huyện hướng dẫn chủ đầu tư lập hồ sơ đề nghị mở rộng cụm công nghiệp theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.

- Sau khi được cơ quan có thẩm quyền quyết định mở rộng cụm công nghiệp, chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với Sở Xây dựng để lập hồ sơ cấp giấy phép quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Cụm công nghiệp Xuân Hưng (theo quy mô mới).

- UBND huyện Xuân Lộc có trách nhiệm thực hiện lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc theo hướng rà soát, cập nhật quy mô Cụm công nghiệp Xuân Hưng (quy mô mới), gửi Sở Xây dựng thỏa thuận trước khi phê duyệt theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và chủ đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Bộ Công Thương;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh - Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

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

Trần Văn Vĩnh

Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: ..... phường Đông Phú .....

Tên người được điều tra: .....

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..18/10/2024..

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..... đồng/m^2

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....2.441.550..... đồng/m^2

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....

- Nguồn thông tin:
Thu thập tại Hợp đồng cho thuê lại đất tại Cụm Công nghiệp Tân Tiến 1 giữa Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Thanh Phương và công ty TNHH Hoàng Rui (Hợp đồng số 677/HĐCT)
.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: .....; diện tích: .25.117,33..... m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: .....

- Kích thước mặt tiền: ..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.

- Mục đích sử dụng đất: .....SKN.....

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: .....m; + Trung tâm thương mại, chợ: .....m;

+ Cơ sở giáo dục: .....m; + Cơ sở thể dục, thể thao: .....m;

+ Cơ sở y tế: .....m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: .....m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: .....m; cấp đường: .....; kết cấu mặt đường: .....; tiếp giáp với mặt đường: .....;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: .....tốt..... ;

+ Điều kiện về cấp điện: .....tốt..... ;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: .....tốt..... ;

+ Hạ tầng không gian: .....tốt..... ;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....tốt..... ;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: .....tốt..... ;

+ Hạ tầng môi trường: ..... tốt ..... ;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

.....

- Thời hạn sử dụng đất: ..... đến ngày 06/11/2070 .....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: .....; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....

- Diện tích xây dựng: .....m^2; số tầng: .....; diện tích sàn sử dụng: .....m^2

- Tài sản khác (nếu có): .....

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: .....

- Năm xây dựng: .....; Diện tích xây dựng: .....

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: .....; Mật độ trồng: .....; Năm trồng: .....;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

..... ;

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

.....

....., ngày 9 tháng 6 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Hiệp Thuê

Ghi chú:

- (1) Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- (2) Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BĐS THÀNH PHƯƠNG
成芳房地产投资股份公司

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

Số:/HĐCT

Bình Phước, ngày 15 tháng 12 năm 2024

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI ĐẤT
TẠI CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN TIẾN 1
新进一工业群租地合同

Căn cứ:
根据：

Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
2015 年 11 月 24 日颁发的 91/2015/QH13 号民事法；

Luật Đất đai số: 45/2013/QH 13 ngày 29/11/2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
2013 年 11 月 29 号颁发的 45/2013/QH 13 号土地法和各项导实施手册；

Luật Đầu tư số: 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
2020 年 6 月 17 日颁发的 61/2020/QH14 号投资法和各项导实施手册；

Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
2014 年 11 月 25 日颁发的 66/2014/QH13 号房地产商法；

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
政府于 2022 年 1 月 6 日颁发的 02/2022/NĐ-CP 号关于房地产商法的详细说明；

Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;
政府于 2017 年 5 月 25 日颁发的 68/2017/NĐ-CP 号关于管理、发展工业群的议定；

Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ;
政府于 2020 年 6 月 11 日颁发的 66/2020/NĐ-CP 号议定，对于 2017 年 5 月 25 日颁发的 68/2017/NĐ-CP 号文件的一些补充说明内容；

Căn cứ Quyết định số 1685/QĐ-UBND ngày 23/7/2020 của UBND tỉnh Bình Phước Quyết định thành lập Cụm Công nghiệp Tân Tiến 1, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;
平福省人民委员会于 2020 年 7 月 23 日签发的 1685/QĐ-UBND 号关于同意成立平福省同富县新进一工业群的决定；

Quyết định số 266/QĐ-UBND ngày 10/02/2022 của UBND tỉnh Bình Phước Quyết định điều chỉnh Quyết định số 1685/QĐ-UBND ngày 23/7/2020 của UBND tỉnh Bình Phước Quyết định thành lập Cụm Công nghiệp Tân Tiến 1, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;
平福省人民委员会于 2022 年 2 月 10 日颁发的 266/QĐ-UBND 号关于成立平福省同富县新进 1 工业群的调整决定。

Quyết định số 2769/QĐ-UBND ngày 06/11/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về việc thu hồi đất của Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú, cho Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương thuê đất để thực hiện dự án Cụm Công nghiệp Tân Tiến 1;
平福省人委会于 2020 年 11 月 6 日颁发的 2769/QĐ-UBND 号决定：收回同富橡胶股份公司的土地，交给成芳房地产投资股份公司用于建设新进一工业群的决定；

Quyết định số 2178/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2769/QĐ-UBND ngày 06/11/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về việc thu hồi đất của Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú, cho Công ty Cổ phần Đầu tư – Bất động sản Thành Phương thuê đất để thực hiện dự án Cụm Công nghiệp Tân Tiến 1;
平福省人民委员会于 2021 年 8 月 27 日颁发的 2178/QĐ-UBND 号关于 2769/QĐ-UBND 号决定的补充调整决定；

Quyết định số 3021/QĐ-UBND ngày 24/9/2020 của UBND huyện Đồng Phú Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Tân Tiến 1;
同富县人民委员会于 2020 年 9 月 24 日颁发的 3021/QĐ-UBND 号关于批准新进一工业群 1/500 建设详细规划图案的决定；

Quyết định số 1229/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của UBND huyện Đồng Phú Quyết định phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch và quy định quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Tân Tiến 1, xã Tân Tiến;
同富县人民委员会于 2022 年 3 月 16 日颁发的 1229/QĐ-UBND 号关于批准新进一工业群 1/500 建设详细规划图案的补充并调整的决定；

Giấy phép xây dựng số 131/GPXD-SXD-HCC do Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/11/2021;
平福省建设厅于 2020 年 11 月 24 日签发的 131/GPXD-SXD-HCC 号的施工许可证；

Giấy chứng nhận Đăng ký Đầu tư số: 4450830656 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước chứng nhận lần đầu ngày 11/12/2020, chứng nhận điều chỉnh lần 1 ngày 18/02/2022;
计划与投资厅于 2020 年 12 月 11 日首次颁发，于 2022 年 02 月 18 日第一次调整的 4450830656 号的投资执照；

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702457025 do Phòng Đăng ký Kinh doanh tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 25/4/2016, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 30/9/2021;
平福省企业登记局公布于 2016 年 4 月 25 日首次颁发，2021 年 9 月 30 日第五次调整的 3702457025 号营业执照；

Trên cơ sở nhu cầu và thỏa thuận giữa hai bên, hai bên đồng ý thực hiện việc thuê và cho thuê lại đất theo các thỏa thuận sau đây;
根据双方的需求和协商，双方同意签订本租地协议；

Hôm nay, ngày …tháng……năm…… tại văn phòng Công Ty cổ Phần đầu tư bất động sản Thành Phương, chúng tôi gồm có:
今天，　年　月　日，在成芳房地产投资股份公司办公室，双方包括：

BÊN A (BÊN CHO THUÊ ĐẤT): CHỦ ĐẦU TƯ
甲方（出租方）开发商：

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHƯƠNG
成芳房地产投资股份公司

Địa chỉ trụ sở: Đường Tôn Đức Thắng, Khu Phố 2, Phường Tiến Thành, Thành Phố Đồng Xoài, Tỉnh Bình Phước.

总部地址：平福省同舞市进成坊第二区孙德胜路

Mã số thuế: 3702457025

税号: 3702457025

Điện thoại: 0271.3889339

电话: 0271.3889339

Tài khoản số: 0317040757979 - Tại ngân hàng HD Bank – Chi nhánh Cộng Hòa

银行账号: 0317040757979 - Tại ngân hàng HD Bank – Chi nhánh Cộng Hòa

Đại diện: Ông Vũ Tuấn Anh　　Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

代表人：Mr. Vũ Tuấn Anh　　职务: 副总经理

Sau đây gọi tắt là "Bên A", hoặc "Bên Cho Thuê Đất" hoặc "Chủ Đầu Tư"
以下称作“甲方”，或“出租方”，或“开发商”

BÊN B: (BÊN THUÊ LẠI ĐẤT):
乙方（承租方）：

CÔNG TY TNHH HENG RUI
公司名称：亨瑞股份有限公司

Địa chỉ trụ sở: Lô B3-B6, Một phần NX-B, Đường D1, Cụm Công nghiệp Tân Tiến 1, Ấp Thái Dũng, Xã Tân Tiến, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam.

地址：越南平福省同富县新田公社太项村新田 1 工业集群 D1 路 NX-B 地块 B3-B6 部分。

Mã số thuế: 3801306524

税号：3801306524

Điện thoại: 0901886998

电话：0901886998

Đại diện: Ông Shen Bao　　Chức vụ: Tổng Giám đốc

代表: Mr. Shen Bao　　职务：总经理

Sau đây gọi tắt là "Bên B", hoặc "Bên Thuê Lại Đất" hoặc "Nhà Đầu Tư" hoặc "Bên Thuê"
以下称作“乙方”，或者“土地转租方”或者“投资者”“或者“承租方”

Xét rằng:

鉴于：

Bên A là Chủ Đầu Tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Tiến 1 (sau đây gọi tắt là "Dự Án"), được Nhà nước cho thuê đất (tra tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê) để đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng và phát triển Cụm Công Nghiệp;

甲方是新进一工业群投资建设及基础设施业务项目的投资方（以下简称“项目”），是国家为投资筹划、基础设施经营和工业群发展而出租的土地（整个租赁期一次性支付租金）。

Bên B là doanh nghiệp được thành lập theo pháp luật Việt Nam, có đăng ký kinh doanh ngành nghề theo quy định của pháp luật và mong muốn được thuê lại đất đã do Bên A làm Chủ đầu tư tại dự án Cụm công nghiệp Tân Tiến 1.

乙方是根据越南法律成立的企业，已依法注册经营范围，并希望指甲方拥有的土地转租为新进一工业群项目的投资者。

Sau khi được Bên A cung cấp, Bên B đã đọc, hiểu rõ toàn bộ hồ sơ pháp lý Cụm Công Nghiệp Tân Tiến 1 (bao gồm cả hồ sơ quy hoạch chức năng chi tiết từng phân khu và báo cáo đánh giá tác động môi trường ĐTM), mong muốn được thuê lại đất để xây dựng nhà xưởng và thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh tại Cụm Công Nghiệp.

经甲方提供，乙方已阅读并了解新进一工业群的所有法律文件（包括各分项详细功能规划文件及评估报告，环评报告），拟租赁土地建厂，在工业群内开展生产经营活动。

Các Bên tự nguyện ký kết bản Hợp Đồng này với các điều khoản như sau:
双方自愿签署本协议，条款如下：

PHẦN I: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ
第一部分：术语解释

Trừ khi ngữ cảnh quy định khác đi thì các từ viết hoa trong Hợp Đồng này và các từ, cụm từ dưới đây được hiểu như sau:
除文意另有所指外，本协议中的本词应作如下解释：

1. "Cụm Công Nghiệp" hay "CCN" hoặc "Cụm Công Nghiệp Tân Tiến 1" là Cụm công nghiệp được thành lập theo quyết định số: 1685/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước, thuộc Dự Án do Công Ty cổ phần đầu tư bất động sản Thành Phương làm Chủ Đầu Tư.

“工业群”指的是由平福省人民委员会通过的，由成芳房地产投资股份公司投资的工业群。

2. "Cụm Đất" là bao gồm các Lô Đất trong Cụm Công Nghiệp, có tổng diện tích như quy định tại Điều 1 Hợp Đồng này. (đính kèm Phụ Lục 2: Sơ đồ xác định vị trí Cụm Đất, theo Bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, ban hành ngày 13/06/2023).

“土地群”是指工业群中的地块，其总面积为本合同第 1 条规定的总面积。（附于附件 2：根据平福省自然资源与环境厅于 2023 年 6 月 13 号办法的地块图确定土地集群位置的地图。

3. "Lô Đất" là phần diện tích nhỏ thửa đất thuộc khu đất trong Cụm Công Nghiệp, được xác định theo Điều 1, đáp ứng quy định về diện tích tối thiểu của mỗi Lô Đất và theo quy hoạch tổng thể của Cụm Công Nghiệp đã được cơ quan Nhà nước phê duyệt.

"地块"是指属于产业群用地性质的每块地块的面积，根据第 1 条确定，符合由国家主管机构批准的每块地块最小面积的规定

4. "Hợp Đồng" hoặc "Hợp Đồng Cho Thuê Lại Đất" là Hợp Đồng chính thức được ký kết giữa Bên A và Bên B và toàn bộ các Phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

"合同"或"土地转租合同"是指甲乙双方在履行本协议期间签署的正式合同及其所有附件以及双方作出的任何书面的修改和补充。

5. "Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư": là giấy chứng nhận do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp cho Bên B để thực hiện dự án đầu tư tại Cụm Công Nghiệp Tân Tiến 1.

投资执照是由平福省的计划与投资厅颁发给乙方在新进一工业群合法履行投资项目而签发的许可证。

6. "Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Hoạt Động Chi Nhánh/Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Hoạt Động Doanh Nghiệp": là giấy chứng nhận do Cơ quan nhà nước có thẩm quyền của tỉnh Bình Phước cấp cho Bên B để tiến hành hoạt động kinh doanh và triển khai thực hiện dự án đầu tư theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư tại Cụm Công Nghiệp Tân Tiến 1

"营业注册证明/营业执照"：是平福省国家主管部门向乙方根据投资执照在本项一工业群开展商业活动和实施投资项目的许可证。

7. "Bên B" hoặc "Nhà Đầu Tư" hoặc "Bên Thuê Lại Đất" hoặc "Bên Thuê" được dẫn chiếu đến trong Biên Bản Ghi Nhớ (nếu có), Hợp Đồng Nguyên Tắc (nếu có) và Hợp Đồng Cho Thuê Lại Đất là dẫn chiếu đến Bên B, mỗi thành viên của Bên B và Doanh Nghiệp Mức Bên B và các thành viên của Bên B sẽ phải chịu trách nhiệm liên đới cho các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm thuộc Bên B nêu tại Hợp Đồng này.

各参照（如有），上会同（如有）和转让合中提及的"乙方"或"投资者"或"土地转租方"或"承租人"是指乙方、乙方的每一或数个的企业乙方及乙方成员对乙方在本合同项下的权利、义务和责任承担连带责任。

8. "Giá Trị Quy Đổi": là giá trị bằng tiền đồng Việt Nam sau khi quy đổi từ một đồng Đô La Mỹ (USD) ra tiền đồng Việt Nam (VND). Giá trị quy đổi này được xác định trên cơ sở giá bán đồng Đô La Mỹ của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank). Trong trường hợp giá trị quy đổi thay đổi, các khoản thanh toán tương ứng dựa trên cơ sở giá trị quy đổi sẽ được điều chỉnh tương ứng.

"兑换价值"：是指从 1 美元 (USD) 兑换成越南盾 (VND) 后的越南盾价值。该换算值是根据越南对外贸易股份制商业银行（Vietcombank）的美元售价确定的。如果换算价值发生变化，则按照相应的兑换后价值支付的款项将相应调整。

9. "Đơn Giá" hoặc "Đơn Giá Thuê Đất" là giá trị của mỗi mét vuông của Lô Đất, chưa bao gồm Thuế GTGT được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp đồng này. .

"单价"或"土地租赁单价"是指地块每平方米的价值，未包括本合同第 3 条详述的增值税。

10. "Tổng Tiền Thuê Đất" là Tiền Thuê Đất của toàn bộ khu đất với Đơn Giá Thuê Đất đã bao gồm thuế GTGT nhưng không bao gồm các khoản phí, thuế khác nêu tại Điều 4 của Hợp Đồng.

"租地总价"是指整片土地的地价，地租价格含增值税，但未包括本合同第四条规定的其他税费。

11. "Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất" là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật, do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên B theo Hợp Đồng Cho Thuê Lại Đất được ký kết giữa Bên A và Bên B đối với (các) Lô Đất trong CCN để Bên B thuê lại đất thực hiện dự án đầu tư trong Cụm Công Nghiệp Tân Tiến 1

"土地使用权证"是指由国家主管部门根据甲乙双方为乙方在新进一工业群租赁地块以履行投资项目的租地合同而签发的土地使用权证、房屋所有权证和其他附着在土地上的资产的证书或法律规定的其他名称。

12. "Bên Nhận Chuyển Giao" là cách gọi chung đối với bên thứ ba được phép nhận chuyển giao và/hoặc được phép nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê khi thực hiện bất kỳ thủ tục nào theo đúng quy định pháp luật (chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng, chuyển nhượng tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất, thực hiện ủy quyền, kế thừa, thừa kế .... được quy định tại Điều 7 Hợp Đồng này).

"受让方"是指在依法履行任何手续时被允许接受转让和/或被允许接受承担人的权利和义务的第三方（在合同转让的权利和义务、转让土地使用权所得土地上的财产、质押权利、继承……本合同第七条规定的），

13. "Ngày": là ngày dương lịch. "Ngày Làm Việc" có nghĩa là một ngày trong tuần (từ thứ hai đến thứ sáu) mà các ngân hàng đã đăng ký mở cửa hoạt động kinh doanh chung ở Việt Nam, không bao gồm ngày nghỉ, ngày lễ, Tết theo quy định của Luật lao động Việt Nam.

日期：为阳历日。"工作日"是指银行在越南注册开展一般业务的一周中的一天（周一至周五），法律法规另外规定的公共假期和春节。

PHẦN II: NỘI DUNG HỢP ĐỒNG

第二部分：合同内容

ĐIỀU 1 : MÔ TẢ LÔ ĐẤT THUÊ

第一条：出租地块描述

Bên A đồng ý cho thuê và Bên B đồng ý thuê lại đất đối với quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

甲方同意出租，乙方同意承租以下地块：

1.1. Diện tích Cụm Đất/ Lô Đất:

地块面积：

1.1.1 Diện tích đất cho thuê lại là 25.117,33m² *(Bằng chữ: Hai mươi lăm nghìn, một trăm mười bảy phẩy ba mươi ba mét vuông).*

出租面积为：25.117,33m² *(大写：贰万五千一百十七点三十三平方米)*

- Vị trí đất thuê lại tại lô B3-B6, cụm NX-B, đường D1 Cụm công nghiệp Tân Tiến 1

- 位置：在第一工业群，D1 路 NX-B 区，B3-B6.

- Bản đồ trích lục địa chính về vị trí của diện tích thuê lại đất là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Cho Thuê Lại Đất, và được đính kèm theo đây như là Phụ lục 02.

- 地块地籍图是本协议不可分割的一部分，详见附录 02

1.1.2 Trường hợp nếu có sự chênh lệch về diện tích với hồ sơ đo đạc so với Diện tích nêu tại Điều 1.1.1 Hợp Đồng này thì Hai Bên sẽ điều chỉnh lại Tổng Tiền Thuê Đất theo Đơn Giá quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này.

如因任何原因与本合同的第 1.1.1 条所述面积存在差异，双方将按本合同第三条规定的单价调整土地租金总额。

1.2. Vị trí và ranh giới Lô Đất:

地块的位置边界

1.2.1. Ký hiệu Lô Đất: B3-B6 (Một phần NX-B)

土地标志：B3-B6 (NX-B 的一部分)

1.2.2. Địa chỉ Lô Đất: Đường D1, Cụm công nghiệp Tân Tiến 1, Ấp Thái Dũng, Xã Tân Tiến, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước

地块位置：平福省同富县富进社泰明达第一新建工业群 D1 路

1.2.3. Thuộc một thửa đất số: 25

地块编号为：25

Tờ bản đồ số 62 (Cụm công nghiệp Tân Tiến 1)

地图页编号：62（富进一工业群）

- Mục đích sử dụng đất: Đất cụm công nghiệp

土地使用目的：工业群土地

- Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 06/11/2070.

使用期限：到 06/11/2070

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

使用来源：国家以一次性付款的方式出租土地。

1.2.4. Vị trí Lô Đất: Theo sơ đồ, vị trí đính kèm.

地块位置：根据附件的位置和地标。

1.2.5. Ban về vị trí lô, các mốc tọa độ cụ thể của Lô Đất thể hiện trong Biên Bản Bàn Giao được đính kèm theo Hợp Đồng này (và được xác định trên Bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ban hành ngày 13/06/2023).

地块位置图、地块具体坐标见本合同所附的实地交接记录（并根据平福省资源与环境部于 2023 年 6 月 13 日颁发的土地地图确定）。

1.3. Loại đất và tiêu chuẩn cơ sở hạ tầng:

土地类型和基建标准：

1.3.1. Loại đất và tiêu chuẩn cơ sở hạ tầng Lô Đất

土地类型和基建标准：

a) Lô Đất quy định tại Hợp Đồng là đất được Nhà nước cho Bên A thuê đất tra tiền thuê một lần để Bên A đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật cụm Công Nghiệp và cho các nhà đầu tư thuê lại để xây dựng nhà xưởng, tổ chức sản xuất kinh doanh theo quy định của pháp luật.

本合同约定的地块为国家一次性向甲方出租的土地，供甲方投资建设工业群技术基础设施，转租给投资者建设厂房，组织生产开展经营。

b) Bên A đầu tư xây dựng các hạng mục cơ sở hạ tầng Cụm Công Nghiệp theo thiết kế được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đưa vào sử dụng phù hợp tiến độ đầu tư của Bên B.

甲方根据国家主管部门批准的设计投资建设工业群的基础设施项目，按照乙方的投资进度计划投入使用。

c) Để tránh nhầm lẫn, Các Bên thống nhất rằng: Bên A cam kết hoàn thành các hạng mục cơ sở hạ tầng có liên quan đến Lô Đất thuê của Bên B mà không phải toàn bộ diện tích Cụm Công Nghiệp. Bao gồm: Đường nội bộ, Hệ thống điện, Hệ thống cấp nước, Hệ thống thoát nước, Hệ thống viễn thông, Hệ thống xử lý nước thải, Hệ thống PCCC, vv....

为避免混淆，双方同意：甲方承诺完成相关基础设施项目，且仅涉及乙方租赁的地块，而非工业群的整个区域。包括：内部道路，电力系统，供水系统，排水系统，电信系统，废水处理系统，消防系统等。

1.3.2. Công trình hạ tầng cùng cộng trung Cụm Công Nghiệp:

工业群内的公共基础设施：

a) Bên A báo đảm với Bên B tính sử dụng liên tục và khả năng kết nối trong Thời Hạn Thuê quy định tại Hợp Đồng này đối với cơ sở hạ tầng công cộng trong Cụm Công Nghiệp như sau:

甲方向乙方保证，在本合同规定的租赁期内，工业群内公共基础设施的持续使用和连通性如下：

(i) Đường nội bộ: đường giao thông trong nội bộ Cụm Công Nghiệp theo thiết kế được duyệt, làm bằng bê tông nhựa nóng và nối liền với đường DT 741 tạo nên hệ thống giao thông thông suốt.

内部道路：工业群内的内部道路根据审批后的设计通行施工，由混凝土热沥青铺成并互相连接，形成整个区域内的交通网。

(ii) Hệ thống điện: cung cấp đường dây điện trung thế 22KV theo đường giao thông của Lô Đất để Bên B tự lắp đặt trạm hạ thế đưa nguồn điện vào sử dụng cho nhà xưởng của Bên B.

电力系统：沿着地块道路安装 22KV 中压电力线路，以使乙方自行安装低压站用于 B1 使用。

(iii) Hệ thống cấp nước: cung cấp dọc theo đường giao thông của Lô Đất. Bên B sẽ trực tiếp ký hợp đồng với đơn vị cung cấp nước. Bên B sẽ phải chịu chi phí lắp đặt đấu nối đường ống từ đường giao thông của Lô Đất đến nhà xưởng của Bên B.

供水系统：沿着地块道路供水。乙方直接与供水单位签订合同。乙方自行承担从该供水点到工厂之间的管道安装和费用。

(iv) Hệ thống thoát nước: Bên A xây dựng một hệ thống cống ngầm hay mương hở dọc theo hành lang đường giao thông của Lô Đất, đảm bảo hệ thống thoát nước thông suốt với hệ thống thoát nước chung ngoài khu vực.

排水系统：甲方在地块道路走廊沿线建设地下或明沟系统，保证排水系统与片区外共用排水系统畅通。

(v) Hệ thống viễn thông: đảm bảo hệ thống viễn thông được lắp đặt đến đường nội bộ bên ngoài Lô Đất. Bên B phải trả tất cả chi phí có liên quan đến việc lắp đặt hệ thống viễn thông từ hệ thống viễn thông chung của Cụm Công Nghiệp đến Lô Đất.

电信系统：确保电信系统安装在地块外的内部道路上。乙方必须支付从工业园区的现用电信系统到地块的电信系统安装的所有相关费用。

b) Nếu Bên B đề nghị một công suất lớn hơn công suất của công trình kết cấu hạ tầng công cộng và kết cấu hạ tầng của Cụm Công Nghiệp đã được phê duyệt và lắp đặt sẵn thì Bên B sẽ phải tham khảo ý kiến của Bên A để tăng công suất sử dụng bằng nguồn kinh phí của Bên B.

如果乙方需要的容量大于已批准和预安装的公共和基础设施工程的容量，乙方须与甲方协商，使用乙方资金增加容量。

1.4. Mục đích sử dụng đất thuê:

土地使用目的：

Bên B cam kết sử dụng các Lô Đất để đầu tư xây dựng nhà xưởng và kinh doanh đúng với mục đích, ngành nghề sản xuất kinh doanh trong phạm vi Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư và/hoặc Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp/ Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Hoạt Động Chi Nhánh do Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện thì Bên B phải đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật và của Cụm Công Nghiệp trước khi tiến hành kinh doanh. Việc Bên B kinh doanh các ngành nghề có điều kiện nhưng chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện kinh doanh này cũng được xem là sử dụng đất thuê sai mục đích.

乙方承诺将本地块用于建设厂房，投资执照/营业执照相符的行业。对于乙方有特殊条件的行业，乙方必须保证在营业前，严格请见国家和工业园关于该行业的经营条件。乙方未达到特殊行业的经营条件而进行经营的，也将视作未符合土地使用目的。

1.5. Tiến độ sử dụng đất:

土地使用进度：

1.5.1. Bên B cam kết xây dựng công trình, nhà xưởng trên Lô Đất theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư ghi trong Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên B.

乙方承诺在本地块建设工厂工程的进度与已经取得的投资执照进度一致。

1.5.2. Nếu Bên B thay đổi kế hoạch, quy mô, tiến độ xây dựng nhà xưởng trên Lô Đất thì phải có phê duyệt của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và Bên B chịu tất cả các chi phí liên quan và phải thông báo cho Bên A được biết trước và sau khi có sự thay đổi này.

如果乙方调整在此地块上的投资计划、规模和进度，则需要取得国家主管部门的批准，同时乙方要承担因此产生的所有费用，并提前通报甲方。使甲方对于该调整知情。

1.6. Mật độ xây dựng và tầng cao:

建筑密度和高度：

1.6.1. Bên B cam kết xây dựng nhà xưởng theo các tiêu chuẩn được quy định tại các Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch Cụm Công Nghiệp Tân Tiến 1 và các quy định pháp luật Việt Nam về xây dựng, có hiệu lực tại thời điểm phê duyệt hồ sơ quy hoạch xây dựng.

乙方保证厂房建筑按照获建工业园的相关规划批准决定和越南国家规定进行，该决定和规定在批准规划和建筑料时有效力。

Việc xây dựng các công trình phải phù hợp với mục đích theo như quy định tại Điều 1.4 Hợp Đồng này và phải phù hợp với tiêu chuẩn xây dựng như đã ghi trong giấy phép xây dựng do cơ quan chức năng tỉnh Bình Phước cấp cho Bên B. Đồng thời Bên B phải thực hiện các thủ tục trước khi xây dựng, thiết kế và thi công theo đúng quy định về quản lý xây dựng Cụm Công Nghiệp Tân Tiến 1.

建设各项工程要符合本合同第 1.4 条所规定的目的，并且符合甲级资质主管部门颁发给乙方的建筑执照相关内容。同时乙方按照新建工业园的建筑和施工管理规定提前完成相关手续。

Trước khi tiến hành thiết kế kỹ thuật xây dựng, Bên B phải liên hệ với Bên A để thống nhất công trình xây dựng trên diện tích đất đã thuê lại; đảm bảo thiết kế kỹ thuật các hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, cấp nước sạch và các hạng mục xây dựng khác trên diện tích đất đã thuê lại của Bên B phải được kết nối hoàn hảo ra hệ thống hạ tầng chung của Cụm Công Nghiệp Tân Tiến 1.

在进行建筑技术设计时，乙方必须与甲方就租赁土地的建设水平达成一致；确保乙方租赁土地上的雨水排放、废水排放、供电、清水供应等施工项目的技术设计必须与新建工业园基础设施系统完美衔接。

Bên B cam kết đảm bảo nước thải từ các hoạt động kinh doanh trên diện tích đất thuê lại của Bên B phải đạt tiêu chuẩn tối thiểu từ loại B trở lên. Khi đó nước thải này sẽ được đấu nối vào hệ thống thu gom chung của Cụm Công Nghiệp về nhà máy xử lý nước thải tập trung của Bên A để tiếp tục xử lý đạt tiêu chuẩn loại A trước khi thải ra môi trường.

乙方承诺确保乙方伊望土地范围内经营活动产生的废水达到乙级以上最低标准。届时，该废水将被入产业集群总收集系统采甲方污水集中处理厂进一步处理，达到 A 级标准后排放至环境中。

1.6.2. Các Bên hiểu và thừa nhận rằng, trong trường hợp các văn bản dẫn chiếu nói trên

được sửa đổi, thay thế thì Bên B phải tuân thủ các quy chuẩn xây dựng mới, ghi nhận trong các văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xây dựng.

双方理解并承认，如果上述参考文件被修改或替换，乙方必须遵守当时有效的法律文件中记录的新建筑标准。

DIỀU 2: THỜI HẠN THUÊ ĐẤT

第二条：租地时间

2.1. Thời hạn thuê lại Lô Đất: kể từ ngày Hợp Đồng Cho Thuê Lại Đất có hiệu lực đến hết Thời Hạn Sử Dụng Đất, Thời Hạn Sử Dụng Đất: đến hết ngày 06/11/2070 (sau đây gọi tắt là "Thời Hạn Thuê Đất").

土地租赁时间：从签订土地注册合同到到达土地使用年限，土地使用年限到 2070 年 11 月 06 日（以下称作租地时间）

Thời Hạn Thuê Đất này được tính cả thời gian mà Bên B thực tế không sử dụng đất hoặc tạm dừng sử dụng đất vì bất cứ lý do nào và bất cứ thời điểm nào. Các Bên có thể chấm dứt trước hạn theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc gia hạn Thời Hạn Thuê Đất nếu tại Điều 2.2 Hợp Đồng này phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện.

本土地租赁期间包括乙方实际未使用土地或因任何原因暂停使用土地的时间。双方可根据本合同第 2.2 条在租赁期或根据实施时的法律规定延长本条所述的土地租赁期。

2.2. Thời Hạn Thuê Đất có thể được gia hạn khi đáp ứng đầy đủ các nội dung sau:

当满足以下所有条件时，可以延长土地租赁期限：

a) Thời Hạn Sử Dụng Đất của Bên A theo hợp đồng thuê đất Cụm Công Nghiệp giữa Bên A và Nhà nước Việt Nam được gia hạn, và

甲方与越南政府签订的工业群土地租赁合同项下甲方土地使用期限延长

b) Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam chấp nhận gia hạn thời hạn thực hiện dự án đầu tư của Bên Thuê Lại Đất tại Việt Nam, và

越南国家主管部门同意延长土地承租人在越南实施项目的实施期限，

c) Bên Thuê Lại Đất có văn bản đề nghị gia hạn gửi cho Bên A ít nhất 12 (mười hai) tháng trước khi hết thời hạn thuê đất và Các Bên đã thỏa thuận lại các điều khoản về Tiền Thuê Đất, Phí Quản Lý, thời hạn gia hạn, các nghĩa vụ tài chính khác và các điều khoản cơ bản khác khi gia hạn Thời Hạn Thuê Đất.

土地承租人须在土地租赁期届满前至少十二个月向甲方发出书面延期请求。双方已重新协商土地租金、管理费和期限、其他财务义务的条款以及延长租赁期时的其他基本条款。

d) Bên B phải trả Tiền Thuê Đất, các loại Phí Dịch Vụ trong CCN và các nghĩa vụ tài chính khác trong suốt Thời Hạn Thuê Đất (bao gồm thời gian được phép gia hạn) theo quy định tại Hợp Đồng.

乙方必须在合同规定的土地租赁期限（包括延长期限）内支付土地租金、物业费和其他财务义务。

e) Hai Bên thực hiện thủ tục gia hạn Thời Hạn Thuê Đất theo quy định của pháp luật và

việc gia hạn Thời Hạn Thuê Đất có hiệu lực tại thời điểm ký hợp đồng gia hạn.

双方依法办理土地租赁期延期手续，土地租赁期延期自签订续期合同时生效。

DIỀU 3: TIỀN THUÊ ĐẤT

第三条：租地价格

3.1 Tổng Tiền Thuê Đất

租地总价

3.1.1 Tiền Thuê Đất = Diện Tích khu Đất thực tế x Đơn Giá Thuê Đất

租地价=实际出租面积*租地单价

= 25,117.33m² x 2.044.260 VND/m² = 51.346.353.026 VND (Bằng chữ: Năm mươi một tỷ, ba trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm năm mươi ba nghìn, không trăm hai sáu đồng) Trong đó: Đơn Giá Thuê Đất là giá trị của mỗi mét vuông của Lô Đất, chưa bao gồm Thuế GTGT.

=25,117.33m² x 2.044.260 VND/m² = 51.346.353.026 VND 其中：单价是该地块均平方米的单价，未包括增值税

3.1.2 Thuế Giá Trị Gia Tăng được tính bằng 10% Tiền Thuê Đất = 5.134.635.302 VND

增值税是租地价的 10%= 5.134.635.302 VND

3.1.3 Tổng Tiền Thuê Đất (đã bao gồm thuế GTGT) = 51.346.353.026 VND + 5.134.635.302 VND = 56.480.988.328 VND

租地总价（已含增值税）= 51.346.353.026 VND + 5.134.635.302 VND = 56.480.988.328 VND.

3.1.4 Tổng Tiền Thuê Đất được xác định cho toàn bộ Thời Hạn Thuê Đất (không bao gồm thời gian gia hạn) và không bao gồm các loại phí, thuế khác theo quy định tại Điều 4 Hợp Đồng này.

租地总价按整个土地租赁期限（未包括延长期）确定，未包括本合同第 4 条规定的其他费用和税款。

3.1.5 Áp dụng riêng trong trường hợp Bên B ký kết Hợp Đồng này trước khi Bên B thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư: Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B toàn bộ Tiền Đặt Cọc đã nhận, không có lãi, trong vòng 30 ngày kể từ ngày Các Bên chính thức xác nhận Cơ quan có thẩm quyền không cấp hoặc từ chối cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư cho Bên B sau khi Bên B đã nộp, bổ sung, chỉnh sửa hồ sơ theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

特别适用于乙方在办理投资执照申请手续前签署本合同的情况：乙方申请投资执照的资料和所有补充资料被国家主管部门正式拒绝或未获发投资执照的，则甲方将在收到正式通知的 30 日内将已经收到的乙方租地订金未发利息退还给乙方

3.2 Tiến độ thanh toán Tổng Tiền Thuê Đất được thực hiện theo Phụ lục 1 đính kèm.

租地总价的付款进度按照第一个附录进行付款。

Nếu bất kỳ khoản tiền nào đến hạn thanh toán rơi vào ngày nghỉ, ngày lễ hoặc ngày Tết

thì Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A vào Ngày Làm Việc trước ngày đến hạn cuối cùng của đợt thanh toán đó.

如果应付款项适逢节假日，实际期限，乙方有义务在该日期的最后到期日之前的一个工作日向甲方付款。

3.2.1. Đợt nhận bàn giao Lô Đất: Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày ký kết Hợp Đồng này Bên A có trách nhiệm bàn giao thực trạng Lô Đất cho Bên B. Theo yêu cầu của Bên B về việc xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất và trong vòng 07 ngày làm việc không bao gồm (thứ 7, chủ nhật, ngày lễ, tết) kể từ ngày nhận được Thông Báo về việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên B và hồ sơ đề nghị thanh toán từ Bên A. Bên B có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản sau:

土地交接：自本合同签订之日起 30 个工作日内，甲方负责将土地的实际状况移交给乙方，或乙方要求申请土地使用权证书并在收到甲方通知和付款请求文件之日起 07 个工作日内（星期六、日、节假日、新年除外）甲向乙方通知土地使用权证申请的期间，乙方应当在支付下列款项：

a) Số tiền còn lại mà Bên B phải thanh toán cho đủ 90% Tổng Tiền Thuê Đất của các Lô Đất;

乙方支付的剩余金额需要满足租赁总价的 90%；

b) Lệ phí trước bạ;

契税；

c) Các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật thuộc trách nhiệm của Bên B.

其他与获取土地使用权证有关的费用由乙方承担。

d) Tất cả các khoản phải nộp theo Đợt này sẽ được Hai Bên xác định lại trên cơ sở các văn bản, chứng từ thanh toán của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

本期应付的所有金额将由双方根据国家主管部门出具的文件和付款文件并按照本合同的约定确定

c) Hồ sơ đề nghị thanh toán gồm:

付款要求文件包括：

(i) Giấy đề nghị thanh toán;

付款要求书；

(ii) Chứng từ thanh toán của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

国家主管部门出具的文件和付款文件；

(iii) Dự thảo Hóa đơn GTGT (nếu có).

增值税发票草稿（若有）；

(iv) Thông báo về việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất.

申请土地使用权证的通知书.

3.2.3 - Đợt Bàn Giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất: Trong vòng 10 ngày làm việc không bao gồm (thứ 7, chủ nhật, ngày lễ, tết) kể từ ngày nhận được Thông Báo bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất và Hồ Sơ Đề Nghị Thanh Toán của Bên A, Bên B có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản sau:

土地使用权证移交：自收到土地使用权证交接通知书和支付要求文件之日起 10 个工作日内（周六、周日、节假日、新年除外），乙方负责支付给甲方下列款项。

a) Số tiền còn lại mà Bên B phải thanh toán cho đủ 100% Tổng Tiền Thuê Đất của các Lô Đất và các khoản khác (nếu có);

乙方支付的剩余金额需要是租地总价的 100%及其他金额（若有）；

b) Các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan đến Tiền Thuê Đất, bao gồm nhưng không giới hạn bởi: số tiền do điều chỉnh tăng/giảm do chênh lệch diện tích, thuế GTGT, các khoản tiền phạt, bồi thường, lãi chậm thanh toán (nếu có).

与土地租金相关的其他财务义务，包括但不限于：由面积差异而增加/减少的金额、增值税、罚款、补偿、滞纳金利息计算（如有）

c) Hồ Sơ Đề Nghị Thanh Toán gồm:

请款材料包括：

(ii) Giấy đề nghị thanh toán;

请款单；

(iii) Các văn bản/hồ sơ, minh chứng về các khoản chênh lệch phát sinh (nếu có);

证明产生额外费用的证明文件和材料（如有）；

(iv) Bản sao y chứng thực Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất với tên người sử dụng đất là Bên B hoặc công ty do Bên B mới thành lập;

土地使用者为乙方或乙方新设立公司名称的土地使用权证的复印件；

(v) Dự thảo hóa đơn GTGT do chênh lệch Diện Tích (nếu có).

因面积差异而开具的增值税发票（如有）；

d) Bên A chỉ bàn giao bản gốc Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của các Lô Đất cho Bên B sau khi Bên B thanh toán đủ số tiền phải thanh toán theo Đợt này đối với các Lô Đất tương ứng đó.

甲方仅在乙方足额支付该等地块本期应付款项后，方可将该等地块的土地使用权证正本移交给乙方。

ĐIỀU 4: CÁC LOẠI PHÍ DỊCH VỤ TRONG CỤM CÔNG NGHIỆP

第四条：工业群内的各项物业服务费

4.1 Phí Quản Lý: là phí dịch vụ quản lý và phí bao dưỡng cơ sở hạ tầng trong Cụm Công Nghiệp, được tính kể từ khi Các Bên giao nhận thực địa Lô Đất theo quy định tại Điều 6 Hợp Đồng này (sau đây gọi tắt là "Phí Quản Lý").

物业管理费：是工业群的管理服务费和基础建设的保养费，自双方根据本合同第 6 条交接土地开始计算（简称"管理费"）

4.1.1 Phí Quản Lý được tính như sau:

管理费计算方法如下：

Phí quản lý hạ tầng được tính sau 2 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

基础设施管理费自投资登记证书颁发之日起 2 年后计算。

Phí Quản Lý hàng năm =[0,4USD x (nhân) 25.177,33m²] + (cộng) thuế GTGT 10%.

年度管理费=[0,4USD x 25.177,33m²]+10%增值税。

a) Đơn Giá Phí Quản Lý: được tính trên mỗi mét vuông Diện Tích của Lô Đất của mỗi năm, chưa bao gồm thuế GTGT.

管理费单价：每年每平方米土地面积计算，未含增值税。

b) Đơn Giá Phí Quản Lý này sẽ áp dụng cố định đến hết ngày 31/12/2029

该管理费单价将固定保持到 2029 年 12 月 31 日。

Kể từ ngày 01/01/2030 trở đi, Đơn Giá Phí Quản Lý sẽ do Bên A điều chỉnh và áp dụng theo nguyên tắc sau:

自 2030 年 01 月 01 日开始，管理费将由甲方按照如下原则进行调整：

(i) Chu Kỳ Điều Chỉnh: 5 năm/lần (sau đây gọi là Chu Kỳ Điều Chỉnh), cụ thể là áp dụng Đơn Giá Phí Quản Lý điều chỉnh vào ngày 01 tháng 01 của các năm 2030, 2035, 2040, 2045, 2050, 2055, 2060, 2064 cho đến khi kết thúc Thời Hạn Thuê Đất.

调整周期：每 5 年（以下简称调整周期），具体调整后的管理费单价将于 2030, 2035, 2040, 2045, 2050, 2055, 2060, 2064 年度的 1 月 1 日适用直至租赁期结束。

(ii) Mức điều chỉnh: Đơn Giá Phí Quản Lý sẽ điều chỉnh tăng 10% so với Đơn Giá Phí Quản Lý của Chu Kỳ Điều Chỉnh liền kề trước đó.

调整幅度：相比于前一周期的管理费单价上涨 10%。

(iii) Phương thức: theo Thông Báo chung bằng văn bản của Bên A áp dụng cho Cụm Công Nghiệp hoặc theo Thông Báo riêng bằng văn bản áp dụng cho Bên B.

方式：根据甲方对于工业群内的整体书面通知和发给乙方的单独书面通知。

(iv) Giá Trị Quy đổi áp dụng đối với Phí Quản Lý được xác định tại ngày Bên A thông báo chung bằng văn bản cho toàn bộ bên thuê lại đất trong Cụm Công Nghiệp hoặc tại ngày thông báo riêng bằng văn bản cho Bên B.

管理费的转换价值在甲方向工业群内所有土地实租人发出书面通知之日确定或向乙方发出单独书面通知之日确定。

4.1.2 Thời hạn thanh toán Phí Quản Lý:

支付管理费的时间：

a) Phí Quản Lý được thanh toán trước, theo định kỳ hàng quý.

每个季度，每个季度定期提前支付该季度的管理费。

b) Ngày thanh toán: trước ngày 05 của tháng đầu tiên của mỗi Quý, Bên A gửi bộ hồ sơ đề nghị thanh toán cho Bên B. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được bộ hồ sơ đề nghị thanh toán từ Bên A, Bên B thanh toán cho Bên A.

付款日期：每个季度首月的 05 号之前甲方将付款要求文件发送给乙方。乙方自收到甲方付款要求文件之日起 10 个工作日内向甲方付款。

c) Phí Quản Lý được tính từ khi Các Bên giao nhận thực địa Lô Đất theo quy định tại Điều 6 Hợp Đồng này.

管理费自双方根据本合同第 6 条交接土地开始计算。

d) Phí Quản Lý của kỳ đầu tiên nếu không đủ 03 tháng, Bên B sẽ gộp chung với Phí Quản Lý của quý kế tiếp và thanh toán trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên B nhận được bộ hồ sơ đề nghị thanh toán từ Bên A. Trường hợp này Giá Trị Quy Đổi được xác định vào ngày bắt đầu tính Phí Quản Lý của kỳ đầu tiên đó..

第一期管理费，若未足 3 个月，乙方将与下一季度管理费合并，自签收到甲方提供的付款要求文件之日起 10 日内支付管理费，在这情况转换价值应在第一期管理费开始计算之日确定时期。

4.1.3 Hồ Sơ đề nghị thanh toán Phí Quản Lý bao gồm:

付款要求文件包括：

a) Thông báo nộp Phí Quản Lý;

管理费的付款通知；

b) Dự thảo Hóa đơn GTGT (bản chính hóa đơn sẽ được gửi cho Bên B trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên A nhận được tiền thanh toán của Bên B; ngày ghi trên hóa đơn là ngày Bên A nhận được tiền thanh toán)

发票草稿件（正式发票将在甲方收到乙方付款的 07 日内开具，发票上显示的日期为甲方收到付款的日期）；

4.2 Phí Xử Lý Nước Thải:

废水处理费：

4.2.1 Phí Xử Lý Nước Thải được xác định như sau:

废水处理费确定方式如下：

Phí Xử Lý Nước Thải = (0.35USD X (nhân) khối lượng thực tế) + (cộng) thuế GTGT 10%

废水处理费=0.35USD*实际废水量+10%增值税

Trong đó:

其中：

a) Đơn Giá Phí Xử Lý Nước Thải: chưa bao gồm thuế GTGT, được xác định theo Hợp đồng xử lý nước thải và theo nguyên tắc sau:

废水处理单价：未包括增值税，按照以下原则在废水处理合同中确定：

(i) Khối lượng nước thải tính phí được tính bằng 80% khối lượng nước cấp dựa trên số đo của đồng hồ đo lượng nước cấp của Doanh nghiệp tại cuối mỗi tháng.

废水容量按照每月底企业水表上的供水量的 80%计算。

(ii) Việc xác định mức nước thải Loại B và quy trình kiểm soát và đánh giá tỷ lệ vượt chuẩn nước thải sẽ được quy định tại Phụ lục Xử lý Nước thải của Cụm Công Nghiệp đính kèm Hợp Đồng này (bao gồm tiêu chuẩn xả thải, phương pháp đo đạc và công nghệ đo đạc).

B. Phí xử lý nước thải theo Hợp đồng xử lý nước thải

Phí xử lý nước thải được tính theo khối lượng nước thải và nồng độ các chất ô nhiễm có trong nước thải của Bên B thải ra môi trường.

Giá Trị Quy đổi áp dụng đối với Phí Xử Lý Nước Thải được xác định tại ngày Bên A thông báo chung bằng văn bản cho toàn bộ bên thuê lại đất trong Cụm Công Nghiệp.

Giá xử lý nước thải theo Hợp đồng này là giá trọn gói, đã bao gồm toàn bộ chi phí vận hành, bảo trì, khấu hao hệ thống xử lý nước thải tập trung của Cụm Công Nghiệp, chi phí quản lý, giám sát, lấy mẫu, phân tích và báo cáo định kỳ theo quy định của pháp luật.

Giá xử lý nước thải chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và các khoản thuế, phí khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

Bên B có trách nhiệm thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản phí xử lý nước thải theo thông báo của Bên A, bất kể Bên B có sử dụng hết công suất đấu nối hay không.

Trường hợp Bên B chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất trước thời hạn, Bên B vẫn có nghĩa vụ thanh toán phí xử lý nước thải phát sinh cho đến ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng này.

Bên A có quyền điều chỉnh đơn giá xử lý nước thải theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận bằng văn bản với Bên B, nhưng phải thông báo trước ít nhất 30 ngày.

Bên B có nghĩa vụ

nội nếu mà Bên B vẫn chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Bên B đã vi phạm Hợp Đồng và tùy thuộc Bên B vi phạm khoản thanh toán nào thì Bên A được áp dụng biện pháp xử lý tương ứng:

Ngoại trừ các quy định khác trong Hợp Đồng này, Bên B có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên A các khoản tiền sau đây:

Except as otherwise provided in this Contract, Party B shall fully and timely pay Party A the following amounts:

Ngoại trừ các quy định khác trong Hợp Đồng này, Bên B có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên A các khoản tiền sau đây:

Except as otherwise provided in this Contract, Party B shall fully and timely pay Party A the following amounts:

a) Tiền Thuê Đất;

a) Land Lease Fee;

a) Tiền Thuê Đất;

a) Land Lease Fee;

b) Tiền Thuế Giá Trị Gia Tăng đối với Tiền Thuê Đất;

b) Value Added Tax on Land Lease Fee;

b) Tiền Thuế Giá Trị Gia Tăng đối với Tiền Thuê Đất;

b) Value Added Tax on Land Lease Fee;

c) Tiền Xử Lý Nước Thải;

c) Wastewater Treatment Fee;

c) Tiền Xử Lý Nước Thải;

c) Wastewater Treatment Fee;

d) Tiền Phạt Chậm Thanh Toán và các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có);

d) Late Payment Penalty and other related fees (if any);

d) Tiền Phạt Chậm Thanh Toán và các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có);

d) Late Payment Penalty and other related fees (if any);

e) Vi phạm đối với Phí Xử Lý Nước Thải: Bên A được quyền ngắt kết nối, không tiếp nhận nước thải từ Bên B mà không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại nào cho Bên B khi thực hiện các hành động này, và Bên B không có quyền khiếu nại các biện pháp này cho đến khi Bên B thanh toán đủ các Phí Xử Lý Nước Thải, tiền phạt chậm thanh toán và các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có). Trong thời hạn tối đa 48 giờ kể từ thời điểm Bên B thanh toán đủ Phí Xử Lý Nước Thải, tiền phạt chậm thanh toán và các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có), Bên A sẽ khôi phục việc kết nối và tiếp nhận nước thải từ Bên B. Để bảo vệ môi trường trong Cụm Công nghiệp khi Bên A ngắt kết nối, không tiếp nhận nước thải từ Bên B, Bên B thừa nhận rằng Bên A có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền tạm đình chỉ hoạt động sản xuất, kinh doanh của Bên B nếu Bên B có khả năng gây ô nhiễm môi trường khi không được kết nối nước thải vào hệ thống xử lý nước thải của Bên A.

e) Vi phạm đối với Phí Xử Lý Nước Thải: Bên A được quyền ngắt kết nối, không tiếp nhận nước thải từ Bên B mà không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại nào cho Bên B khi thực hiện các hành động này, và Bên B không có quyền khiếu nại các biện pháp này cho đến khi Bên B thanh toán đủ các Phí Xử Lý Nước Thải, tiền phạt chậm thanh toán và các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có). Trong thời hạn tối đa 48 giờ kể từ thời điểm Bên B thanh toán đủ Phí Xử Lý Nước Thải, tiền phạt chậm thanh toán và các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có), Bên A sẽ khôi phục việc kết nối và tiếp nhận nước thải từ Bên B. Để bảo vệ môi trường trong Cụm Công nghiệp khi Bên A ngắt kết nối, không tiếp nhận nước thải từ Bên B, Bên B thừa nhận rằng Bên A có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền tạm đình chỉ hoạt động sản xuất, kinh doanh của Bên B nếu Bên B có khả năng gây ô nhiễm môi trường khi không được kết nối nước thải vào hệ thống xử lý nước thải của Bên A.

Phí Quản Lý: Bên A được quyền tạm ngưng/đề nghị tạm ngưng mọi dịch vụ do Cụm Công Nghiệp cung cấp, kể cả các dịch vụ không phải do Bên A trực tiếp cung cấp và/hoặc Bên A từ chối cho phép lưu thông các phương tiện vận tải, vật tư của Bên B cho đến khi Bên B hoàn thành việc thanh toán Phí Quản Lý và thanh toán các khoản tiền lãi tương ứng, mà không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại nào cho Bên B khi thực hiện các hành động nêu sau khi gửi thông báo cho Bên B trước ít nhất 10 ngày, và Bên B không có quyền khiếu nại các biện pháp này, tiền phạt chậm thanh toán và các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có). Trong thời hạn tối đa 48 giờ kể từ thời điểm Bên B thanh toán đủ Phí Quản Lý, tiền phạt chậm thanh toán và các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có), Bên A sẽ khôi phục/đề nghị khôi phục các dịch vụ do Cụm Công Nghiệp cung cấp cho Bên B.

Phí Quản Lý: Bên A được quyền tạm ngưng/đề nghị tạm ngưng mọi dịch vụ do Cụm Công Nghiệp cung cấp, kể cả các dịch vụ không phải do Bên A trực tiếp cung cấp và/hoặc Bên A từ chối cho phép lưu thông các phương tiện vận tải, vật tư của Bên B cho đến khi Bên B hoàn thành việc thanh toán Phí Quản Lý và thanh toán các khoản tiền lãi tương ứng, mà không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại nào cho Bên B khi thực hiện các hành động nêu sau khi gửi thông báo cho Bên B trước ít nhất 10 ngày, và Bên B không có quyền khiếu nại các biện pháp này, tiền phạt chậm thanh toán và các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có). Trong thời hạn tối đa 48 giờ kể từ thời điểm Bên B thanh toán đủ Phí Quản Lý, tiền phạt chậm thanh toán và các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có), Bên A sẽ khôi phục/đề nghị khôi phục các dịch vụ do Cụm Công Nghiệp cung cấp cho Bên B.

Phí quản lý được tính từ ngày Bên B nhận bàn giao Đất Thực Địa cho đến ngày Hợp Đồng này chấm dứt hiệu lực và Bên B hoàn thành việc bàn giao lại Đất Thực Địa cho Bên A theo quy định tại Điều 10 Hợp Đồng này.

Management fee shall be calculated from the date Party B receives the Actual Land for Lease until the date this Contract terminates and Party B completes the handover of the Actual Land for Lease to Party A in accordance with Article 10 of this Contract.

Phí quản lý được tính từ ngày Bên B nhận bàn giao Đất Thực Địa cho đến ngày Hợp Đồng này chấm dứt hiệu lực và Bên B hoàn thành việc bàn giao lại Đất Thực Địa cho Bên A theo quy định tại Điều 10 Hợp Đồng này.

Phí quản lý được tính từ ngày Bên B nhận bàn giao Đất Thực Địa cho đến ngày Hợp Đồng này chấm dứt hiệu lực và Bên B hoàn thành việc bàn giao lại Đất Thực Địa cho Bên A theo quy định tại Điều 10 Hợp Đồng này.

Phí Quản Lý được tính theo diện tích đất thực tế bàn giao cho Bên B theo Biên Bản Bàn Giao Đất Thực Địa.

The Management Fee shall be calculated based on the actual land area handed over to Party B as stated in the Actual Land Handover Minutes.

Phí Quản Lý được tính theo diện tích đất thực tế bàn giao cho Bên B theo Biên Bản Bàn Giao Đất Thực Địa

内清理通知相当于清理合同，在乙方收到清理合同通知之日起自动清理。

6.3.2. Bên B có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chấm dứt đầu tư theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư và được chấm dứt hoạt động kinh doanh theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh mà Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền đã cấp cho Bên B theo quy định của pháp luật.

乙方有责任按照国家法律的规定和国家主管部门签发的投资执照的内容完成停止投资下经或停止生产经营活动

6.3.3. Bên B bàn giao lại cho Bên A Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất đã cấp cho Bên B theo Hợp Đồng này (nếu có). Tại đây, Bên B đồng ý ủy quyền cho Bên A toàn quyền thực hiện thủ tục xóa đăng ký cho thuê đất theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Trong trường hợp Bên B không bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên A theo quy định tại Điều này, Bên B được xem như từ bỏ các quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất đã được cấp và khi đó Bên A được toàn quyền quyết định đối với Lô Đất và thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để thực hiện thủ tục xóa đăng ký cho thuê theo quy định tại Điều này.

乙方按照本合同将土地使用权证书更新交接给甲方（如果）。除双方另有协商，这里理解乙方全权授权给甲方按照法律规定注销本土地出租协议。若乙方未按照本条规定将土地使用权证书交还给甲方的，视为乙方放弃其在已经注销的土地使用权证书项下的合法权益。明甲方自权决定该地块并依法办理必要手续，办理本条规定的注销土地出租登记手续。

ĐIỀU 7: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ THEO HỢP ĐỒNG

第七条：合同的权利和义务转移

7.1. Bên B được phép chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này trong trường hợp: Bên B giải thể, chia, tách; sáp nhập hợp nhất; hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng tài sản trên đất gắn với quyền thuê đất cho bên thứ ba ("Bên Nhận Chuyển Giao") và Bên A cam kết hỗ trợ các thủ tục để Bên B chuyển giao, khi Bên B và Bên Nhận Chuyển Giao đáp ứng đủ các điều kiện sau:

在如下情况下，乙方被免除本合同中的权利和义务：乙方解体、分支、合并土地使用权转让或；或将与土地有租权相关的土地资产转让给第三方（"受让方"），甲方承诺在乙方及受让方满足以下条件时，支持乙方办理转让手续：

7.1.1. Pháp luật có hiện hực tại thời điểm chuyển giao không cấm các giao dịch này.

转让时有效的法律不禁止这些交易；

7.1.2. Bên B đã thanh toán cho Bên A đủ Tổng Tiền Thuê Đất theo Hợp Đồng, Các Loại Phí Dịch Vụ Trong Cụm Công Nghiệp và các nghĩa vụ đến hạn thanh toán theo hợp Đồng này.

乙方已经向甲方支付本合同项下的土地租金总额、工业群服务费及本合同项下应支付的义务。

7.1.3. Bên Nhận Chuyển Giao đồng ý kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Bên B phát sinh từ Hợp Đồng này, các phụ lục đi kèm và các quy định nội bộ của Cụm Công Nghiệp.

受让方同意继承乙方本合同，所附附件及工业群内部规定而产生的一切权利和义务。

7.1.4. Bên B và Bên Nhận Chuyển Giao chịu mọi khoản phí, lệ phí, thuế cho Nhà nước (kể cả thuế nhà thầu áp dụng cho nhà đầu tư nước ngoài) và Bên thứ ba (nếu có) và các chi phí xây dựng, đấu nối hạ tầng vào hệ thống chung của Cụm Công Nghiệp và các chi phí khác liên quan đến giao dịch.

乙方和受让方按承担国家（包括适用于外国投资者的重复商税）和第三方（如果有）的所有费用、收费和征收，包括建设成本，与工业群共同系统的基础设施连接和其他交易相关成本。

7.1.5. Lô Đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất thuê của Bên B không bị thế chấp, hoặc đang là tài sản đảm bảo tại các tổ chức tín dụng; Lô Đất không bị kê biên để thi hành án, hoặc các hạn chế khác mà Bên B không được phép định chuyển tài sản theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

乙方租赁土地上的地块和或附属资产未抵押，或正在信贷机构抵押；土地未因司法执行而被扣押，或因实主管理关决定乙方不得转移资产的其他限制

7.1.6. Bên B và Bên Nhận Chuyển Giao tuân thủ quy trình, điều kiện và thủ tục hành chính của Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai và đầu tư.

乙方及受让方遵守国家关于土地和投资的流程、条件和行政程序。

7.1.7. Tuân thủ quy định tại Điều 7.2.

遵守 7.2 条中的规定。

7.2. Quy định chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này:

转让本合同项下权利义务的规定

7.2.1. Khi có nhu cầu chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này, Bên B và Bên Nhận Chuyển Giao phải gửi văn bản đề nghị chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng cho Bên A biết trước khi tiến hành giao dịch ("Văn Bản Đề Nghị Chuyển Giao"). Việc thông báo bằng Văn Bản Đề Nghị Chuyển Giao là bắt buộc thực hiện trước khi Bên B và Bên Nhận Chuyển Giao tiến hành các thủ tục chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng ở các bước tiếp theo.

当需要转让本合同项下的权利和义务时，乙方和受让方必须向甲方提交转让本合同项下权利和义务的书面文件（"转移请求"），在乙方和受让方进行下一步为同项下权利和义务的转让程序之前，给甲方以转让请求通知是强制性。

a) Trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận Văn Bản Đề Nghị Chuyển Giao, Bên A có trách nhiệm thông báo bằng văn bản các nghĩa vụ đến hạn mà Bên B còn phải thanh toán cho Bên A theo Hợp Đồng này.

自收到转让申请之日起 三个工作日内，甲方负责书面通知乙方在本合同项下仍需向甲方支付的应结义务。

b) Trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo này, Bên B có trách nhiệm thanh toán các nghĩa vụ còn lại theo Hợp Đồng để tiến hành giao dịch với Bên Nhận Chuyển Giao. Trừ trường hợp có sự không thống nhất đối với thông báo này, Hai Bên tiến hành thương lượng, thoả thuận để đưa ra thông báo cuối cùng, trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo cuối cùng. Bên B có trách nhiệm thanh toán các nghĩa vụ tương ứng cho Bên B.

自收到本通知之日起三个工作日内，乙方负责支付与受让方进行交易的合同项下尚应结余义务。除双方卡就本通知达成一致的情况外，双方协商，商量并发出最终通知。自收到最终通知之日起三个工作日内，乙方有责任支付和应结义务给乙方。

7.2.2. Trừ khi pháp luật có quy định khác đi, Bên B và Bên Nhận Chuyển Giao thực hiện các thủ tục hành chính với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành giao dịch, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

除法律另有规定外，乙方及受让方应向国家主管部门履行行政程序进行交易，包括但不限于通过：

a) Văn bản cho phép chuyển nhượng; văn bản chấp thuận (chủ trương) đầu tư; Hợp Đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực theo quy định; Quyết định thu hồi dự án đầu tư của Bên B/Văn bản chấm dứt dự án đầu tư; Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư của Bên Nhận Chuyển Giao tại Lô Đất; các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước liên quan đến giao dịch này.

转让的书面证明；投资的书面批准（授权）；按规定经过公证和认证的转让合同；乙方撤回投资项目的决定或终止投资项目的文件；受让人在该地块的投资执照；与本次交易有关的有国家的财务义务。

b) Bên A và Bên B ký Biên Bản Thanh Lý Hợp Đồng này, Bên A ký lại Hợp Đồng Cho Thuê Lại Đất với Bên Nhận Chuyển Giao (nếu có);

甲乙双方签订本合同清理协议，甲方与受让方重新签订土地转租合同（如有）；

c) Bên B bàn giao lại Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của Bên B đã được cấp theo Hợp Đồng này; Các Bên tiến hành thực hiện thủ tục xóa đăng ký cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với Bên B; Bên A thực hiện thủ tục đăng ký biến động do thay đổi Bên Thuê Lại Đất là Bên Nhận Chuyển Giao và/hoặc có văn bản xác nhận hoàn thành việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Giao phù hợp với quy định của pháp luật.

乙方移交乙方根据本合同签发的土地使用权证书；乙方根据土地法的规定为乙方办理注销土地租赁手续；甲方按照本合同的规定协助土地转租人变更为受让方的变更登记手续和或具有向受让方完成本合同项下权利义务转移的书面确认书换发、法律规定。

7.2.3. Văn Bản Đề Nghị Chuyển Giao phải có các nội dung chính sau:

转让申请书必要包含以下主要内容：

a) Thông tin đầy đủ của Bên B và Bên Nhận Chuyển Giao;

乙方及受让人的全部资料；

b) Giá Chuyển Giao: (i) Giá Trị Lô Đất được chuyển giao và (ii) Giá Trị Tài Sản gắn liền với Lô Đất được chuyển giao; (iii) Lượng nước và thải và hệ thống tiếp nhận nước thải của CCN (nếu có), trường hợp có sự khác biệt định mức nước thải mà Bên B đã đăng ký trước đó. Bên Nhận Chuyển Giao phải được sự chấp thuận của Bên A;

转让售价：(i) 转让地块的价值和 (ii) 转让地块所附财产的价值；(iii) 接入工业群废水接收系统的废水量（如有），如与乙方之前登记的废水定额有区别，受让方需征得甲方同意。

c) Thời điểm chuyển giao; ghi rõ cụ thể ngày dự kiến các bên ký kết và công chứng Hợp Đồng; Ngày Bên B tiến hành thủ tục chấm dứt dự án đầu tư phù trên Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư trên Lô Đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trách nhiệm của mỗi bên đối với Bên A; các cam kết của Bên B và Bên Nhận Chuyển Giao về tuân thủ quy định của pháp luật đất đai và pháp luật đất đai; cam kết sử dụng đất đúng mục đích thuê nêu tại Điều 1.4 và các nội dung thỏa thuận khác (nếu có).

交接时间：明确双方预计签署并公证合同的日期；乙方在国家主管部门办理完该地块投资登记证所载投资项目终结的日期；各方对甲方的责任；乙方和受让方遵守投资法和土地法规定的承诺；承诺将土地用于第 1.4 条和其他协议（如果有）中规定的正确租赁目的。

7.2.4. Bên B nộp cho Bên A khoản phí chuyển giao theo quy định tại Điều 7 này theo thông báo của Bên A là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Bên B có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ theo thông báo của Bên A và đóng các khoản thuế, lệ phí, phí khác liên quan khi thực hiện chuyển giao theo quy định của cơ quan nhà nước.

乙方根据甲方通知向甲方支付本条第 7 款规定的转让费 50,000,000 越南盾（五千万越南盾）。乙方负责根据甲方的通知履行其义务，并按照国家机关的规定，在执行过户时缴纳其他相关税费。

7.3. Ngoài quy định tại Điều 7.1 thì Bên B được thực hiện chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này theo thủ tục đặc biệt khác như thừa kế; theo phán quyết của Trọng Tài; theo Quyết định/ Bản án của tòa án nhân dân có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật; xử lý tài sản bảo đảm/ thế chấp; các thủ tục đặc biệt khác.... Bên B hoặc người kế thừa, người được Bên B ủy quyền thực hiện phải có trách nhiệm thông báo cho Bên A biết trước khi thực hiện và tiến hành các bước thủ tục theo quy định của pháp luật tương ứng; và thông báo kết quả cho Bên A sau khi các thủ tục nêu tại điều này đã thực hiện xong.

除第 7.1 条规定外，乙方可按照特殊程序转让本合同项下的权利义务：根据仲裁员的判断；根据有管辖权的人民法院已经发生法律效力的决定判决；处理证券/抵押资产；其他特殊程序... 乙方或其继任者或授权执行人必须负责向有执行和执行乙方各自宣法规定的程序步骤之前通知甲方，并在完成本条规定程序后将结果通知甲方。

7.4. Các quy định nêu tại Điều 7.2 và Điều 7.3 này có thể thay đổi thứ tự thực hiện trước hay sau để Bên B và Bên Nhận Chuyển Giao chủ động trong giao dịch. Tuy nhiên giao dịch Chuyển Giao Quyền Và Nghĩa Vụ Theo Hợp Đồng nêu tại Điều này chỉ hoàn thành và Bên Nhận Chuyển Giao chỉ được xác định là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản và chủ sử dụng đất hợp pháp đối với Lô Đất tại thời điểm Bên A hoàn thành thủ tục đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền do thay đổi Bên Thuê Lại Đất là Bên Nhận Chuyển Giao.

本第 7.2 条和第 7.3 条的规定可以改变或后的执行顺序，以便乙方和受让方在交易中取得主动权。但本条所称本合同项下权利义务转让交易仅完成，受让方仅被确定为甲方当时的财产合法所有人和（或）地块的合法土地使用人并成为承担人变更为受让方，完成国家相关变更登记手续

7.5. Bên A được chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật và Bên nhận chuyển giao phải tiếp tục thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A theo Hợp Đồng này đối với Bên B khi đã thông báo bằng văn bản và nhận được sự đồng ý bằng văn bản của Bên B về việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ này.

[illegible] Bên B [illegible] thì Bên A được chuyển giao quyền và nghĩa vụ này.

7.6. Toàn bộ các thủ tục cũng như chi phí phát sinh liên quan đến việc chuyển giao theo Điều 7 của Hợp Đồng do Bên B tự thực hiện và thanh toán các chi phí có liên quan, trừ trường hợp quy định tại Điều 7.5 Hợp Đồng này sẽ do Bên A thực hiện và thanh toán.

Ngoài các khoản phí được quy định tại Hợp Đồng này, Bên B không phải thanh toán thêm bất kỳ khoản phí nào khác cho Bên A trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, trừ khi có thỏa thuận khác bằng văn bản giữa Bên A và Bên B.

Theo quy định của pháp luật, Bên B có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác có liên quan đến hoạt động kinh doanh của mình.

Bên B có trách nhiệm tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, an toàn lao động và phòng cháy chữa cháy trong quá trình sử dụng đất và vận hành nhà máy.

Bên B không được phép chuyển nhượng, cho thuê lại hoặc thế chấp quyền sử dụng đất mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A và các cơ quan có thẩm quyền.

Bên B có nghĩa vụ thông báo cho Bên A về bất kỳ thay đổi nào liên quan đến tình hình sử dụng đất, cấu trúc sở hữu hoặc người đại diện theo pháp luật của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày thay đổi.

Bên B có quyền yêu cầu Bên A hỗ trợ trong việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan khác.

Bên B có nghĩa vụ tuân thủ các quy định về an ninh, trật tự và an toàn giao thông trong khu vực Cụm Công Nghiệp.

Bên B có quyền khiếu nại, tố cáo đối với các hành vi vi phạm của Bên A hoặc bên thứ ba gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của mình.

Bên B có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ, chính xác và kịp thời các thông tin, tài liệu liên quan đến việc sử dụng đất khi có yêu cầu từ Bên A hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Bên B có quyền được hưởng các ưu đãi về thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật hiện hành.

Bên B có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, bao gồm nhưng không giới hạn ở tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản phí khác.

Bên B có quyền được cung cấp thông tin về quy hoạch sử dụng đất của khu vực trước khi ký kết Hợp Đồng này.

Bên B có nghĩa vụ không được tự ý thay đổi mục đích sử dụng đất khi chưa có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A và cơ quan có thẩm quyền.

Bên B có quyền được bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên A gây ra trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

Bên B có nghĩa vụ bảo vệ môi trường, không được thải chất thải ra ngoài khu vực được phép.

Bên B có quyền được hưởng các dịch vụ công cộng do Bên A cung cấp, bao gồm nhưng không giới hạn ở điện, nước, thông tin liên lạc.

Bên B có nghĩa vụ thông báo cho Bên A về bất kỳ tranh chấp nào phát sinh liên quan đến đất đai trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày phát sinh

chấm dứt và các trường hợp vi phạm Hợp Đồng bị buộc phải chấm dứt Hợp Đồng.

退还土地使用权证书，合同终止时清理土地，违约强制解除合同。

9.2.5. Bên B sử dụng Lô Đất để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất và lĩnh vực đầu tư quy định trong Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên B và theo những quy định chung của Cụm công nghiệp.

乙方根据国家主管部门颁发给乙方的投资证书规定的土地用途和投资领域，并按照工业开发一般原则，使用该地块开展生产经营活动。

9.2.6. Bên B có trách nhiệm cung cấp những tài liệu pháp lý cần thiết và phối hợp cùng Bên A thực hiện các thủ tục để được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho Bên B. Nộp lệ phí trước bạ và các khoản thuế, phí khác (nếu có) theo quy định của Nhà nước trước khi nhận Giấy Chứng Nhận.

乙方负责提供必要的法律文件并配合甲方办理土地使用权证书给乙方的手续，在申请前缴纳国家规定的登记费和税费（如有）。

9.2.7. Bên B cam kết tuân thủ các quy định pháp luật Việt Nam về bảo vệ môi trường, khắc phục và bồi thường thiệt hại trong trường hợp gây ô nhiễm môi trường. Trường hợp Bên B tự đầu tư xây dựng vận hành hệ thống xử lý nước thải nội bộ thì hệ thống này vẫn phải chịu sự kiểm tra, giám sát bởi Bên A và/ hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông qua các thiết bị dụng cụ quan trắc đo kiểm tin cậy, kiểm tra hồ sơ ghi chép theo dõi quá trình vận hành nhà máy xử lý nước thải của Bên B;

乙方承诺遵守越南有关环境保护的法律，在环境污染的情况下进行罚款和赔偿。如果乙方自行投资建设和运营内部废水处理系统，该系统包括接受甲方和/或授权的国家机构通过设备、可靠的测量和监测仪器、检查记录进行检查和监督监控乙方废水处理厂的运行情况；

9.2.8. Báo cáo các biện pháp phòng chống cháy nổ và thực hiện các biện pháp an ninh trật tự, vệ sinh môi trường theo yêu cầu của các cơ quan chức năng.

向主管机关之要求，确保采取防火防爆措施，实施治安、秩序及环境卫生措施。

9.2.9. Bên B tự xây dựng nhà xưởng, tường rào hoặc các kiến trúc khác phải phù hợp với Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư, giấy phép xây dựng và theo đúng các quy định xây dựng công trình trong Cụm Công Nghiệp và thực hiện việc ký quỹ xây dựng theo quy định của Bản Nội Quy hoặc theo thông báo của Bên A, mức ký quỹ xây dựng là 100.000.000VND (Một trăm triệu đồng). Mức ký quỹ này sẽ không được tính lại trong mọi trường hợp và sẽ hoàn trả lại một phần hoặc toàn bộ tiền ký quỹ sau khi Bên B hoàn thành việc xây dựng và tùy thuộc vào mức độ gây ra bất cứ tổn hại nào của Bên B và Nhà thầu đến hạ tầng chung của Cụm Công Nghiệp và các chủ thể liên cận khác trong suốt quá trình thi công xây dựng của Bên B.

乙方自己厂房，围墙或其他构筑物，须获投资许可证、建筑执照及工业区工程建设规定，并按规定签订建设基金或根据甲方通知（设计施工押金为 VND 100,000,000（壹亿越南盾））押金条件的情况下均不会成新计算。并将在乙方完成施工后非损坏情况退还部分或全部押金给乙方或承包方，根据在乙方施工过程中对工业园综合基础设施及周边其他标的物造成损害的程度。

9.2.10. Bên B chịu các chi phí lắp đặt trạm biến áp, hệ thống đường dây nổi từ chân tường rào vào công trình của Bên B bên trong Lô Đất; chi phí lắp đặt đường ống nổi và đồng hồ nước từ tường rào tới công trình của Bên B bên trong Lô Đất.

乙方承担安装变电站，从围墙到乙方建筑地块内工作的架路系统的费用；从围墙到乙方地块内工程安装连接管道和水表的费用。

9.2.11. Bên B nếu có nhu cầu xây dựng nhà xưởng hoặc các công trình phụ khác cần phải đào đường ống cấp nước, thoát nước hoặc các công trình công cộng khác ngoài phạm vi Lô Đất thì phải được sự đồng ý của Bên A trước khi tiến hành thi công và chịu mọi chi phí khôi phục lại hiện trạng ban đầu.

乙方如需在地块范围外兴建工厂或其他设施工程，需事先获得A方的书面同意，并按照甲方同意后方可进行。自行独立承担恢复原状的一切费用。

9.2.12. Để phục vụ cho việc giám sát, kiểm tra của Bên A và thuận lợi trong hợp tác đấu nối các hạng mục hạ tầng (điện, nước, viễn thông, các cổng ra vào của Lô Đất với các trục đường của Bên A) trước khi nộp Hồ sơ thẩm định thiết kế, Bên B cung cấp cho Bên A các hồ sơ tài liệu sau: (i) bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể công trình nhà xưởng; (ii) Bản vẽ kiến trúc mặt chính của nhà máy; (iii) Hệ thống cấp, thoát nước của Lô Đất; (iv) hệ thống cấp điện Lô Đất. Trong thời hạn 5 ngày làm việc, Bên A phải xem xét và thảo luận với Bên B để đạt hiệu quả kinh tế và kỹ thuật khi đấu nối các hạng mục cơ sở hạ tầng.

为便于甲方监督检查，促进基础设施项目（电力、水、电信、地块入口与门外甲方道路）的衔接，乙方在提交设计评审文件前向甲方提供下列文件：(i) 工厂总体布局图；(ii) 工厂建筑立面建筑图；(iii) 地块的给排水系统；(iv) 土地的供电系统。在5个工作日内，甲方必须与乙方考虑并讨论在连接基础设施项目时达到经济和技术效率。

9.2.13. Trong quá trình hoạt động, Bên B chịu mọi khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/ Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp/ Hợp Đồng Chi Nhánh và các khoản thuế, phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật Việt Nam và pháp luật của các quốc gia liên quan (nếu có).

在经营过程中，乙方应根据越南法律规定，承担投资执照/营业执照/分公司经营的所有税费和费用以及税费和费用。

9.2.14. Bên B được quyền cho bên thứ ba thuê lại văn phòng/kho/xưởng trong phạm vi Lô Đất dùng mục đích sử dụng đất thuê nêu tại Điều 1.4 Hợp Đồng này, khi đó Bên B phải thông báo bằng văn bản cho Bên A được biết.

乙方有权将地块内的办公室/仓库/厂房转租给第三方以使用本合同第 1.4 条规定的租赁土地的目的，则乙方必须书面通知甲方知悉。

9.2.15. Bên B không được phép đào, khoan giếng khai thác nước ngầm trong phạm vi Lô Đất thuê hay tại bất kỳ vị trí nào trong Cụm Công Nghiệp khi chưa được sự chấp thuận của Bên A và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

经甲方和国家主管部门批准，乙方不得在租赁地块内或工业区内任何地点开挖、打井开采地下水。

9.2.16. Bên B chịu trách nhiệm và bồi thường đầy đủ cho Bên A trong trường hợp Bên

A bị thiệt hại về cơ sở hạ tầng Cụm Công Nghiệp với bất cứ lý do nào phát sinh do việc làm có ý hoặc không có ý của Bên B hay nhân viên hoặc người thừa hành của Bên B gây ra trong quá trình xây dựng và hoạt động sản xuất kinh doanh tại Cụm Công Nghiệp.

由于乙方有意或无意的工作或乙方在施工、生产过程中造成的乙方原员或代理人造成的任何原因造成的工业部基础设施损坏，乙方负责并全额赔偿甲方和产业工业园的商业活动。

DIỀU 10: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG VÀ SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

第 10 条：合同终止和不可抗力事件

10.1. Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực trong các trường hợp sau:

本合同在下列情况下终止：

10.1.1. Khi hết Thời Hạn Thuê quy định tại Điều 2.1;

在第 2.1 条规定的租赁期结束时；

10.1.2. Do Hai Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Trong trường hợp này, Các Bên thỏa thuận phương thức xử lý các nghĩa vụ, trách nhiệm còn lại của Các Bên khi chấm dứt Hợp Đồng.

经双方同意合同终止并经国家主管机构批准。在这种情况下，双方同意如何处理合同终止后双方剩余的义务和责任。

10.1.3. Xảy ra trường hợp một Bên được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

本合同约定一方有权单方解除合同的情况。

10.1.4. Xảy ra trường hợp một bên được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

本合同约定一方有权单方解除合同的情况。

10.1.5. Lô Đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi do các vi phạm pháp luật nghiêm trọng của Bên B hoặc Dự án đầu tư của bên B bị chấm dứt theo quy định của Pháp luật đầu tư. Trong trường hợp này, Bên B phải chấp nhận các thiệt hại từ việc bị thu hồi Lô Đất và chấm dứt Hợp Đồng trước hạn

因乙方严重违法，该地块被国家主管部门收回或乙方投资项目依据法规规定终止。在这种情况下，乙方必须承担因收回地块和提前终止合同而造成的损失。

10.2. Các sự kiện bất khả kháng và nguyên tắc xử lý

不可抗力事件及处理原则：

10.2.1. Sự kiện bất khả kháng có nghĩa là một sự kiện hoặc trường hợp bất thường

不可抗力是指特殊事件或情况：

a) Nằm ngoài khả năng kiểm soát của một Bên;

超出一方的控制；

b) Bên đó không có thể dự phòng một cách hợp lý trước khi ký kết Hợp Đồng;

该方不能在订立合同前合理地合理预测；

c) Đã xảy ra mà Bên đó không thể tránh hay khắc phục một cách hợp lý.

发生当时人无法合理避免或补救的情况。

10.2.2. Sự Kiện Bất Khả Kháng có thể gồm, nhưng không giới hạn, những sự kiện hay trường hợp bất thường thuộc các loại được liệt kê dưới đây, nếu thỏa mãn các điều kiện nêu tại Điều 10.2.1 và không giới hạn bởi:

不可抗力事件可能包括但不限于下列类型的特殊事件或情况，如果满足第 10.2.1 条规定的条件且不限于：

a) Chiến tranh, tình trạng chiến tranh (bất kể có tuyên bố chiến tranh không) sự xâm lược, hoạt động của kẻ thù nước ngoài;

战争、战争状态（不论是否宣战）侵略、外敌行动；

b) Nổi loạn, khủng bố, cách mạng, khởi nghĩa, đảo chính hoặc nội chiến;

叛乱、恐怖主义、革命、起义、政变或内战；

c) Nổi loạn, bãi công, hay bị bao vây;

骚乱、罢工或暴动；

d) Vũ khí dạn dược của chiến tranh, vật liệu nổ, phóng xạ ion hoặc ô nhiễm do hoạt động phóng xạ;

战争武器和弹药、生药、电离辐射或放射性污染；

đ) Các thiên tai như động đất, lốc, bão hay hoạt động núi lửa. Thay đổi quy định của pháp luật (luật, pháp lệnh, nghị định, thông tư hoặc văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận và liên quan trực tiếp đến việc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này mà không thể khắc phục.

地震、龙卷风、飓风或火山活动等自然灾害。法律规定的变更（法律、条例、法令、通告或国家主管机构的文件证明并直接关系到本合同的实施有时有效等救）。

10.2.3. Sự Kiện Bất Khả Kháng không bao gồm: việc thiếu sự cấp phép, giấy phép, giấy phép cư trú, nhập cảnh hoặc văn bản chấp thuận cần thiết cho việc thực hiện Hợp Đồng được cấp hợi cơ quan có thẩm quyền; Khó khăn về tài chính; và tấy chay, đình công và các vụ đóng cửa để gây áp lực, lấn công, chiếm giữ nhà máy, tòa nhà và các cụm nhà, và đứng sản xuất, kinh doanh xảy ra ở nhà máy, tòa nhà thuộc (các) Lô Đất của Bên B.

不可抗力事件不包括：缺乏本管当局签发的履行合同所需的授权、许可、证件许可、入境或事由同意；财政困难；饥荒、罢工和/或为关闭、罢工、大封门，使其物和使老区，以及属于乙方地块的工厂、建筑物发生的停产和停业。

10.2.4. Nguyên tắc xử lý:

处理原则：

a) Việc một Bên không hoàn thành nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng sẽ không phải là cơ sở để Bên kia chấm dứt Hợp Đồng nếu Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng đó;

一方因不可抗力事件未能履行其义务不应成为另一方终止合同的依据，如果受不可抗力事件影响的一方有：

(i) Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp thay thế cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng do Sự kiện bất khả kháng gây ra.

实施合理的预防措施和必要的替代措施，以尽可能减少事件的影响并采取

(ii) Thông báo ngay cho Bên còn lại về Sự kiện bất khả kháng xảy ra trong vòng 24 giờ bằng điện thoại hoặc fax hoặc e-mail và trong vòng 48 giờ bằng văn bản sau khi xảy ra Sự kiện bất khả kháng.

在不可抗力事件发生后 24 小时内通过电话或传真或电子邮件，并在不可抗力事件发生后 48 小时内以书面形式立即通知另一方不可抗力事件的发生。

b) Trong trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng, trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của Hợp Đồng sẽ được kéo dài bằng với thời gian diễn ra Sự kiện bất khả kháng và thời gian khắc phục Sự kiện bất khả kháng. Thời hạn kéo dài này trong bất kỳ trường hợp nào cũng không được phép vượt quá Thời Hạn Thuê Đất.

在发生不可抗力事件的情况下，履行合同义务的责任将延期至不可抗力事件发生、持续和结束不可抗力事件进行补救的时间。这种延期在任何情况下都不得超过租赁期限。

Bên bị ảnh hưởng được miễn trách nhiệm do công việc bị chậm trễ hoặc không thực hiện do Sự kiện bất khả kháng.

受影响方对因不可抗力事件延误或未执行的工作不承担责任。

c) Trong trường hợp Sự kiện bất khả kháng xảy ra mà một hoặc cả Hai Bên không thể khắc phục trong vòng 90 ngày hoặc không thể tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Hai Bên thống nhất chấm dứt Hợp Đồng. Thiệt hại cho Sự kiện bất khả kháng gây ra, mỗi bên sẽ chịu tương ứng với thiệt hại của mình, trừ các nghĩa vụ Bên A tính đến thời điểm xảy ra Sự Kiện Bất khả kháng. Bên A không có nghĩa vụ hoàn lại bất kỳ khoản tiền nào đã nhận từ Bên B kể cả trong trường hợp Bên B ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.

如发生上述不可抗力事件，一方或双方不能在 90 日内排除或不能继续履行合同，双方同意解除合同。因不可抗力事件造成的损失，各方按损失比例承担。但截至不可抗力事件发生时，一方对甲方负担的义务除外，即使乙方受到不可抗力事件的影响。甲方也没有义务退还从乙方收到的任何款项。

ĐIỀU 11: THÔNG BÁO

第十一条：通知和通报

11.1. Bất kỳ nội dung thông báo nào về Hợp Đồng này giữa Các Bên chỉ được xem là đã thông báo khi được thực hiện bằng văn bản và gửi bằng thư bảo đảm hoặc giao tận tay hoặc gửi đến số fax hoặc gửi qua thư điện tử phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam theo các thông tin đã nêu tại Hợp Đồng này (bao gồm cả thông tin thay đổi được thông báo giữa Các bên).

双方之间关于本合同的任何通知应以书面形式通过挂号信或专人递送或发送至适当的传真号码或电子邮件地址并被视为已发出。根据越南法律的规定本合同载明的信息（包括双方通知的变更信息）。

11.2. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi theo Hợp Đồng này được xem là Bên kia nhận được:

一方根据本协议发送的任何通知、请求、索赔或往来应视为另一方已收到：

11.2.1. Vào ngày người nhận ký biên nhận trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc

对于带有签名收据的专人递送邮件，收件人在收据上签名的日期；或者

11.2.2. Vào ngày gửi trong trường hợp gửi bằng thư điện tử hoặc

通过电子邮件递送，则为递送日期；或者

11.2.3.Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc

以传真方式发送的，发件人收到传真发送成功通知之日；或者

11.2.4.Vào ngày thứ hai kể từ ngày dòng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm.

如果是快递或挂号信，则在邮戳之日起的第二天。

11.3. Bên nhận thông báo là:

收到通知的一方是：

11.3.1. Bên A 甲方:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHƯƠNG

Địa chỉ liên hệ: Đường Tôn Đức Thắng, Khu Phố 2, Phường Tiến Thành, Thành Phố Đồng Xoài, Tỉnh Bình Phước

Điện thoại liên hệ: 0271.3889339

11.3.2. Bên B 乙方:

CÔNG TY TNHH HENG RUI

越南兴戎新材料有限公司

Địa chỉ: Lô B3-B6 (Một phần NX-B), Đường D1, Cụm Công nghiệp Tân Tiến 1, Ấp Thái Dũng, Xã Tân Tiến, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam

地址：越南平福省同富县新田公社太明村新田 1 工业集群 D1 路 NX-B 地块 B3-B6 部分。

Điện thoại liên hệ: 0901886908

11.4. Mỗi Bên sẽ không chịu trách nhiệm về việc Bên kia không nhận được các thông báo, kể cả việc gửi thông báo bán giao, thông báo thay đổi Tỉnh Bình Phước, Việt Nam địa chỉ (nếu có) nếu việc gửi thông báo đã thực hiện đúng quy định nói trên.

一方不对另一方未能收到通知负责，但执意送通知、处理通知或单方终止合同的通知（如果有），如果通知已适当地遵守上述规定。

11.5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày có sự thay đổi về thông tin nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi này mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bảo thông báo.

双方必须自收件信息变化之日起 05 天内以书面形式通知对方；如果要更改在要

更改未通知另一方，发送方对要更改未收到书面通知的情况未承担任何责任。

ĐIỀU 12: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

第十二条：一般规定

12.1. Hai Bên cam kết tuân thủ các nội dung đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này. Mọi thỏa thuận phải được lập thành văn bản, có chữ ký của cả Hai Bên, có đính chiếu sang Hợp Đồng này và tuyên bố hiệu lực áp dụng các điều khoản sửa đổi, bổ sung đó, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Tất cả các sửa đổi, điều chỉnh này được xem là phụ lục Hợp Đồng và là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng. Trường hợp Hợp Đồng và các Phụ lục Hợp Đồng phát hành cùng một thời điểm nhưng có nội dung mâu thuẫn nhau thì nội dung của Hợp Đồng sẽ đương nhiên được ưu tiên áp dụng. Nếu Hợp Đồng và các Phụ lục Hợp Đồng phát hành ở các thời điểm khác nhau mà có nội dung mâu thuẫn nhau thì văn bản được phát hành sau sẽ đương nhiên được ưu tiên áp dụng.

双方承诺遵守本合同约定的内容。除非另有约定，否则所有协议必须以书面形式订立，并由双方签署，并提及本协议和适用此类修订但补充或条款的效力声明。所有这些修改和澄清被视为合同的组成部分，是合同不可分割的一部分。如果合同和合同附件本协调内容有冲突，则自动以合同内容为准。如果合同和合同附件本协调时发布的内容有冲突，则自动以后者为准。

12.2. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh mâu thuẫn thì trước hết phải được hai bên giải quyết thông qua thương lượng. Nếu một trong Hai Bên có hành vi gây cản trở việc thực hiện các điều khoản đã ghi trong Hợp Đồng, gây thiệt hại cho Bên kia thì phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm đó gây ra. Trong trường hợp Hai bên không tự giải quyết được thì hai bên sẽ đồng ý đưa tranh chấp đó ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền tại tỉnh Bình Phước để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam. Phán quyết của Tòa án có hiệu lực bắt buộc thi hành đối với các Bên. Bên thua kiện sẽ chịu mọi chi phí (kể cả chi phí Luật sư) cho Bên thắng kiện. Trong thời gian chờ giải quyết của Tòa án, Các Bên vẫn có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của mình nêu tại Hợp Đồng này.

在执行过程中，如有争议，首先应由双方协商解决。任何一方的行为不合同约定事项的要行，给另一方造成损害的，应当赔偿由此造成的损失。如果双方不能自行解决，双方同意将争议提交予福省有管辖权的人民法院根据越南法律解决。法院的判决将对双方均有约束力，败诉方应承担胜诉方的所有费用（包括律师费）。在法院作出判决之前，双方仍有责任履行其在本合同中规定的义务。

12.3. Hai Bên cùng đồng ý rằng trong trường hợp có sự thay đổi pháp luật và/hoặc cơ quan Nhà nước không chấp nhận theo hình thức và/hoặc nội dung theo Hợp Đồng này và yêu cầu thực hiện theo hình thức, mẫu quy định và/hoặc nhằm phù hợp theo quy định của pháp luật tại thời điểm hiện hành để thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất. Trong trường hợp Bên A chuyển giao quyền và nghĩa vụ nêu tại Điều 7.5, thì Hai Bên sẽ cùng ký kết Hợp Đồng mới theo hình thức, mẫu được quy định tại thời điểm ký kết, trên cơ sở các nội dung cơ bản đã được thỏa thuận theo Hợp Đồng này.

双方同意，如果法律和/或国家机构发生变化，本合同的形式和/或内容将不被接受并要求遵守规定的形式和形式，或遵守现行法律规定为现行适用权证书申请手续或甲方转让第 7.5 条规定的权利和义务确，双方将按照规定的格式和格式共同签订一份新的合同签订时，以本合同约定确基本内容为基础。

12.4. Bên A được quyền tự điều chỉnh thiết kế, đề xuất và thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng (nếu có) của Cụm Công Nghiệp mà không cần phải được sự đồng ý của Bên B, miễn sao sự điều chỉnh đó làm tăng giá trị của Cụm Công Nghiệp, không làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh và không làm mất đi quyền sử dụng hợp pháp Lô Đất của Bên B theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp việc điều chỉnh này theo quy hoạch và/hoặc quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên A có trách nhiệm thông báo cho Bên B khi có kết quả điều chỉnh chính thức (nếu có).

甲方有权在未经乙方同意的情况下调整设计、提出和调整工业群的规划，建设规划（如有），只要该调整增加了工业群的价值且不影响乙方的经营活动与不丧失乙方在本合同项下使用地块的合法权利，除非该调整是根据越南国家机关管部门的规划和强制规定进行的。有正式调整结果（如有）时，甲方通知乙方。

12.5. Các Bên thỏa thuận rằng, các tên được đặt cho mỗi khu vực trong Cụm Công Nghiệp không phải là một phần của Hợp Đồng này. Mọi việc sử dụng tên, nhãn hiệu, hình ảnh, logo Cụm Công Nghiệp …… người mục đích cung cấp thông tin, địa chỉ Nhà Đầu Tư cho đối tác, và/hoặc các tên, nhãn hiệu khác của Bên A đều phải có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A trước khi Bên B sử dụng.

双方承认，工业群中每个领域的名称不是本合同的一部分，任何使用工业群的名称、商标、图像、标识的行为，除提供信息、投资者地址的目的外，和域甲方的其他名称和商标都必须使用。乙方使用前必须取得甲方书面同意。

12.6. Mỗi Bên đồng ý bảo mật và không tiết lộ hoặc thông báo dưới bất kỳ hình thức nào cho bên thứ ba (ngoại trừ các cố vấn, chuyên gia tư vấn, luật sư hoặc nhân viên của mình khi cần thiết để tư vấn, hoặc theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của cơ quan quản lý có thẩm quyền) bất kỳ thông tin nào liên quan đến Hợp Đồng này. Trong trường hợp một Bên vi phạm cam kết này, Bên kia có quyền thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các biện pháp khắc phục kể cả yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài Hợp Đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam.

各方同意对其保密，不披露或以其他方式通知第三方（除其顾问，咨询等，代理人或雇员外，根据需要提供建议，或根据法律要求或上级监管机构的要求）与任何有关的信息协议。如果一方违反本承诺，另一方有权根据要求法律采取有或所有补救措施，包括在合同外提出损害赔偿要求。

12.7. Các Bên cùng đồng ý rằng Hợp Đồng này cùng với các Phụ lục, Ban Nội Quy; Quy chế xây dựng và kết nối hạ tầng trong KCN quy định chung trong Cụm Công Nghiệp (được ban hành tại thời điểm bàn giao Lô Đất), ... và các tài liệu khác đính kèm Hợp Đồng này do Ban Quản Lý Cụm Công Nghiệp ban hành sẽ tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên và là một phần không tách rời Hợp Đồng. Hợp Đồng này thay thế toàn bộ các thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đã liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp Đồng này (bao gồm Biên Bản Ghi Nhớ và/hoặc Hợp Đồng Nguyên Tắc, nếu có) và Bên B hiểu và thừa nhận rằng Bên B sẽ kế thừa thực hiện toàn bộ các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Thuê Lại Đất đã cam kết tại các văn bản này.

双方共同同意本协议连同附件、或则：工业群建设和基础设施连接的现金通常在工业群中规定（在交接土地时发布）管理委员会发布的本合同两同组其他文件或

Chứng thực bản sao đúng với bản chính
Số chứng thực: 36/ĐT Quyển số: CTĐT 2025-SCT/BS
Ngày 21 tháng 04 năm 2025

双方之间的完整协议，及合同不可分割的一部分。本合同取代之前所有与本合同主题内容相关的书面或口头协议和备忘录（包括磋商备忘录和意向协议）。如有与乙方所签署并以乙方名义承担有效的、上述承租人责任的文件相冲突的义务和责任。

12.8. Bên B xác nhận rằng, bằng việc ký kết Hợp Đồng này, Bên B đã nghiên cứu kỹ, hiểu và hoàn toàn đồng ý với các quy định trong Bản Nội Quy Cụm Công Nghiệp đính kèm Hợp Đồng. Ngoài ra, Bên B chấp thuận và sẵn sàng ký kết bất kỳ cam kết, xác nhận nào theo yêu cầu của Bên A đối với Bản Nội Quy Cụm Công Nghiệp và tuân thủ hoặc yêu cầu người khác dùng sử dụng Lô Đất toàn thi nghiêm túc các quy định này.

乙方确认，通过签署本合同，乙方已认真学习、理解并完全同意本合同所附的《工业园条例》的规定。此外，乙方接受并准备根据甲方的要求签署关于工业园规则的任何承诺和证明，并遵守或要求其使用人严格遵守这些规定。

12.9. Ngôn ngữ chính sử dụng trong Hợp Đồng, các phụ lục, văn bản, tài liệu kèm theo Hợp Đồng và các văn bản khác có liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng là tiếng Việt. Ngoài tiếng Việt, Các Bên có thể thỏa thuận sử dụng bản tiếng Hoa, tiếng Anh. Trong trường hợp có sự khác biệt về nội dung giữa các ngôn ngữ thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng để giải thích, thực hiện và giải quyết tranh chấp (nếu có).

本合同及其附件、文件和合同相关文件以及与合同履行有关的其他文件中使用的主要语言是越南语。除越南语外，双方可同意使用中文和英文版本。如果语言之间的内容存在差异，则以越南语版本为准进行解释、执行和解决争议（如有）。

12.10. Sau thời điểm ký kết Hợp Đồng, Các Bên có thể thỏa thuận sửa đổi, bổ sung một, một số điều, khoản Hợp Đồng nhưng phải lập thành văn bản, có chữ ký của đại diện có thẩm quyền của Các Bên.

合同签订后，双方可以同意修改和补充合同的一个或多个条款和条款，但必须以书面形式作出并由双方授权代表签字。

12.11. Hợp Đồng này được lập thành 06 (sáu) bản có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 04 (bốn) bản. Bên B giữ 02 bản.

本合同一式六（六）份，具有同等法律效力。甲方留四（四）份，乙方留二份。

12.12. Hai bên đã đọc kỹ và hiểu rõ các điều khoản quy định trong Hợp Đồng và tự nguyện ký tên bên dưới.

双方已认真阅读并理解本合同条款，自愿在下方签字。

BÊN A 甲方	BÊN B 乙方
	CÔNG TY TNHH HENG RUI
Tô Quốc Anh	SHEN BAO

Ký bởi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước
Cơ quan: Tỉnh Bình Phước
Ngày ký: 24.07.2020 08:21:57 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1685 /QĐ-UBND	*Bình Phước, ngày 23 tháng 7 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH
Thành lập Cụm công nghiệp Tân Tiến 1, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/17 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Thông tư số 15/2017/TT-BCT ngày 31/8/2017 của Bộ Trưởng bộ Công Thương quy định, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP;

Căn cứ Công văn số 2066/BTL-TM ngày 10/7/2020 của Bộ Tư lệnh Quân khu 7 về việc góp ý kiến về mặt quốc phòng đối với các Cụm Công nghiệp, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 02/3/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1210/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 02/03/2018 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Xét đề nghị của UBND huyện Đồng Phú tại Tờ trình số 80/TTr-UBND ngày 15/6/2020 và của Sở Công Thương tại Tờ trình số 1176/TTr-SCT ngày 21/7/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thành lập Cụm công nghiệp Tân Tiến 1, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên cụm công nghiệp: Cụm công nghiệp Tân Tiến 1.

2. Địa điểm: Ấp Thái Dũng, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú.

Vị trí dự án có tứ cận được xác định như sau:

- Phía Đông giáp đất dân.

- Phía Tây giáp đường xã TT5 và đất dân.

- Phía Nam giáp tuyến đường nội bộ của Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú (vị trí dự kiến bổ sung Cụm công nghiệp Tân Tiến 2)

- Phía Bắc giáp đất quy hoạch khu dân cư tập trung, kết hợp bố trí một số cơ quan nhà nước, trường học tại xã Tân Tiến.

3. Diện tích: Khoảng 55,9 ha.

4. Ngành nghề hoạt động chủ yếu: Thu hút các ngành nghề đầu tư sản xuất sản phẩm, phụ tùng, lắp ráp và sửa chữa máy móc, thiết bị phục vụ sản xuất nông nghiệp, nông thôn như: Chế tạo, lắp ráp thiết bị điện; linh kiện điện tử; thiết bị năng lượng mặt trời; cơ khí; sản phẩm phụ trợ may mặc; sản xuất đồ gia dụng; sắt thép; kho bãi. Các ngành nghề được khuyến khích đầu tư trong lĩnh vực khác là sản xuất thuốc chữa bệnh cho con người đạt tiêu chuẩn GMP quốc tế; sản xuất nguyên liệu thuốc kháng sinh; sản xuất thuốc; chế biến dược liệu, sản xuất thuốc từ dược liệu; sản xuất thuốc đông y; sản xuất nhân và lai tạo giống cây trồng, vật nuôi; sản xuất bao bì đóng gói các sản phẩm nông lâm. Thu hút đầu tư các sản phẩm tiêu dùng, sử dụng nguyên liệu tại chỗ, lao động ở địa phương như: Sản xuất vật liệu xây dựng và trang trí nội thất; chế biến nông sản, sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm, sản phẩm sử dụng nguyên liệu tại chỗ; sản xuất dụng cụ thể dục thể thao; sản xuất giầy, hàng may mặc; sản xuất gốm sứ; sản xuất các sản phẩm kim loại; sản xuất sữa và các sản phẩm chức năng, dược phẩm, mỹ phẩm;...gắn với khu xử lý nước thải tập trung trong CCN.

5. Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

- Tên đầy đủ của chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư - Bất động sản Thành Phương.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3702457025 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/4/2016, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 22/5/2018.

- Địa chỉ: Số 19 đường GS 11, khu dân cư Quảng Trường xanh, phường Đông Hòa, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, xây dựng công trình công ích, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống điện, lắp đặt hệ thống cấp nước, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí, hoàn thiện công trình xây dựng,...

- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 đồng.

- Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Thành Phương - Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc.

6. Quy mô đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Diện tích: 55,9 ha, trong đó: khoảng 70% diện tích là đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp, nhà máy và khoảng 30% diện tích sẽ được xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật chung của cụm công nghiệp bao gồm: hệ thống các công trình giao thông nội bộ, vỉa hè, cây xanh, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, chất thải rắn, cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc nội bộ, nhà điều hành, bảo vệ và các công trình khác phục vụ hoạt động của cụm công nghiệp.

Quy mô đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thực tế thực hiện theo phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

7. Tổng mức vốn đầu tư: Tạm tính 369 tỷ đồng.

8. Cơ cấu nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu chiếm tỷ lệ 20%, phần còn lại huy động từ các ngân hàng đối tác của chủ đầu tư.

9. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

Dự kiến tiến độ chuẩn bị đầu tư, quyết định giao đất, thời gian xây dựng, thời gian vận hành sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ,... cụ thể như sau:

- Hoàn thiện các thủ tục xin thành lập cụm công nghiệp, cấp Quyết định thành lập cụm công nghiệp: Tháng 7/2020.

- Hoàn thiện hồ sơ quy hoạch 1/500, cấp Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500: Tháng 8/2020.

- Hoàn thiện các trình tự, thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tháng 9/2020.

- Hoàn thiện hồ sơ dự án đầu tư và thiết kế cơ sở, Quyết định phê duyệt dự án đầu tư và thẩm định thiết kế cơ sở: Tháng 10/2020.

- Hoàn thiện hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, Quyết định phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công: Tháng 11/2020.

- Khởi công xây dựng: Tháng 12/2020.

Hoàn thành và đưa toàn bộ dự án vào hoạt động: Năm 2021

10. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp Quyết định giao đất hoặc cho thuê đất.

Điều 2. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Tân Tiến 1 và tổ chức, cá nhân đầu tư sản xuất, kinh doanh trong cụm công nghiệp Tân Tiến 1 được hưởng ưu đãi đầu tư và các ưu đãi, hỗ trợ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Trách nhiệm của Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp:

- Thực hiện bồi thường tài sản trên đất cho Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, đồng thời thực hiện các thủ tục về đất đai theo quy định.

- Lập, phê duyệt và triển khai dự án tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư, xây dựng và môi trường.

- Triển khai công tác giám sát đánh giá đầu tư theo đúng quy định hiện hành. Đảm bảo vốn chủ sở hữu, vốn vay để thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật. Thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

- Thực hiện theo đúng quy định tại Điều 18, 19, 20, 21 Nghị định số 68/2017/NĐ- CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.

2. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan:

- Sở Công Thương là cơ quan đầu mối tham mưu UBND tỉnh thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước đối với Cụm công nghiệp Tân Tiến 1 theo quy định tại Điều 43 của Nghị định 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017; UBND huyện Đồng Phú có trách nhiệm quản lý nhà nước đối với Cụm công nghiệp Tân Tiến 1 theo quy định tại Điều 44 của Nghị định 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.

- Các Sở, ngành: Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế; UBND huyện Đồng Phú và các đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện thủ tục về quy hoạch, đất đai, xây dựng, nghĩa vụ tài chính và các thủ tục khác liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án theo quy định.

Điều 4. Chánh văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và PTNT, Giao thông vận tải, Tài chính, Lao động - Thương binh và Xã hội; Cục trưởng Cục Thuế; Giám đốc Công ty Điện lực Bình Phước; Chủ tịch UBND huyện Đồng Phú; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Bất động sản Thành Phương và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Bộ Công Thương;
- TTTU, TT.HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 4;
- LĐVP, P: TH, KT;
- Lưu: VT, (Quế-22.7).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Mi

Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: ..... xã An Phước .....

Tên người được điều tra: .....

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...01/2/2025..
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..... đồng/m^2
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....4.042.500 (bao gồm VAT)..... đồng/m^2
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin:
.....Thu thập tại Hợp đồng cho thuê lại đất tại Cụm công nghiệp Tam An giữa Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm và Công ty TNHH Tam An Logistics Park (Việt Nam).....
.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: .....; diện tích: ..237.238,12.. m^2.
- Địa chỉ thửa đất [2]: .....
- Kích thước mặt tiền: ..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.
- Mục đích sử dụng đất: .....SKC.....
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: .....m; + Trung tâm thương mại, chợ: .....m;

+ Cơ sở giáo dục: .....m; + Cơ sở thể dục, thể thao: .....m;

+ Cơ sở y tế: .....m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: .....m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: .....m; cấp đường: .....; kết cấu mặt đường: .....; tiếp giáp với mặt đường: .....;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: .....tốt..... ;

+ Điều kiện về cấp điện: .....tốt..... ;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: .....tốt..... ;

+ Hạ tầng không gian: .....tốt..... ;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....tốt..... ;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: .....tốt..... ;

+ Hạ tầng môi trường: ..... ;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

.....

- Thời hạn sử dụng đất: .....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: .....; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....

- Diện tích xây dựng: .....m^2; số tầng: .....; diện tích sàn sử dụng: .....m^2

- Tài sản khác (nếu có): .....

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: .....

- Năm xây dựng: .....; Diện tích xây dựng: .....

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích: .....; Mật độ trồng: .....; Năm trồng: .....;

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

..... ;

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

.....

....., ngày .... tháng .... năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Hữu Thức

Ghi chú:

- (1) Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- (2) Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI ĐẤT GẮN LIỀN VỚI CƠ SỞ HẠ TẦNG TẠI CỤM CÔNG NGHIỆP TAM AN, XÃ TAM AN, HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI, VIỆT NAM

(Hợp Đồng số: 02/2025 TL-MT-TAKIZ)

Hợp Đồng Cho Thuê Lại Đất Gắn Liền Với Cơ Sở Hạ Tầng này (sau đây gọi là "Hợp Đồng" này) được lập vào ngày 06 tháng 02 năm 2025 ("Ngày Có Hiệu Lực").

GIỮA:

Tên Doanh nghiệp:	**CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI TRƯỜNG LÂM**
Địa chỉ:	74 Kinh Dương Vương, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại:	(84-90)3714166
Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số:	0301743390
Đại diện bởi:	Ông Trương Đình Vinh
Chức vụ:	Giám Đốc
(Sau đây được gọi là "**Bên Cho Thuê**")	

Và

Tên Doanh nghiệp:	**CÔNG TY TNHH TAM AN LOGISTICS PARK 1 (VIỆT NAM)**
Địa chỉ:	Lô C1 và D1, Cụm Công Nghiệp Tam An, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
Điện thoại:	(84-274) 354 3688 Fax: (84-274) 354 3689
Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số:	3604906946
Đại diện bởi:	Ông Bùi Anh Tuấn
Chức vụ:	Tổng Giám Đốc
(Sau đây được gọi là "**Bên Thuê**")	

Vì mục đích của Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê và Bên Thuê sau đây được gọi chung là "Các Bên" và gọi riêng là mỗi "Bên".

CÁC BÊN NAY ĐỒNG Ý NHƯ SAU:

Điều 1. Định Nghĩa

1.1. Trong Hợp Đồng này, các từ ngữ và cách diễn đạt sau đây sẽ có nghĩa như dưới đây:

Diện Tích Đất Thực Tế	Có nghĩa như được quy định tại Điều 2.1(b) bên dưới.
Điều Lệ	Là Điều Lệ của Cụm Công Nghiệp đã được Sở Công Thương Tỉnh Đồng Nai phê duyệt và ban hành;
Công Trình Chung	Là các khu vực chung và công trình chung trong Cụm Công Nghiệp, bao gồm các bãi đỗ xe, cơ sở phúc lợi và vui chơi giải trí, cơ sở vật chất ngoài trời, sân vườn, đèn đường, đường xá, hàng rào, đập ngăn nước, phương tiện phòng cháy chữa cháy, cơ sở an ninh, thùng rác, cổng trình

	cơ quan tư pháp nào cũng như bất kỳ và tất cả các tòa án, hội đồng, cơ quan, đơn vị hoặc cán bộ khác có thẩm quyền hoặc quyền hạn pháp lý đối với Cụm Công Nghiệp vào từng thời điểm;
Cụm Công Nghiệp	Là Cụm Công Nghiệp Tam An, tọa lạc tại Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, được phát triển theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư Của Cụm Công Nghiệp;
Cơ Sở Hạ Tầng	Là cơ sở hạ tầng kỹ thuật gắn liền với Khu Đất (được định nghĩa bên dưới) và được cho Bên Thuê thuê lại theo các điều khoản của Hợp Đồng này và được quy định tại Quy Hoạch Tổng Thể;
Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng	Có nghĩa như được quy định tại Điều 2.3(b) bên dưới;
Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư Của Cụm Công Nghiệp	Là Giấy Chứng Nhận Đầu Tư số 4712080160 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai cấp cho Bên Cho Thuê lần đầu ngày 19 tháng 9 năm 2008, có giấy chứng nhận sửa đổi lần thứ nhất do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11 tháng 02 năm 2015, Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư số 3313234107 là giấy chứng nhận sửa đổi lần thứ hai do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 05 tháng 11 năm 2021 và giấy chứng nhận sửa đổi lần thứ ba do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11 tháng 08 năm 2023;
Ngày Bàn Giao Khu Đất	Là ngày được xác định tại Điều 3.2(a) của Hợp Đồng này;
Tiền Phạt Chậm Bàn Giao Khu Đất	Có nghĩa như được quy định tại Điều 3.2(e) bên dưới;
Khu Đất	Là khu đất trong Cụm Công Nghiệp sau khi đã hoàn thiện Cơ Sở Hạ Tầng với tổng diện tích 237,238.12 mét vuông (theo kết quả khảo sát đo đạc) tọa lạc tại Lô C1 và D1 của Cụm Công Nghiệp, được cho Bên Thuê thuê lại theo các điều khoản của Hợp Đồng này, có sơ đồ mặt bằng được mô tả tại Phụ Lục 1 kèm theo Hợp Đồng này. Để tránh hiểu nhầm, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác hoặc trừ khi được quy định rõ ràng khác đi, toàn bộ các dẫn chiếu đến Khu Đất trong Hợp Đồng này sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến Khu Đất cùng với hoặc gắn liền với Cơ Sở Hạ Tầng.
Thời Hạn Thuê Lại Đất	Là thời hạn của việc thuê lại Khu Đất như quy định tại Điều 2.2, bao gồm bất kỳ gia hạn nào theo đó;
Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất	Là Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất, Quyền Sở Hữu Nhà Ở và Tài Sản Khác Gắn Liền Với Đất do các Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp;
Quy Định Pháp Lý	Là bất kỳ hoặc tất cả các quy định pháp luật phải tuân theo liên quan đến việc tiếp quản hoặc sử dụng Khu Đất, việc xây dựng Các Công Trình, Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất và bất kỳ quy tắc và quy định hành chính nào khác do các Cơ Quan Nhà Nước áp dụng liên quan đến Cụm Công Nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn ở Giấy Chứng

	môi trường, Hạ Tầng Tiện Ích Chung và hạ tầng viễn thông cho Cụm Công Nghiệp được xây dựng theo Quy Hoạch Tổng Thể;
Tiện Ích Chung	Là nước, điện, cống rãnh, hệ thống thoát nước, kênh mương, nguồn nước, ống dẫn điện, nguồn điện, đường ống, đường dây, cáp hoặc các phương tiện dẫn truyền khác, trong từng trường hợp, để sử dụng chung cùng với những người sử dụng khác/khách thuê khác trong Cụm Công Nghiệp và bất kỳ tiện ích chung nào trong số đó, như được nêu tại Quy Hoạch Tổng Thể;
Hạ Tầng Tiện Ích Chung	Là cơ sở hạ tầng trong Cụm Công Nghiệp để cung cấp các Tiện Ích Chung và các dịch vụ liên quan, được đặt tại, dưới hoặc trên các Lô đất liền kề hoặc lân cận thuộc về Bên Cho Thuê hoặc tại, dưới hoặc trên bất kỳ công trình nào khác nhằm phục vụ cho việc thoát nước bề mặt và thoát nước thải từ Khu Đất, cấp nước, cấp điện và các tiện ích khác chưa và từ Khu Đất, như được nêu trong Quy Hoạch Tổng Thể;
Thông Tin Bảo Mật	Có nghĩa như được quy định tại Điều 9.9 bên dưới.
Ngày Có Hiệu Lực	Là ngày được xác định ở đầu Hợp Đồng này;
Phí Quản Lý Hạ Tầng	Có nghĩa như được quy định tại Điều 2.3(c) bên dưới.
Sự Kiện Phá Sản	Là việc bất kỳ Bên nào không có khả năng thanh toán các khoản nợ của mình, bị buộc hoặc tự nguyện thanh lý tài sản, việc thông qua một nghị quyết để tiến hành giải thể hoặc thanh lý đối với một Bên, việc đưa ra đề xuất với các chủ nợ của một Bên về tái cơ cấu đối với các khoản nợ hoặc việc nộp đơn lên các Cơ Quan Nhà Nước có liên quan hoặc tòa án để bổ nhiệm một quản tài viên hoặc người thanh lý tài sản đối với một Bên;
Ngày Hết Hiệu Lực	Là ngày được xác định tại Điều 2.2(a) của Hợp Đồng này.
Sự Kiện Bất Khả Kháng	Là bất kỳ sự kiện hoặc tình huống khách quan nào nằm ngoài khả năng kiểm soát hợp lý của một trong hai Bên mà gây bất khả thi hoặc ngăn cản một trong hai Bên thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn ở bất kỳ thiên tai, tình trạng khẩn cấp quốc gia, chiến tranh, nội chiến, hành động khủng bố, bạo loạn, nổi dậy, đình công, lũ lụt, hỏa hoạn, dịch bệnh, hạn chế đầu tư hoặc chuyển tiền, một đạo luật hoặc quy định hoặc phán quyết của tòa án làm một đối tượng trong Hợp Đồng này trở nên bất hợp pháp, bất kỳ hành động hoặc chỉ đạo chính thức nào của Cơ Quan Nhà Nước, việc thông qua bất kỳ luật nào hoặc sửa đổi bất kỳ đạo luật nào hoặc việc giải thích đạo luật đó, việc mua lại hoặc trưng dụng bắt buộc;
Cơ Quan Nhà Nước	Là bất kỳ hoặc tất cả các cơ quan sau: Thủ Tướng Chính Phủ, Chính Phủ Việt Nam, Văn Phòng Chính Phủ, Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai, Sở Công Thương Tỉnh Đồng Nai, Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Đồng Nai, Bộ Kế Hoạch và Đầu Tư, bất kỳ bộ nào khác của Chính Phủ Việt Nam, bất kỳ đơn vị hay cơ quan lập pháp nào, bất kỳ đơn vị hay

	Nhận Đăng Ký Đầu Tư Của Cụm Công Nghiệp và Quy Hoạch Tổng Thể;
Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư Của Bên Thuê	Là Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư số 5432254424 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu cho Bên Thuê, ngày 03 tháng 01 năm 2025, để Bên Thuê thực hiện các hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư của mình một cách hợp pháp trong Khu Đất, có thể được sửa đổi theo từng thời điểm;
Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Của Bên Thuê	Có nghĩa như được quy định tại Điều 2.1(b) bên dưới;
Quy Hoạch Tổng Thể	Là quy hoạch tổng thể 1/500 của Cụm Công Nghiệp được Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo Quyết định số 3468/QĐ-UBND, ngày 29 tháng 10 năm 2012 và Quyết Định số 9712/QĐ-UBND, ngày 23 tháng 08 năm 2024, bao gồm các bản vẽ và tài liệu liên quan kèm theo và như được mô tả tại Phụ Lục 4 kèm theo Hợp Đồng này;
Ngày Được Phép	Có nghĩa như được quy định tại Điều 2.3(e) bên dưới;
Chuyển Nhượng Được Phép	Có nghĩa như được quy định tại Điều 10.1 bên dưới;
Các Chấp Thuận Cần Thiết	Là các giấy phép, quyết định, chấp thuận, phê duyệt, giấy chứng nhận và sự cho phép có hiệu lực pháp lý mà có thể cần thiết để, một cách hợp pháp: (i) ký kết Hợp Đồng này; (ii) tiếp quản, sử dụng, xây dựng hoặc tiến hành các hoạt động thực thể tại, trên hoặc trong Khu Đất hoặc các Công Trình; và (iii) thực hiện bất kỳ hành động hoặc hoạt động nào khác được quy định trong Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn ở Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư Của Bên Thuê, Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Của Bên Thuê, bất kỳ giấy phép xây dựng hoặc thi công nào, giấy phép quy hoạch và các thỏa thuận liên quan đến việc đấu nối để sử dụng các Tiện Ích Chung;
Bên Nhận Chuyển Nhượng	Có nghĩa như được quy định tại Điều 10.2 bên dưới;
Công Trình	Là bất kỳ nhà kho, công trình xây dựng hoặc đơn vị cơ sở vật chất logistics nào đã được Bên Thuê phát triển tại, trên hoặc trong Khu Đất, và "Các Công Trình" sẽ được hiểu tương ứng;
Công Việc Xây Dựng	Là việc xây dựng, sửa chữa hoặc nâng cấp khu nhà kho, công trình xây dựng, cơ sở và/hoặc các tiện ích khác do Bên Thuê thực hiện nhằm phục vụ cho các hoạt động kinh doanh của mình tại, trên hoặc trong Khu Đất

1.2. Hợp Đồng này sẽ được giải thích theo các nguyên tắc giải thích sau:

(a) các từ dưới dạng số ít sẽ bao gồm số nhiều và ngược lại;

(b) các dẫn chiếu đến người sẽ bao gồm các tổ chức và công ty và ngược lại;

(c) các tiêu đề của điều khoản và đoạn chỉ mang tính chất tham khảo hoặc sẽ không ảnh hưởng đến bất kỳ cách giải thích nào của Hợp Đồng này, và

(d) bất kỳ phụ lục nào kèm theo đây sẽ là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này.

Điều 2. Khu Đất Cho Thuê Lại

2.1. Mục đích, Diện tích và Vị trí của Khu Đất Cho Thuê Lại

(a) Bên Cho Thuê theo đây đồng ý cho Bên Thuê thuê lại Khu Đất sau khi đã hoàn thiện Cơ Sở Hạ Tầng và Bên Thuê đồng ý thuê Khu Đất nhằm mục đích thực hiện dự án đầu tư kho vấn trong phạm vi quy định tại Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư Của Bên Thuê (được sửa đổi, nếu có) và bất kỳ giấy phép, chấp thuận hoặc phê duyệt nào khác (nếu có). Việc cho thuê lại Khu Đất sẽ bao gồm các quyền (giống với Bên Cho Thuê và tất cả những bên khác hiện tại hoặc sau này được hưởng các quyền đó) để sử dụng các Công Trình Chung và Tiện Ích Chung (mà Bên Thuê có trả phí áp dụng theo quy định tại Hợp Đồng này)

(b) Vị trí của Khu Đất được xác định trên bản đồ vị trí và sơ đồ mặt bằng quy định tại Phụ Lục 1 đính kèm theo Hợp Đồng này. Việc khảo sát đo đạc lần cuối để xác định diện tích của Khu Đất được sẽ được thực hiện tại hiện trường và kết quả khảo sát đo đạc đó là cơ sở để xác định ranh giới và diện tích cuối cùng của Khu Đất. Để tránh hiểu nhầm, diện tích chính xác của Khu Đất ("**Diện Tích Đất Thực Tế**") sẽ là diện tích được ghi nhận trong Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất ghi nhận Bên Thuê là chủ sử hữu hợp pháp của quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích Khu Đất ("**Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Của Bên Thuê**"), và trong trường hợp Diện Tích Đất Thực Tế có sai lệch vượt quá năm phần trăm (5%) trở lên so với diện tích 237,238.12 mét vuông, thì phần diện tích chênh lệnh đó của Khu Đất sẽ không được đóng để tính Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng (như định nghĩa dưới đây) và bất kỳ khoản tiền nào khác mà Bên Thuê phải thanh toán theo Hợp Đồng này.

2.2. Thời Hạn Thuê Lại Đất

(a) Thời hạn thuê lại Khu Đất ("**Thời Hạn Thuê Lại Đất**") sẽ bắt đầu có hiệu lực kể từ Ngày Bàn Giao Khu Đất và chấm dứt vào ngày tròn năm mươi (50) năm kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2008, là ngày cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư Của Cụm Công Nghiệp và phù thuộc vào bất kỳ bản sửa đổi nào theo đó ("**Ngày Hết Hiệu Lực**").

(b) Nếu Bên Thuê muốn gia hạn Thời Hạn Thuê Lại Đất, Bên Thuê phải thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê ít nhất sáu (6) tháng trước Ngày Hết Hiệu Lực. Tùy thuộc vào các quy định liên quan có hiệu lực tại thời điểm thông báo đó, trong vòng bảy mươi (70) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê nhận được thông báo đó, Bên Cho Thuê phải đưa ra đề xuất cho Bên Thuê được chấp thuận gia hạn Thời Hạn Thuê Lại Đất. Các điều khoản và điều kiện cụ thể đối với Thời Hạn Thuê Lại Đất được gia hạn sẽ được Các Bên thỏa thuận bằng văn bản, mà theo đó các điều khoản và điều kiện này sẽ không kém phần ưu đãi hơn so với các điều khoản và điều kiện áp dụng cho khách thuê khác trong Cụm Công Nghiệp trong trường hợp gia hạn như vậy.

2.3. Thanh toán

(a) **Tiền Thuê Đất**

Để tránh hiểu nhầm, toàn bộ tiền thuê đất đối với Thời Hạn Thuê Lại Đất đã được Bên Cho Thuê thanh toán trước đây đã cho các Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền theo quyết định cho thuê đất/giao đất cụ thể của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai cấp đối với Cụm Công Nghiệp. Theo đó, Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê đã bao gồm bất kỳ khoản tiền thuê đất nào đối với Thời Hạn Thuê Lại Đất.

(b) **Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng:**

Giá cho thuê Cơ Sở Hạ Tầng ("**Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng**") là **3,675,000 đồng/m²** (chưa bao gồm 10% Thuế GTGT) cho toàn bộ Thời Hạn Thuê Lại Đất. Mức giá này là cố định và sẽ không thay đổi trong suốt Thời Hạn Thuê Lại Đất. Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng sẽ được thanh toán cho Bên Cho Thuê cho toàn bộ Thời Hạn Thuê Lại Đất theo tiến độ thanh toán dưới đây, và có thể thay đổi căn cứ vào Diện Tích Đất Thực Tế. Tổng Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng được tính bằng cách nhân Diện Tích Đất Thực Tế với mức giá **3,675,000 đồng** trên một mét vuông.

Số liệu tạm tính như sau:

Giá trị trước thuế 3,675,000 VND / m² x 237,238.12 m²	=	**871,850,091,000 VND**
10% Thuế GTGT:	=	**87,185,009,100 VND**
Tổng Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng:	=	**959,035,100,100 VND**

(Bằng chữ: Chín trăm năm mươi chín tỷ, không trăm ba mươi năm triệu, một trăm nghìn một trăm đồng Đồng Việt Nam)

Tiến độ thanh toán:

- **Tiền Đặt Cọc: Saffron Logistics Asset Holdings Pte. Ltd.** thay mặt cho Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê khoản Tiền Đặt Cọc bằng hai mươi phần trăm (20%) tổng số Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng (chưa bao gồm mười phần trăm (10%) Thuế GTGT), tương đương với **174,370,018,200 VND** theo quy định của Thư Đề Xuất ngày 15 tháng 04 năm 2024 đọc cùng với Thỏa Thuận Chuyển Giao ngày 18 tháng 06 năm 2024. Tiền Đặt Cọc tạo thành một phần của Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng và sẽ được chuyển thành một khoản thanh toán cho Khoản Thanh Toán 1 khi Khoản Thanh Toán 1 đến hạn thanh toán theo Hợp Đồng này.

- **Khoản Thanh Toán 1:** Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê năm mươi phần trăm (50%) tổng Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng (đã bao gồm mười phần trăm (10%) Thuế GTGT), tương đương với **479,517,550,050 VND**, trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ (i) Ngày Có Hiệu Lực, hoặc (ii) ngày Bên Thuê nhận được hóa đơn Thuế GTGT cho Khoản Thanh Toán 1 từ Bên Cho Thuê, tùy ngày nào đến sau. Để tránh hiểu nhầm, số tiền này sẽ bao gồm Tiền Đặt Cọc mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Thư Đề Xuất ngày ngày 15 tháng 04 năm 2024 đọc cùng với Thỏa Thuận Chuyển Giao ngày 18 tháng 06 năm 2024, mà Tiền Đặt Cọc sẽ được chuyển và trở thành một phần trong Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng như quy định ở trên.

- **Khoản Thanh Toán 2:** Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê ba mươi phần trăm (30%) tổng Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng (đã bao gồm mười phần trăm (10%) Thuế GTGT), tương đương với **287,710,530,030 VND**, trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ: (i) ngày Bên Thuê nhận được Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Của Bên Thuê xác nhận Bên Thuê là chủ sở hữu hợp pháp của quyền sử dụng đất đối với Khu Đất; hoặc (ii) ngày Bên Thuê nhận được hóa đơn Thuế GTGT từ Bên Cho Thuê cho Khoản Thanh Toán 2, tùy ngày nào đến sau, với điều kiện Bên Thuê phải nhận Giấy Chứng

Nhận Quyền Sử Dụng Đất Của Bên Thuê trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền về việc Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Của Bên Thuê đã được cấp cho Bên Thuê và/hoặc đã sẵn sàng để nhận.

- **Khoản Thanh Toán 3:** Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê hai mươi phần trăm (20%) tổng Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng (đã bao gồm mười phần trăm (10%) Thuế GTGT), tương đương **191,807,020,020 VND**, trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ (i) Ngày Bàn Giao Khu Đất hoặc (ii) ngày Bên Thuê nhận được hóa đơn Thuế GTGT từ Bên Cho Thuê cho Khoản Thanh Toán 3, tùy ngày nào đến sau, với điều kiện Bên Thuê phải nhận bản giao Khu Đất trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bàn giao đất của Bên Cho Thuê nêu rõ các yêu cầu có liên quan và các chỉ tiêu kỹ thuật, như được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này, đã được đáp ứng.

Để tránh hiểu nhầm, ba khoản thanh toán tại thanh toán Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng có thể được Bên Thuê thanh toán theo bất kỳ thứ tự nào khi xảy ra (các) sự kiện tương ứng như được nêu ở trên và không nhất thiết phải thanh toán theo đúng trình tự nêu trên.

(c) **Phí Quản Lý Hạ Tầng**

Bên Cho Thuê đã chỉ định Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Quản Lý Advent, có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0318095243 do Phòng Đăng Ký Kinh Doanh - Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 10 năm 2023 ("**Công Ty Quản Lý Hạ Tầng**") để thay mặt Bên Cho Thuê cung cấp các dịch vụ vệ sinh chung, duy tu bảo dưỡng và sửa chữa đối với Công Trình Chung và Tiện Ích Chung trong phạm vi Cụm Công Nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc dọn dẹp các khu vực chung, dọn rác, cắt cỏ và cắt tỉa cây cối và cây cỏ dại. Xét đến việc Công Ty Quản Lý Hạ Tầng duy trì Công Trình Chung và Tiện Ích Chung trong tình trạng tốt, được duy tu, bảo dưỡng đầy đủ và có thể sử dụng bình thường sau khi hoàn thành việc phát triển các Công Trình, Bên Cho Thuê yêu cầu và Bên Thuê đồng ý thanh toán trực tiếp cho Công Ty Quản Lý Hạ Tầng phí quản lý hạ tầng hiện hành ("**Phí Quản Lý Hạ Tầng**") theo mức giá là 9,500 VND/m²/năm, chưa bao gồm Thuế GTGT (được tính căn cứ trên Diện Tích Đất Thực Tế).

Bên Cho Thuê, với sự đồng ý bằng văn bản của Bên Thuê (mà không được từ chối hoặc trì hoãn đưa ra sự đồng ý này một cách vô lý), có quyền thay thế Công Ty Quản Lý Hạ Tầng bằng bất kỳ đơn vị cung cấp dịch vụ thay thế nào khác vào bất kỳ thời điểm nào trong Thời Hạn Thuê Lại Đất và vì bất kỳ lý do gì, trong trường hợp đó, vì mục đích của Hợp Đồng này, tất cả dẫn chiếu đến "Công Ty Quản Lý Hạ Tầng" từ lúc đó trở đi sẽ có nghĩa là và để cập đến đơn vị cung cấp dịch vụ thay thế do Bên Cho Thuê chỉ định để cung cấp các dịch vụ được đề cập tại đoạn ngay trên đây cho Công Trình Chung và Tiện Ích Chung trong Cụm Công Nghiệp. Để tránh hiểu nhầm, Bên Cho Thuê có trách nhiệm bảo đảm Công Ty Quản Lý Hạ Tầng hoặc bất kỳ đơn vị cung cấp dịch vụ thay thế nào khác như nêu trên (tùy từng trường hợp) sẽ thực hiện đầy đủ và thỏa đáng các dịch vụ quy định tại đoạn ngay trên đây vào mọi thời điểm trong Thời Hạn Thuê Lại Đất.

Tiến độ thanh toán:

Bên Thuê được miễn Phí Quản Lý Hạ Tầng trong thời gian ba (3) năm kể từ Ngày Bàn Giao Khu Đất. Phụ thuộc vào việc Công Ty Quản Lý Hạ Tầng xuất hóa đơn Thuế GTGT hợp lệ kèm theo bất kỳ chứng từ/tài liệu liên quan nào theo Điều 2.6 của Hợp Đồng này, Bên Thuê phải thanh toán Phí Quản Lý Hạ Tầng cho Công Ty Quản Lý Hạ Tầng cho khoảng thời gian bắt đầu từ ngày tròn ba (3) năm kể từ Ngày Bàn Giao Khu Đất ("**Ngày**

Được Phép") cho đến ngày cuối cùng của cùng tháng dương lịch trong đó có Ngày Được Phép, và số tiền này phải được Bên Thuê thanh toán trước, không trễ hơn Ngày Được Phép. Sau đó, Bên Thuê sẽ thanh toán trước Phí Quản Lý Hạ Tầng cho Công Ty Quản Lý Hạ Tầng mỗi mùa năm một lần trong vòng mười bốn (14) ngày làm việc kể từ ngày làm việc đầu tiên của tháng 1 và tháng 7 tương ứng của mỗi năm dương lịch tiếp theo, và phụ thuộc vào việc Công Ty Quản Lý Hạ Tầng xuất hóa đơn Thuế GTGT hợp lệ và bất kỳ chứng từ/tài liệu liên quan nào theo Điều 2 của Hợp Đồng này.

Phí Quản Lý Hạ Tầng chỉ có thể được Công Ty Quản Lý Hạ Tầng điều chỉnh hàng năm dựa trên Chỉ Số Giá Tiêu Dùng của năm dương lịch trước đó do Tổng Cục Thống Kê Việt Nam công bố, giới hạn ở mức tăng tối đa là hai phần trăm (2%), với điều kiện là, tại mỗi thời điểm, Phí Quản Lý Hạ Tầng mà Bên Thuê phải trả không được cao hơn mức phí hiện hành hoặc mức phí mà Công Ty Quản Lý Hạ Tầng áp dụng cho bất kỳ khách thuê nào khác trong Cụm Công Nghiệp. Công Ty Quản Lý Hạ Tầng phải thông báo cho Bên Thuê về Phí Quản Lý Hạ Tầng điều chỉnh bằng văn bản trước ít nhất một (1) tháng kể từ ngày mức phí điều chỉnh được đề xuất sẽ có hiệu lực. Phí Quản Lý Hạ Tầng điều chỉnh sẽ được thanh toán kể từ ngày có hiệu lực như được nêu trong thông báo của Công Ty Quản Lý Hạ Tầng.

Nếu việc duy tu, bảo dưỡng các Công Trình Chung và Tiện Ích Chung của Cụm Công Nghiệp hoặc bất kỳ phần nào trong đó không được Công Ty Quản Lý Hạ Tầng thực hiện hoặc việc thực hiện không đạt đến mức tiêu chuẩn hợp lý, Bên Thuê phải thông báo cho Công Ty Quản Lý Hạ Tầng và Bên Cho Thuê bằng văn bản, và Bên Cho Thuê phải thông báo cho Công Ty Quản Lý Hạ Tầng, trong thời hạn mười (10) ngày làm việc kể từ ngày được thông báo, sẽ phải tiến hành các công việc duy tu, bảo dưỡng cần thiết đạt đến mức tiêu chuẩn hợp lý. Nếu Công Ty Quản Lý Hạ Tầng không thực hiện các công việc duy tu, bảo dưỡng cần thiết đạt đến mức tiêu chuẩn hợp lý trong thời gian quy định, Bên Thuê sẽ có quyền giữ lại và chưa thanh toán khoản Phí Quản Lý Hạ Tầng cho khoảng thời gian mà việc duy tu, bảo dưỡng đó không được thực hiện hoặc thực hiện không đạt đến mức tiêu chuẩn hợp lý. Bên Cho Thuê cam kết bảo đảm rằng Công Ty Quản Lý Hạ Tầng sẽ luôn duy trì Công Trình Chung và Tiện Ích Chung trong tình trạng tốt, được duy tu, bảo dưỡng đầy đủ và có thể sử dụng bình thường vào mọi thời điểm trong suốt Thời Hạn Thuê Lại Đất, nếu không, Bên Cho Thuê phải bồi hoàn cho Bên Thuê về và đối với tất cả tổn thất, chi phí, phí tổn và thiệt hại/khoản bất kỳ loại nào mà Bên Thuê phải chịu hoặc gánh chịu do Bên Cho Thuê không bảo đảm được như trên.

Trong trường hợp Bên Thuê giữ lại và chưa thanh toán Phí Quản Lý Hạ Tầng theo quy định tại đoạn ngay trên đây, Chỉ Bên Thuê đồng ý rằng công việc duy tu bảo dưỡng cần thiết đã được Công Ty Quản Lý Hạ Tầng thực hiện đạt mức tiêu chuẩn hợp lý, Công Ty Quản Lý Hạ Tầng sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê về Phí Quản Lý Hạ Tầng đã giữ lại còn phải trả. Sau đó, Bên Thuê sẽ thanh toán cho Công Ty Quản Lý Hạ Tầng Phí Quản Lý Hạ Tầng đã giữ lại, sau khi khấu trừ vào Phí Quản Lý Hạ Tầng đã giữ lại một số tiền tương ứng với khoảng thời gian mà Bên Thuê không được hưởng Công Trình Chung và Tiện Ích Chung hoặc bất kỳ phần nào trong đó theo tiêu chuẩn hợp lý, trong vòng mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của Công Ty Quản Lý Hạ Tầng. Các khoản khấu trừ (nếu có) sẽ không ảnh hưởng đến hết kỳ quyền nào khác mà Bên Thuê có thể có theo Hợp Đồng này và/hoặc theo quy định của pháp luật hiện hành.

(d) **Các khoản phí khác**

Các khoản phí và lệ phí liên quan đến các tiện ích cho Khu Đất trong Thời Hạn Thuê Lại Đất và các điều khoản và điều kiện có liên quan theo đó được nêu trong Phụ Lục 3

đính kèm theo đây. Trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Cho Thuê sẽ chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản phí và lệ phí nào khác ngoài các khoản phí và lệ phí nêu trong Phụ Lục 3

(e) **Không có nghĩa vụ thanh toán nào khác**

Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng và Phí Quản Lý Hạ Tầng sẽ bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán và/hoặc nghĩa vụ tài chính của Bên Thuê đối với việc Bên Cho Thuê cho Bên Thuê thuê lại Khu Đất. Ngoài các khoản phí liệt kê nêu trên, Bên Thuê sẽ không có bất kỳ nghĩa vụ thanh toán và/hoặc nghĩa vụ tài chính nào khác liên quan đến việc thuê lại Khu Đất, bao gồm nhưng không giới hạn ở bất kỳ nghĩa vụ thanh toán và/hoặc nghĩa vụ tài chính nào, dù trực tiếp hay gián tiếp, phải thực hiện đối với Nhà nước, trừ khi được quy định có rõ ràng khác theo Hợp Đồng này.

2.4. Lãi Chậm Thanh Toán

Trong trường hợp Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng (ngoại trừ Tiền Đặt Cọc của Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng), Phí Quản Lý Hạ Tầng và/hoặc các khoản phí khác mà Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê hoặc Công Ty Quản Lý Hạ Tầng (tùy từng trường hợp) theo Hợp Đồng này không được thanh toán vào ngày đến hạn (với điều kiện Bên Thuê đã được cung cấp hóa đơn Thuế GTGT hợp lệ đối với khoản thanh toán có liên quan), thì không ảnh hưởng đến các quyền của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê hoặc Công Ty Quản Lý Hạ Tầng (tùy từng trường hợp) số tiền chưa thanh toán đó cộng với tiền lãi theo lãi suất quá hạn là tám phẩy tám phần trăm (8%) một năm tính trên số tiền phải trả mà chưa được thanh toán, bắt đầu từ ngày sau ngày đến hạn cho đến ngày thanh toán thực tế, với điều kiện ngày thanh toán thực tế không được vượt quá sáu mươi (60) ngày kể từ ngày đến hạn, nếu quá thời hạn này thì Bên Cho Thuê có quyền nhưng không có nghĩa vụ chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 5.1 của Hợp Đồng này.

Để tránh hiểu nhầm, mức lãi suất tám phẩy tám phần trăm (8%) mỗi năm áp dụng cho các khoản chậm thanh toán của Bên Thuê cộng dồn từ ngày sau ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế, sẽ được áp dụng tương tự đối với bất kỳ khoản chậm thanh toán và khoản nợ quá hạn nào mà Bên Cho Thuê còn nợ Bên Thuê theo Hợp Đồng này, nếu có.

2.5. Tài khoản ngân hàng để thanh toán

Tất cả các khoản mà Bên Thuê phải trả đối với Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng, Phí Quản Lý Hạ Tầng và/hoặc bất kỳ khoản phải trả nào khác theo Hợp Đồng này sẽ được thanh toán bằng Đồng Việt Nam chậm nhất vào ngày đến hạn thanh toán. Các khoản phải trả đó sẽ được Bên Thuê thanh toán bằng chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng được chỉ định của Bên Cho Thuê hoặc của Công Ty Quản Lý Hạ Tầng (tùy từng trường hợp) như sau:

Bên Cho Thuê
Tên tài khoản: CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI TRƯỜNG LÂM
Số tài khoản: 38581127 (VND)
Ngân hàng: ACB – PGD Tân Sơn Nhì
Mã SWIFT: ASCBVNVX

Công Ty Quản Lý Hạ Tầng
Tên tài khoản: Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Quản Lý Advenz

Số tài khoản: 116619795678 (VND)
Ngân hàng: VietinBank, Chi nhánh 12, Thành phố Hồ Chí Minh
Mã SWIFT: ICBVVNVX

Trong trường hợp các chỉ tiết về tài khoản ngân hàng được chỉ định của Bên Cho Thuê và/hoặc của Công Ty Quản Lý Hạ Tầng như nêu trên được thay đổi, Bên Cho Thuê (trong trường hợp thay đổi thông tin tài khoản ngân hàng được chỉ định của Bên Cho Thuê) hoặc Bên Cho Thuê và Công Ty Quản Lý Hạ Tầng (trong trường hợp thay đổi thông tin tài khoản ngân hàng được chỉ định của Công Ty Quản Lý Hạ Tầng) phải thông báo cho Bên Thuê bằng văn bản về thay đổi đó ít nhất mười bốn (14) ngày trước ngày đến hạn của bất kỳ khoản thanh toán nào có liên quan mà Bên Thuê phải trả theo Hợp Đồng này, nếu không, ngày đến hạn của khoản thanh toán đó sẽ bị hoãn lại tương ứng. Bên Thuê sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ tổn thất hoặc lãi phạt sinh nào do Bên Cho Thuê và/hoặc Công Ty Quản Lý Hạ Tầng không thông báo kịp thời cho Bên Thuê về việc thay đổi đó.

2.6. Hóa đơn

Bên Cho Thuê và Công Ty Quản Lý Hạ Tầng phải xuất và gửi cho Bên Thuê hóa đơn Thuế GTGT hợp lệ đối với bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Thuê phải trả theo Hợp Đồng này và bất kỳ chứng từ/văn bản liên quan nào theo quy định pháp luật để ghi nhận hợp lệ khoản thanh toán đó vào các khoản chi phí được khấu trừ thuế, ít nhất mười bốn (14) ngày làm việc trước ngày đến hạn của khoản thanh toán liên quan. Bên Cho Thuê và Công Ty Quản Lý Hạ Tầng cam kết rằng tất cả các hóa đơn Thuế GTGT và bất kỳ chứng từ/văn bản liên quan nào cung cấp cho Bên Thuê đều hợp pháp và hợp lệ. Bên Cho Thuê và/hoặc Công Ty Quản Lý Hạ Tầng phải chịu trách nhiệm bồi thường bất kỳ tổn thất nào mà Bên Thuê phải chịu trong trường hợp bất kỳ hóa đơn Thuế GTGT hoặc bất kỳ chứng từ/văn bản liên quan nào được cung cấp cho Bên Thuê là bất hợp pháp hoặc không hợp lệ về bất kỳ phương diện nào.

Điều 3. Quyền và Nghĩa Vụ của Bên Cho Thuê

3.1. Quyền của Bên Cho Thuê

Bên Cho Thuê bảo lưu các quyền sau:

(a) **Công Trình Chung và Tiện Ích Chung:** Quyền được thảo luận với Bên Thuê và quyền yêu cầu đảm bảo tuân thủ Quy Hoạch Tổng Thể về Công Trình Chung và Tiện Ích Chung từ và đến tất cả các địa điểm và khu đất khác, cho dù các địa điểm và khu đất khác đó có phải của Bên Cho Thuê hay không, có tiếp giáp hoặc ở gần Khu Đất hay không, cứ đi ngang hoặc đi qua tất cả Tiện Ích Chung hay không mà hiện tại hoặc có thể trong tương lai sẽ nằm tại, trên hoặc dưới Khu Đất;

(b) **Công việc xây dựng đối với và việc sử dụng các địa điểm liền kề:** Vào bất kỳ thời điểm nào trong Thời Hạn Thuê Lại Đất, Bên Cho Thuê có quyền thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê trước ít nhất ba mươi (30) ngày để thực hiện hoặc cho phép người khác thực hiện bất kỳ công việc hoặc thay đổi nào trên hoặc đối với bất kỳ lô đất hoặc tòa nhà nào gần Khu Đất, theo cách thức hợp lý mà Bên Cho Thuê có thể cho là phù hợp, miễn là các công việc hoặc thay đổi đó không ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Các Công Trình hoặc Bên Thuê;

(c) **Cho bên thứ ba thuê:** Quyền cho bất kỳ bên thứ ba nào thuê bất kỳ phần nào của Cụm Công Nghiệp mà không phải là Khu Đất, trên cơ sở tuân thủ các Điều 3.2(e) và 4.1 của

Hợp Đồng này, với điều kiện việc cho thuê đó không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Các Công Trình hoặc Bên Thuê;

(d) **Ra vào Khu Đất để thực hiện các công việc nhằm cung cấp Tiện Ích Chung:** Quyền được ra vào Khu Đất với sự đồng ý trước của Bên Thuê (trừ trường hợp khẩn cấp, trong trường hợp đó, Bên Cho Thuê phải thông báo trước cho Bên Thuê càng sớm càng tốt) và tại các thời điểm hợp lý, có hoặc không có công nhân và những người khác và tất cả các thiết bị, vật liệu cần thiết, nhằm mục đích thực hiện tất cả các công việc, hoạt động hoặc hành vi cần thiết hoặc mong muốn để cho phép Bên Cho Thuê cung cấp bất kỳ Tiện Ích Chung nào, với điều kiện Bên Cho Thuê, công nhân của Bên Cho Thuê hoặc các đại diện khác của Bên Cho Thuê (tùy từng trường hợp) phải luôn tuân thủ các yêu cầu về công việc, sức khỏe và an toàn của Bên Thuê và không làm hư hại bất kỳ tài sản nào trong phạm vi Khu Đất hoặc bất kỳ phần nào trong đó cũng như không ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Các Công Trình hoặc Bên Thuê;

(e) **Thay đổi đối với các Tiện Ích Chung:** Không ảnh hưởng đến quyền của Bên Thuê theo Điều 2.3(c), theo quyền quyết định hợp lý của Bên Cho Thuê tùy từng thời điểm, Bên Cho Thuê có thể giữ lại, bổ sung, mở rộng, nâng cấp hoặc thực hiện bất kỳ thay đổi nào khác trong khi cung cấp các Tiện Ích Chung nếu Bên Cho Thuê thấy cần thiết hoặc mong muốn để thực hiện và quản lý Cụm Công Nghiệp một cách phù hợp, với điều kiện: (i) Bên Cho Thuê phải thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê ba mươi (30) ngày trước khi bắt đầu các thay đổi đó; và (ii) tức dụng lâu dài của những thay đổi đó sẽ không làm ảnh hưởng đến mức độ, chất lượng hoặc sự ổn định của các dịch vụ tổng thể mà Bên Thuê đang sử dụng và không làm ảnh hưởng liên hoạt động kinh doanh của Các Công Trình hoặc Bên Thuê. Bên Cho Thuê cam kết chịu mọi chi phí và phí tổn phát sinh liên quan đến những thay đổi đó và không tăng Phí Quản Lý Hạ Tầng hoặc bất kỳ khoản phí nào khác mà Bên Thuê phải trả theo đây phát sinh từ những thay đổi đó.

3.2. Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

Bên Cho Thuê cam kết với Bên Thuê như sau:

(a) Bên Cho Thuê đã trả đầy đủ tiền thuê đất và các khoản tiền khác cần thiết phải nộp cho các Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền để cho Bên Thuê thuê lại Khu Đất, đồng thời thực hiện hết kỳ và tất cả các nghĩa vụ (cho dù là nghĩa vụ tài chính hay nghĩa vụ khác) mà các Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền ấn định theo quy định của pháp luật hiện hành hoặc theo chỉ đạo của Cơ Quan Nhà Nước. Không giới hạn tính tổng quát của những điều đã nói ở trên, Bên Cho Thuê cam kết rằng kể từ Ngày Bàn Giao Khu Đất, Bên Cho Thuê đã xin được tất cả các giấy phép và/hoặc phê duyệt (bao gồm nhưng không giới hạn ở Quy Hoạch Tổng Thể và quyết định giao đất/cho thuê đất cần thiết theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành) để đủ điều kiện cho Bên Thuê thuê lại Khu Đất một cách hợp pháp cho các mục đích được nêu tại Điều 2.1 của Hợp Đồng này;

(b) Bên Cho Thuê không vi phạm hoặc bằng cách khác thực hiện hoặc không thực hiện bất kỳ vấn đề hoặc công việc gì được quy định cần có theo: (i) pháp luật hiện hành, (ii) bất kỳ hợp đồng nào mà Bên Cho Thuê bị ràng buộc; và/hoặc (iii) bất kỳ yêu cầu nào của các Cơ Quan Nhà Nước, mà dẫn đến hoặc, theo ý kiến của Bên Thuê, có thể dẫn đến:

(i) việc các Cơ Quan Nhà Nước có liên quan thu hồi Khu Đất,

(ii) việc Cơ Quan Nhà Nước hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác áp đặt bất kỳ sự cản trở, hạn chế hoặc định chỉ nào đối với Khu Đất; và/hoặc

(iii) bất kỳ sự kiện nào ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến việc tiếp cận và sử dụng Khu Đất của Bên Thuê theo quy định của Hợp Đồng này hoặc bằng cách khác ảnh hưởng một cách bất lợi đến hoạt động kinh doanh của Bên Thuê hoặc của các khách thuê của Bên Thuê tại, trên hoặc trong các Công Trình;

(c) Bên Cho Thuê, trong suốt Thời Hạn Thuê Lại Đất, phải có trách nhiệm tuân thủ toàn bộ các Quy Định Pháp Lý và đạt được cũng như tuân thủ toàn bộ Các Chấp Thuận Cần Thiết để đảm bảo việc Bên Thuê và các khách thuê của Bên Thuê nhiệm giữ và sử dụng Khu Đất và các Công Trình cho mục đích hoạt động kinh doanh tương ứng của Bên Thuê và các khách thuê của Bên Thuê là phù hợp với các điều khoản của Hợp Đồng này, phù hợp với Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư Của Bên Thuê (được sửa đổi, nếu có), bất kỳ Các Chấp Thuận Cần Thiết nào được cấp cho các khách thuê của Bên Thuê, bất kỳ giấy phép, chấp thuận hoặc phê duyệt nào khác và phù hợp với pháp luật Việt Nam hiện hành;

(d) Bên Cho Thuê sẽ cấp cho Bên Thuê quyền độc quyền phát triển một khu kho vận trong Cụm Công Nghiệp trong suốt Thời Hạn Thuê Lại Đất. Để tránh hiểu nhầm, Bên Cho Thuê cam kết rằng Bên Cho Thuê sẽ không xây dựng, hoặc cho phép bất kỳ bên thuê hoặc bên nào khác ngoài Bên Thuê xây dựng, bất kỳ khu kho vận nào khác trong Cụm Công Nghiệp trong suốt Thời Hạn Thuê Lại Đất;

(e) Bên Cho Thuê sẽ giao cho Bên Thuê quyền sử dụng Khu Đất trống, mà không có bất kỳ cản trở nào, bao gồm nhưng không giới hạn ở bất kỳ hình thức cầm cố, bảo chung, cầm giữ, thế chấp, kê biên hoặc hình thức bảo đảm nào khác được áp dụng đối với hoặc liên quan đến Khu Đất và các tài sản gắn liền với Khu Đất (dù là tài sản hiện tại hay trong tương lai, bao gồm nhưng không giới hạn ở Cơ Sở Hạ Tầng gắn liền trên đó), không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2024 hoặc một ngày khác sau đó nếu được Các Bên đồng ý thống nhất bằng văn bản ("**Ngày Bàn Giao Khu Đất**"). Trong trường hợp Bên Cho Thuê không thực hiện đúng quy định nêu trên vì bất kỳ lý do nào, Bên Cho Thuê phải thanh toán cho Bên Thuê khoản phạt là một phần trăm (1%) mỗi tháng tính trên số tiền thực tế mà Bên Thuê đã trả liên quan đến Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng được tính tương ứng theo tỷ lệ mỗi ngày, đối với mỗi ngày chậm bàn giao kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 cho đến ngày bàn giao đất thực tế, và khoản tiền phạt này sẽ được giới hạn ở mức tám phẩy tám phần trăm (8%) của tổng Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng ("**Tiền Phạt Chậm Bàn Giao Khu Đất**"). Trong trường hợp này, Tiền Phạt Chậm Bàn Giao Khu Đất sẽ được Bên Cho Thuê thanh toán cho Bên Thuê vào ngày bàn giao đất trên thực tế, nếu không thanh toán thì sẽ tính lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất được quy định tại Điều 2.4 đối với các khoản quá hạn mà Bên Cho Thuê chưa thanh toán cho Bên Thuê bắt đầu tính từ ngày ngày sau ngày bàn giao đất trên thực tế cho đến ngày thực thanh toán. Để tránh hiểu nhầm, quy định nêu trên không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền nào của Bên Thuê để yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường đối với bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào mà Bên Thuê phải chịu phát sinh từ hoặc liên quan đến việc chậm bàn giao Khu Đất cho Bên Thuê. Bất kể các quy định nêu trong Hợp Đồng này, trong trường hợp Bên Cho Thuê vì bất kỳ lý do gì không bàn giao Khu Đất cho Bên Thuê chậm nhất vào Ngày Bàn Giao Khu Đất, thì Bên Thuê, theo toàn quyền quyết định của mình, có quyền gia hạn cho Bên Cho Thuê thêm một thời hạn là sáu (6) tháng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 để bàn giao Khu Đất cho Bên Thuê, nếu không thì Bên Thuê có quyền nhưng không có nghĩa vụ chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 5.2 của Hợp Đồng này

Bên Cho Thuê phải bàn giao Khu Đất cho Bên Thuê trong tình trạng và điều kiện thích hợp, đáp ứng tất cả các yêu cầu có liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn các Quy Định Pháp Lý và các tiêu chuẩn kỹ thuật nêu được nêu trong **Phụ Lục 2** của Hợp Đồng này và trong Quy Hoạch Tổng Thể. Bên Cho Thuê phải đảm bảo rằng các tiêu chuẩn kỹ

thiết đó phù hợp với Quy Hoạch Tổng Thể theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền (bao gồm bất kỳ sửa đổi nào theo đó) trong suốt Thời Hạn Thuê Lại Đất, đặc biệt, Bên Cho Thuê cam kết đảm bảo rằng tất cả các Công Trình Chung và Tiện Ích Chung có liên quan đến Khu Đất sẽ được xây dựng hoàn chỉnh và kết nối với Khu Đất trước Ngày Bàn Giao Khu Đất.

Trong trường hợp Bên Cho Thuê được cấp giấy chứng nhận việc hoàn thành công việc xây dựng và/hoặc việc kết nối tất cả Công Trình Chung và Tiện Ích Chung liên quan đến Khu Đất hoặc bất kỳ hình thức văn bản nào khác có giá trị tương đương do các Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp, thì Bên Cho Thuê, trong thời gian sớm nhất có thể, phải cung cấp cho Bên Thuê một bản sao của giấy chứng nhận hoàn công hoặc các văn bản có giá trị tương đương để chứng minh.

(f) Bên Cho Thuê phải đảm bảo tại mọi thời điểm sẽ cung cấp các Tiện Ích Chung cho Khu Đất trong Thời Hạn Thuê Lại Đất và trang bị cho Cụm Công Nghiệp đầy đủ các Công Trình Chung. Bên Cho Thuê sẽ bảo đảm hoặc thu xếp để Công Ty Quản Lý Hạ Tầng bảo đảm tiến hành duy tu bảo dưỡng các Công Trình Chung đó trong tình trạng tốt và có thể sử dụng được vào mọi thời điểm trong Thời Hạn Thuê Lại Đất. Bên Cho Thuê phải đảm bảo rằng các Công Trình Chung và Tiện Ích Chung đó đáp ứng đầy đủ cho mục đích mà theo đó Bên Thuê sử dụng Khu Đất cho mục đích đó.

(g) Bên Cho Thuê sẽ cung cấp các dịch vụ phụ trợ cần thiết một cách hợp lý cho việc quản lý và duy tu bảo dưỡng các Công Trình Chung và Tiện Ích Chung để thuận tiện cho Bên Thuê và những bên khác có quyền sử dụng chung một cách hợp pháp;

(h) Trong Thời Hạn Thuê Lại Đất, Bên Cho Thuê phải đảm bảo Bên Thuê được sử dụng Khu Đất trọn vẹn mà không bị can thiệp bởi Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ người nào khác yêu cầu một cách hợp pháp nhân danh Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác. Trừ khi có thỏa thuận khác giữa Các Bên, Bên Cho Thuê không được vận trở, can thiệp, áp dặt hoặc làm bất cứ điều gì có thể gây cản trở hoặc can thiệp việc Bên Thuê sử dụng và khai thác Khu Đất và Các Công Trình hoặc bất kỳ phần nào trong đó;

(i) Nếu chưa có được vào hoặc trước Ngày Bàn Giao Khu Đất, Bên Cho Thuê phải thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Của Bên Thuê, trong trường hợp này, Bên Cho Thuê phải cung cấp cho Bên Thuê một danh sách các tài liệu mà Bên Cho Thuê yêu cầu Bên Thuê cung cấp một cách hợp pháp cho mục đích thực hiện thủ tục nêu trên. Trong vòng ba (3) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Khu Đất, Bên Cho Thuê cam kết nộp hồ sơ (khi nhận được từ Bên Thuê) để tiến hành các thủ tục cần thiết nhằm xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Của Bên Thuê và sử dụng mọi biện pháp cần thiết để có được Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Của Bên Thuê càng sớm càng tốt. Bên Thuê phải hợp tác với Bên Cho Thuê và các Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cho mục đích thực hiện thủ tục nêu trên và thực hiện việc lập bản vẽ bản đồ địa chính của Khu Đất.

Trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Cho Thuê sẽ hỗ trợ Bên Thuê một cách đúng mực và kịp thời để đạt được các giấy chứng nhận và/hoặc phê duyệt có liên quan khác theo yêu cầu của pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn ở Các Chấp Thuận Cần Thiết, các đánh giá hoặc phê duyệt liên quan đến tất cả công tác bảo vệ môi trường có liên quan tới Khu Đất, các điều chỉnh đối với Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư Của Bên Thuê và giấy phép xây dựng cho Các Công Trình. Bất kể quy định trên, không có nội dung nào trong quy định này ngăn cản Bên Thuê theo đuổi bất kỳ biện pháp khắc phục nào mà Bên Thuê có theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo pháp luật hiện hành (bao gồm cả việc chấm dứt Hợp Đồng này) trong trường hợp Bên Thuê không thể xin được các giấy chứng nhận và/hoặc phê duyệt có liên quan do Bên Cho Thuê không

đảm bảo đáp ứng tất cả các điều kiện và các giấy tờ cần thiết phải có đối với Bên Cho Thuê, Khu Đất hoặc Cụm Công Nghiệp;

(j) Bên Cho Thuê sẽ hỗ trợ Bên Thuê đạt được những ưu đãi tốt nhất có thể từ các Cơ Quan Nhà Nước liên quan và có được các ưu đãi về thuế và sử dụng đất tốt nhất được phép theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành dành cho các đơn vị phát triển và/hoặc nhà đầu tư trong Cụm Công Nghiệp.

3.3. Bồi hoàn

Bên Cho Thuê phải bồi hoàn và bảo đảm Bên Thuê được bồi hoàn từ và đối với tất cả các tổn thất, chi phí, phí tổn và thiệt hại trực tiếp mà Bên Thuê phải chịu hay gánh chịu do việc Bên Cho Thuê hoặc các nhân viên, người phục vụ, đại lý, nhà thầu hoặc nhà tư vấn của Bên Cho Thuê vi phạm, không thực hiện hoặc không tuân thủ bất kỳ nghĩa vụ, cam đoan, bảo đảm, cam kết hoặc điều kiện nào theo Hợp Đồng này.

Điều 4. Quyền và Nghĩa Vụ của Bên Thuê

4.1. Quyền của Bên Thuê

Bên Thuê bảo lưu các quyền sau:

(a) được độc quyền tiếp quản và sử dụng Khu Đất trong Thời Hạn Thuê Lại Đất cho các mục đích quy định tại Điều 2.1 và Điều 4.2(a);

(b) yêu cầu Bên Cho Thuê tuân thủ và thực thi các nghĩa vụ của Bên Cho Thuê như quy định tại Điều 3.2;

(c) được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Của Bên Thuê để có thể vận hành khu kho vận của Bên Thuê một cách hợp pháp trong Cụm Công Nghiệp theo quy định trong Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư Của Bên Thuê (được sửa đổi, nếu có) và bất kỳ giấy phép, chấp thuận hoặc phê duyệt nào khác (nếu có);

(d) được độc quyền phát triển khu kho vận trong Cụm Công Nghiệp trong suốt Thời Hạn Thuê Lại Đất và được quyền ưu tiên để tiến hành tiếp thị cho các bên thuê khác là các công ty sản xuất trong Cụm Công Nghiệp để thuê lại Các Công Trình từ Bên Thuê, trong phạm vi hợp lý có thể thực hiện;

(e) được phép áp dụng các chỉ tiêu quan trọng trong quá trình phát triển Khu Đất và Các Công Trình theo Quy Hoạch Tổng Thể và phát triển Khu Đất và Các Công Trình theo từng giai đoạn phù hợp với nhu cầu thị trường và quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành, với điều kiện tiến độ phát triển đó phải phù hợp với tiến độ phát triển được quy định trong Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư Của Bên Thuê (được sửa đổi, nếu có); và

(f) được hưởng bất kỳ quyền nào khác theo quy định của Hợp Đồng này hoặc pháp luật Việt Nam hiện hành.

4.2. Nghĩa vụ của Bên Thuê

Bên Thuê cam kết với Bên Cho Thuê như sau:

(a) **Mục đích:** Bên Thuê đồng ý chỉ sử dụng Khu Đất cho các hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư của Bên Thuê theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư Của Bên Thuê

được sửa đổi, nếu có) và theo bất kỳ giấy phép, chấp thuận hoặc phê duyệt nào khác và theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

(b) **Thanh toán:** Thực hiện các nghĩa vụ thanh toán cần thiết đối với Bên Cho Thuê theo quy định tại Điều 2.3 của Hợp Đồng này;

(c) **Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất:** Nếu chưa có được vào hoặc trước Ngày Bàn Giao Khu Đất, trong trường hợp Bên Thuê nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Cho Thuê (bao gồm cả thành phần tài liệu) yêu cầu Bên Thuê cung cấp các tài liệu cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Của Bên Thuê, theo quy định của các Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền, Bên Thuê phải hợp tác với Bên Cho Thuê để cung cấp tất cả các tài liệu và thông tin cần thiết cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Của Bên Thuê. Trong trường hợp Bên Thuê không cung cấp được các tài liệu hoặc thông tin cần thiết để Bên Cho Thuê xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Của Bên Thuê trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày Bên Thuê nhận được thông báo nêu trên từ Bên Cho Thuê vì các lý do xuất phát từ phía Bên Thuê, thì Bên Thuê vẫn có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Cho Thuê số tiền phải trả về Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng theo Điều 2.3(b) của Hợp Đồng này;

(d) **Phục hồi tình trạng ban đầu của Khu Đất:** Ngay khi chấm dứt Hợp Đồng này hoặc khi hết Thời Hạn Thuê Lại Đất (tùy từng trường hợp), trừ khi Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê rằng Bên Cho Thuê không yêu Bên Thuê phải khôi phục tình trạng ban đầu của Khu Đất, Bên Thuê sẽ phải gỡ bỏ, di dời tất cả tài sản, trang thiết bị, đồ đạc và các công trình ra khỏi Khu Đất và phục hồi Khu Đất về tình trạng ban đầu như khi Khu Đất được bàn giao cho Bên Thuê (ngoại trừ các hao mòn tự nhiên hợp lý). Trong trường hợp Bên Thuê không gỡ bỏ, đi dời tài sản, trang thiết bị, đồ đạc và các công trình của mình khỏi Khu Đất hoặc không thực hiện các công việc khôi phục trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này hoặc kể từ khi hết Thời Hạn Thuê Lại Đất, Bên Cho Thuê có quyền gỡ bỏ, di dời và xử lý các tài sản, trang thiết bị, đồ đạc và công trình đó và thực hiện các công việc khôi phục lại Khu Đất và Bên Thuê phải thanh toán các chi phí này, ngoại trừ các trường hợp theo Điều 10.2, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác. Để tránh hiểu nhầm, tất cả các chi phí và phí tổn hợp lý mà Bên Cho Thuê phải chịu liên quan đến các công việc phục hồi tình trạng ban đầu của Khu Đất hoặc việc gỡ bỏ, di dời và/hoặc xử lý các tài sản, trang thiết bị, đồ đạc hoặc công trình của Bên Thuê nằm tại hoặc trên Khu Đất bao gồm bất kỳ sửa chữa hoặc thay đổi nào đối với các hạng mục này, sẽ do Bên Thuê chịu;

(e) **Bảo vệ môi trường:** Trong Thời Hạn Thuê Lại Đất, trong quá trình sử dụng và chiếm hữu Khu Đất, Bên Thuê phải đảm bảo thực hiện các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường nhất quán và tuân thủ mọi quy định, nghị định, chỉ thị hoặc hướng dẫn đó các Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền ban hành về việc bảo vệ môi trường đối với Khu Đất và Các Công Trình. Cụ thể tất cả nước thải công nghiệp phải được Bên Thuê xử lý về các đặc tính lý hóa, bao gồm cả màu và mùi để đạt tiêu chuẩn mức A (QCVN 40:2011/BTNMT) (hoặc các quy chuẩn khác được bổ sung, sửa đổi từ tiêu chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT) trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải chung của Cụm Công Nghiệp. Khối thải rắn ra trong quá trình xử lý trên phải tuân theo các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường đã nêu nhằm giảm thiểu ô nhiễm đến môi trường và các vùng lân cận trong Cụm Công Nghiệp. Để tránh hiểu nhầm, Bên Cho Thuê vẫn phải duy trì nghĩa vụ đảm bảo việc thực hiện các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường nhất quán và tuân thủ bất kỳ quy định, nghị định, chỉ thị hoặc hướng dẫn nào đó các Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền ban hành liên quan đến bảo vệ môi trường đối với Cụm Công Nghiệp.

Trong trường hợp nước thải công nghiệp của Bên Thuê không được xử lý đạt tiêu chuẩn mức A, Bên Thuê phải xử lý để đạt được ít nhất tiêu chuẩn mức B. Để tránh hiểu nhầm, chỉ nước thải công nghiệp sau khi được Bên Thuê xử lý đạt tiêu chuẩn mức A hay mức B hoặc tiêu chuẩn khác thấp hơn thì Bên Thuê vẫn sẽ được phép xả thải vào hệ thống xả thải chung của Cụm Công Nghiệp để tiếp tục được xử lý và Bên Thuê sẽ phải thanh toán cho Công Ty Quản Lý Hạ Tầng các khoản phí để Công Ty Quản Lý Hạ Tầng tiếp tục xử lý nước thải của Bên Thuê nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam. Các khoản phí phải trả cho Công Ty Quản Lý Hạ Tầng liên quan đến việc xử lý nước thải và các điều khoản và điều kiện liên quan đến việc xử lý nước thải này được nêu trong Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp: (i) Bên Thuê vi phạm các nghĩa vụ trước đó liên quan đến bảo vệ môi trường; (ii) vi phạm đó đã không được khắc phục trong khoảng thời gian theo chỉ đạo của các Cơ Quan Nhà Nước; (iii) Bên Cho Thuê đã được các Cơ Quan Nhà Nước chỉ thị rằng hoạt động khu kho vận của Bên Thuê trong phạm vi Khu Đất phải ngừng hoạt động; và (iv) các Cơ Quan Nhà Nước ra quyết định ngừng các hoạt động kinh doanh đối với khu kho vận của Bên Thuê hoặc mất khác thu hồi hoặc hủy bỏ Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư Của Bên Thuê do vi phạm các nghĩa vụ trước đó liên quan đến bảo vệ môi trường, thì Bên Cho Thuê sẽ có quyền nhưng không có nghĩa vụ chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 5.1 của Hợp Đồng này.

(f) **Quy Định Pháp Lý:** Bên Thuê trong Thời Hạn Thuê Lại Đất phải tuân thủ: (i) tuân thủ các Quy Định Pháp Lý và pháp luật Việt Nam hiện hành khi tiến hành các hoạt động kinh doanh trong Khu Đất, bao gồm cả những quy định liên quan đến lao động và bất động sản; (ii) thực hiện bất kỳ công việc nào trên hoặc đối với Khu Đất khi được yêu cầu theo bất kỳ Quy Định Pháp Lý nào; (iii) có được tất cả Các Chấp Thuận Cần Thiết trước khi thực hiện bất kỳ hành động nào mà cần phải có Chấp Thuận Cần Thiết; và (iv) chịu mọi chi phí và phí tổn theo yêu cầu hoặc áp dụng của bất kỳ Quy Định Pháp Lý nào, ngoại trừ những khoản phí mà Bên Cho Thuê có nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

Tại mọi thời điểm trong Thời Hạn Thuê Lại Đất, Bên Thuê không được: (i) thực hiện, hỗ trợ hoặc cho phép bất kỳ hành động hoặc sự việc nào được thực hiện mà có thể cấu thành việc sử dụng trái phép Khu Đất theo các Quy Định Pháp Lý; (ii) xâm phạm các quyền hợp pháp của các bên thuê khác trong Cụm Công Nghiệp và các chủ sử dụng đất lân cận; và (iii) nhận gửi hoặc lưu trữ trong Khu Đất bất kỳ loại hóa chất nguy hiểm, dễ cháy, chất nổ, chất thải độc hại hoặc vật liệu dễ cháy nào mà có thể gây thiệt hại cho tài sản, cơ sở vật chất hoặc môi trường hoặc có khả năng gây hại cho người hoặc động vật trong hoặc ngoài Cụm Công Nghiệp, trừ khi Bên Thuê đã có được tất cả Các Chấp Thuận Cần Thiết đảm bảo tuân thủ tất cả các Quy Định Pháp Lý;

(g) **Sử dụng các Công Trình Chung và các Tiện Ích Chung:** Tại mọi thời điểm trong Thời Hạn Thuê Lại Đất, Bên Thuê không được: (i) gây ra hoặc cho phép gây ra bất kỳ thiệt hại hoặc cản trở nào đối với các Công Trình Chung; và (ii) khiến hoặc để xảy ra việc các Tiện Ích Chung nêu hoặc trong Khu Đất bị sử dụng quá tải so với thiết kế;

(h) **Thực hiện Công Việc Xây Dựng:** Bên Thuê sẽ không tiến hành hoặc cho phép thực hiện bất kỳ Công Việc Xây Dựng nào cho đến khi đã có được tất cả Các Chấp Thuận Cần Thiết để cho phép Công Việc Xây Dựng được thực hiện. Bên Cho Thuê sẽ kịp thời hỗ trợ và hợp tác với Bên Thuê trong việc xin cấp Các Chấp Thuận Cần Thiết nhằm mục đích triển khai Công Việc Xây Dựng theo tiến độ của Bên Thuê. Khi triển khai Công Việc Xây Dựng, Bên Thuê phải: (i) đảm bảo rằng Công Việc Xây Dựng được thực hiện tốt, với tay nghề cao và phù hợp với tất cả các Quy Định Pháp Lý; (ii) khi

thực hiện chú ý cẩn thận để tránh gây hư hỏng hoặc vấn nhỏ đến các Công Trình Chung trong Khu Đất và các Tiện Ích Chung cho Khu Đất; và (iii) thực hiện các biện pháp và các phòng ngừa hợp lý cần thiết để giảm thiểu ảnh hưởng tối đa trước chiếu sáng, thông thông khu hoặc bất kỳ sự bất tiện hay phiền toái nào đến những người thuê khác, người sử dụng đất hoặc người cư ngụ trong Cụm Công Nghiệp. Bên Thuê, khi nhận được thông báo trước bằng văn bản từ Bên Cho Thuê, sẽ cho phép các nhân viên kiểm sát hoặc đại diện được ủy quyền của Bên Cho Thuê kiểm tra Công Việc Xây Dựng vào bất kỳ thời điểm hợp lý nào. Nếu việc thực hiện Công Việc Xây Dựng gây ra thiệt hại đối với bất kỳ Công Trình Chung nào trong Khu Đất, thì Bên Thuê, trước khi thực hiện Công Việc Xây Dựng, phải có sự đồng ý tương ứng bằng văn bản của Bên Cho Thuê và việc đồng ý này sẽ không bị từ chối hoặc trì hoãn đưa ra một cách vô lý;

(i) **Điều Lệ và Quy Chế Nội Bộ:** Bên Thuê phải tuân thủ các quy định có trong Điều Lệ và tất cả các quy định nội bộ của Cụm Công Nghiệp áp dụng cho tất cả các bên thuê trong Cụm Công Nghiệp và đảm bảo rằng tất cả mọi người trong Khu Đất đều phải tuân thủ các quy định nêu trên. Bên Cho Thuê hoặc Sở Công Thương Tỉnh Đồng Nai (tùy từng trường hợp) có quyền sửa đổi hợp pháp Điều Lệ hoặc các quy định nội bộ đó vào bất kỳ lúc nào, và Điều Lệ sửa đổi hoặc các quy định nội bộ sửa đổi đó sẽ có hiệu lực ràng buộc đối với Bên Thuê sau mười bốn (14) ngày kể từ ngày thông báo bằng văn bản về việc sửa đổi nêu trên được gửi cho Bên Thuê, với điều kiện là Điều Lệ sửa đổi hoặc các quy định nội bộ sửa đổi đó sẽ không ngăn cản hoặc cản trở hoạt động kinh doanh của Bên Thuê hoặc các khách thuê của Bên Thuê trong Khu Đất. Bên Cho Thuê phải cung cấp cho Bên Thuê bản sao Điều Lệ và các quy định nội bộ của Cụm Công Nghiệp (nếu có) trước khi ký kết Hợp Đồng này và bản sao của bất kỳ bản sửa đổi nào theo đó kèm theo thông báo gửi cho Bên Thuê.

4.3. Bồi hoàn

Bên Thuê phải bồi hoàn và bảo đảm Bên Cho Thuê được bồi hoàn về và đối với tất cả tổn thất, chi phí, phí tổn và thiệt hại trực tiếp mà Bên Cho Thuê phải chịu hoặc gánh chịu do việc Bên Thuê hoặc các nhân viên, người phục vụ, đại lý, nhà thầu hoặc nhà tư vấn của Bên Thuê vi phạm, không thực hiện hoặc không tuân thủ bất kỳ nghĩa vụ, cam đoan, bảo đảm, cam kết hoặc điều kiện nào theo Hợp Đồng này.

Điều 5. Chấm Dứt Hợp Đồng

5.1. Chấm dứt Hợp Đồng bởi Bên Cho Thuê

Bất kể bất kỳ điều khoản nào khác liên quan đến quyền của Bên Cho Thuê, nếu trong Thời Hạn Thuê Lại Đất

(a) bất kỳ phần nào của Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng, Phí Quản Lý Hạ Tầng hoặc bất kỳ khoản phí nào khác mà Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê hoặc Công Ty Quản Lý Hạ Tầng (tùy từng trường hợp) theo Hợp Đồng này chưa được thanh toán và không được thanh toán quá sáu mươi (60) ngày kể từ ngày đến hạn;

(b) bất cứ lúc nào xảy ra vi phạm nghiêm trọng và cố tình vi phạm hoặc không tuân thủ nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này dẫn đến tổn thất hoặc thiệt hại nghiêm trọng cho Bên Cho Thuê và, trong trường hợp vi phạm hoặc việc không tuân thủ đó mặc dù có khả năng khắc phục được, nhưng Bên Thuê không khắc phục, sửa chữa vi phạm hoặc việc không tuân thủ đó trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê có thông báo bằng văn bản yêu cầu sửa chữa, khắc phục;

(c) Sự Kiện Phá Sản xảy ra liên quan đến Bên Thuê;

(d) Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra và kéo dài quá sáu (6) tháng sau khi một Bên thông báo về Sự Kiện Bất Khả Kháng đó bằng văn bản cho Bên còn lại và Bên đó không thể khắc phục được hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng đó; hoặc

(e) sẽ xảy ra việc thu hồi Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư Của Bên Thuê hoặc ngừng hoạt động kinh doanh của Bên Thuê trong Khu Đất do (các) nguyên nhân xuất phát từ phía Bên Thuê.

thì Bên Cho Thuê có thể chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi văn bản thông báo trước ba mươi (30) ngày cho Bên Thuê. Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng này theo khoản (a) của Điều này, bất kỳ khoản tiền tạm ứng nào được trả cho Bên Cho Thuê hoặc Công Ty Quản Lý Hạ Tầng (tùy từng trường hợp) (bao gồm nhưng không giới hạn ở Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng và Phí Quản Lý Hạ Tầng) tương ứng với thời hạn chưa hết hạn của Thời Hạn Thuê Lại Đất kể từ ngày chấm dứt sẽ được hoàn trả cho Bên Thuê trong vòng bảy (7) ngày kể từ ngày chấm dứt.

5.2. Chấm dứt Hợp Đồng bởi Bên Thuê

Bất kể bất kỳ điều khoản nào khác liên quan đến quyền của Bên Thuê, nếu trong Thời Hạn Thuê Lại Đất,

(a) bất cứ lúc nào xảy ra vi phạm nghiêm trọng và cố tình vi phạm hoặc không tuân thủ nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này dẫn đến tổn thất hoặc thiệt hại nghiêm trọng cho Bên Thuê và, trong trường hợp vi phạm hoặc việc không tuân thủ đó mặc dù có khả năng khắc phục được, nhưng Bên Cho Thuê không khắc phục, sửa chữa vi phạm hoặc việc không tuân thủ đó trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày Bên Thuê có thông báo bằng văn bản yêu cầu sửa chữa, khắc phục;

(b) Sự Kiện Phá Sản xảy ra liên quan đến Bên Cho Thuê;

(c) Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra và kéo dài quá sáu (6) tháng sau khi một Bên thông báo về Sự Kiện Bất Khả Kháng đó bằng văn bản cho Bên còn lại và Bên đó không thể khắc phục được hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng đó;

(d) bất kỳ Chấp Thuận Cần Thiết nào bị từ chối, không thể đạt được hoặc bị thu hồi bởi cơ quan cấp phép hoặc bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền từ chối, cấp hoặc thu hồi Chấp Thuận Cần Thiết, Chấp Thuận Cần Thiết bị hết hiệu lực mà không được gia hạn, bị sửa đổi mà việc sửa đổi đó dẫn đến việc mất hiệu lực pháp lý ban đầu của Chấp Thuận Cần Thiết hoặc Chấp Thuận Cần Thiết bị mất hiệu lực pháp lý theo cách khác, luôn luôn với điều kiện là Bên Thuê đã thực hiện tất cả các hành động cần thiết một cách hợp lý để duy trì hiệu lực, để có được, gia hạn hoặc sửa đổi một cách hiệu quả Chấp Thuận Cần Thiết đó; hoặc

(e) sẽ xảy ra việc thu hồi Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư Của Cụm Công Nghiệp hoặc việc Bên Cho Thuê ngừng hoạt động kinh doanh trong Cụm Công Nghiệp do (các) nguyên nhân xuất phát từ phía Bên Cho Thuê,

thì Bên Thuê có thể chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê trước ba mươi (30) ngày. Bất kỳ khoản tiền tạm ứng nào trả cho Bên Cho Thuê hoặc Công Ty Quản Lý Hạ Tầng (tùy từng trường hợp) (bao gồm nhưng không giới hạn ở Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng và Phí Quản Lý Hạ Tầng) tương ứng với thời hạn chưa hết hạn của Thời Hạn Thuê Lại Đất kể từ ngày chấm dứt sẽ được hoàn trả cho Bên Thuê trong vòng bảy (7) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng này theo các khoản (a), (b) hoặc (e) của Điều này, Bên Thuê sẽ có quyền yêu cầu bồi thường cho mọi tổn thất và thiệt hại do việc chấm dứt Hợp Đồng gây ra. Để tránh hiểu nhầm, việc Bên Thuê thực hiện quyền

chấm dứt theo Hợp Đồng này sẽ không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác của Bên Thuê theo Hợp Đồng này hoặc quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

5.3. Nghĩa vụ thanh toán

Không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác của Bên Cho Thuê, trong trường hợp một Bên chấm dứt Hợp Đồng này và ngoại trừ việc chấm dứt Hợp Đồng này do bất kỳ Sự Kiện Bất Khả Kháng nào ngăn cản Bên Thuê sử dụng Khu Đất theo Hợp Đồng này, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê hoặc Công Ty Quản Lý Hạ Tầng (tùy từng trường hợp) Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng, Phí Quản Lý Hạ Tầng và bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác tương ứng với khoảng thời gian của Thời Hạn Thuê Lại Đất kể từ ngày chấm dứt mà Bên Thuê đã nêu thư trước khi Hợp Đồng này chấm dứt, luôn luôn với điều kiện Bên Cho Thuê và Công Ty Quản Lý Hạ Tầng phải xuất hóa đơn Thuế GTGT hợp lệ và bất kỳ chứng từ/văn bản liên quan nào theo Điều 2.6 của Hợp Đồng này đối với số tiền đó cho Bên Thuê.

Điều 6. Trách Nhiệm

Bất kể nội dung nào khác trong Hợp Đồng này, không Bên nào sẽ phải chịu trách nhiệm với Bên kia hoặc bất kỳ nhân viên, nhà thầu hoặc đại lý nào của Bên kia, cũng như không Bên nào hoặc bất kỳ nhân viên, nhà thầu hoặc đại lý nào của một Bên sẽ có bất kỳ khiếu nại nào chống lại Bên kia về:

(a) bất kỳ thiệt hại nào về tài sản, thương tật hoặc thiệt hại về tính mạng do các bên thuê khác trong Cụm Công Nghiệp gây ra; hoặc

(b) bất kỳ Sự Kiện Bất Khả Kháng nào

Điều 7. Sự Kiện Bất Khả Kháng

7.1. Mỗi Bên không bị xem là vi phạm Hợp Đồng này hay hoặc bằng cách khác phải chịu trách nhiệm pháp lý với Bên kia nếu sự chậm trễ trong việc thực hiện hoặc không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng này là do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra, với điều kiện:

(a) Sự Kiện Bất Khả Kháng là nguyên nhân chính cản trở hoặc trì hoãn việc thực hiện Hợp Đồng này của Bên bị ảnh hưởng;

(b) Bên bị ảnh hưởng đã thực hiện tất cả các biện pháp ngăn chặn hợp lý sẵn có nhưng không thành công, và

(c) Bên bị ảnh hưởng phải: (i) thông báo ngay lập tức cho Bên kia về Sự Kiện Bất Khả Kháng đã xảy ra; và (ii) trong vòng ba mươi (30) ngày hoặc một khoảng thời gian lâu hơn phù hợp trong từng hoàn cảnh, gửi cho Bên kia một thông báo bằng văn bản nêu rõ các biện pháp khắc phục hoặc ngăn chặn đã thực hiện và cung cấp thông tin chi tiết về Sự Kiện Bất Khả Kháng đã gây trở ngại, trì hoãn hoặc ngăn cản việc thực hiện Hợp Đồng này.

7.2. Các Bên đồng ý rằng trong trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra, Bên bị ảnh hưởng sẽ thực hiện tất cả các biện pháp thích hợp để ngăn chặn hoặc giảm thiểu các tổn thất, thiệt hại phát sinh từ sự kiện đó cho Bên kia.

7.3. Không ảnh hưởng đến quyền của Các Bên trong việc chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 5.1(d) hoặc Điều 5.2(c) của Hợp Đồng này, Các Bên sẽ chỉ được miễn trách nhiệm trong

việc thực hiện các nghĩa vụ tương ứng của mình theo Hợp Đồng này trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và trong phạm vi Sự Kiện Bất Khả Kháng ngăn cản Bên bị ảnh hưởng tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, với điều kiện đã thực hiện tất cả các biện pháp ngăn chặn hợp lý vẫn có nhưng không thành công. Để tránh nhầm lẫn, nếu Sự Kiện Bất Khả Kháng ngăn cản Bên Thuê sử dụng bất kỳ phần nào của Khu Đất theo Hợp Đồng này, Bên Thuê sẽ được miễn trừ nghĩa vụ thanh toán của mình theo Điều 2.3 của Hợp Đồng này chỉ trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng đó và trong phạm vi Sự Kiện Bất Khả Kháng đó ngăn cản Bên Thuê sử dụng Khu Đất theo quy định tại Hợp Đồng này.

7.4. Nếu bất kỳ Sự Kiện Bất Khả Kháng nào xảy ra và dẫn đến việc chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 5.1(d) hoặc Điều 5.2(c) của Hợp Đồng này, mỗi Bên sẽ chịu các chi phí và phí tổn mà mình phải gánh chịu liên quan đến Sự Kiện Bất Khả Kháng đó, ngoại trừ trường hợp Hợp Đồng này có quy định khác. Không có bất kỳ yêu cầu thanh toán hoặc trách nhiệm pháp lý nào khác phát sinh đối với một Bên từ việc chấm dứt Hợp Đồng này vì lý do Sự Kiện Bất Khả Kháng, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản. Trong trường hợp nêu trên, Các Bên sẽ thương lượng một cách thiện chí để có được một giải pháp thỏa đáng cho cả hai bên dựa trên Hợp Đồng này và quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

Điều 8. Luật Điều Chỉnh và Giải Quyết Tranh Chấp

8.1 Hợp Đồng này sẽ được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

8.2 Các Bên sẽ cố gắng giải quyết bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này bằng hình thức thương lượng thiện chí. Nếu tranh chấp không thể được giải quyết theo cách này trong một khoảng thời gian hợp lý, Các Bên đồng ý đưa tranh chấp ra tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết. Trong thời gian tranh chấp đang được giải quyết, các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này sẽ tiếp tục ràng buộc Các Bên và Các Bên phải tiếp tục thực hiện cũng như tuân thủ Hợp Đồng này.

Điều 9. Các Quy Định Khác

9.1 Hợp Đồng này sẽ cấu thành thỏa thuận toàn bộ và duy nhất giữa Các Bên, thay thế cho tất cả các thỏa thuận hoặc nội dung ghi nhớ trước đó bằng hình thức văn bản hoặc bằng miệng giữa Các Bên trước đó.

9.2 Nếu bất kỳ một hoặc nhiều điều khoản trong Hợp Đồng này bị coi là vô hiệu, trái luật hoặc không thể thi hành được về bất kỳ khía cạnh nào theo quy định của bất kỳ luật hiện hành nào, thì hiệu lực, tính hợp pháp và khả năng thi hành của các điều khoản còn lại trong Hợp Đồng này sẽ không bị ảnh hưởng hoặc suy giảm theo bất kỳ cách nào.

9.3 Các Bên xác nhận rằng Hợp Đồng này đã được soạn thảo dựa trên việc đàm phán thiện chí của Các Bên. Nếu có bất kỳ sự quan ngại hoặc yêu cầu nào từ các Cơ Quan Nhà Nước về hình thức của Hợp Đồng này, Các Bên sẽ họp tác mỗi cách thiện chí để đảm bảo rằng sự quan ngại hoặc yêu cầu đó của các Cơ Quan Nhà Nước sẽ không hạn chế, làm gián đoạn hoặc mất khác gây ảnh hưởng một cách bất lợi bằng bất kỳ cách nào đối với các quyền của Bên Thuê hoặc khách thuê của Bên Thuê đối với việc sử dụng hoặc tiếp quản Khu Đất và các Công Trình theo Hợp Đồng này. Nếu bất kỳ sự quan ngại hoặc yêu cầu nào dẫn đến việc các Cơ Quan Nhà Nước ban hành lệnh hoặc yêu cầu về việc sửa đổi hình thức của Hợp Đồng này cho phù hợp với bất kỳ mẫu quy định nào theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành, Các Bên sẽ họp tác một cách thiện chí để sửa đổi hình thức của Hợp Đồng này để đảm bảo rằng tất cả các quy định của Hợp Đồng

này sẽ được thể hiện dưới một hình thức mới phù hợp với mẫu quy định đó, và trong trường hợp này, trừ khi và cho đến khi hình thức hợp đồng mới đó được thống nhất và ký kết bởi Các Bên, hình thức hiện tại của Hợp Đồng này sẽ được giữ nguyên không thay đổi. Để tránh hiểu nhầm, không Bên nào sẽ hành động dựa vào những điều nêu trên để làm mất hiệu lực, tính hợp pháp và khả năng thực thi của Hợp Đồng này hoặc mất khả yên cầu việc miễn trừ cho bất kỳ sự chậm trễ hoặc không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này.

9.4 Hợp Đồng này có hiệu lực từ Ngày Ưu Hiệu Lực, càng bước và có hiệu lực thi hành trong Thời Hạn Thuê Lại Đất trừ khi bị chấm dứt theo bất kỳ điều khoản nào khác của Hợp Đồng này.

9.5 Sẽ không có sửa đổi nào đối với Hợp Đồng này trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản và được ký bởi các đại diện có thẩm quyền hợp pháp của Các Bên.

9.6 Một người không phải là một Bên của Hợp Đồng này sẽ không có quyền để thực thi bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này.

9.7 Trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, mọi khoản bồi hoàn được quy định trong Hợp Đồng này là độc lập và vẫn tiếp tục có hiệu lực sau khi chấm dứt Hợp Đồng này. Bất kỳ điều khoản nào khác mà có bản chất là vẫn tiếp tục có hiệu lực sau khi chấm dứt Hợp Đồng này sẽ tiếp tục có hiệu lực sau khi chấm dứt Hợp Đồng này.

9.8 Việc một Bên không thực hiện, hoặc việc một Bên trì hoãn thực hiện, bất kỳ quyền nào được bảo lưu cho Bên đó theo các điều khoản của Hợp Đồng này sẽ không cấu thành việc từ bỏ quyền đó, hoặc việc thực hiện đơn lẻ hoặc một phần bất kỳ quyền nào sẽ không ngăn chặn việc thực hiện khác hoặc thực hiện tiếp quyền đó hoặc việc thực hiện bất kỳ quyền nào khác.

9.9 Không Bên nào được tiết lộ hoặc cho bên thứ ba biết bí quyết hoặc các thông tin bí mật khác, bao gồm nhưng không giới hạn ở tất cả thông tin thương mại, kỹ thuật và công nghiệp liên quan đến bất kỳ vấn đề nào được đề cập trong Hợp Đồng này, và Các Bên phải bảo mật tất cả thông tin của bên tiết lộ, bao gồm nhưng không giới hạn ở tất cả dữ liệu, tài liệu kỹ thuật, bí quyết, bí mật kinh doanh, thông tin tiếp thị, kế toán và tài chính, được cung cấp hoặc tiết lộ bởi bên tiết lộ hoặc đại diện của bên tiết lộ và/hoặc được thu thập hoặc tiếp nhận bởi bên tiếp nhận hoặc đại diện của bên tiếp nhận, một cách trực tiếp hay gián tiếp, bằng lời nói hay bằng văn bản, hoặc dưới dạng dữ liệu điện tử hoặc dưới bất kỳ hình thức nào ("**Thông Tin Bảo Mật**"). Mỗi Bên sẽ tôn trọng duy trì và giữ Thông Tin Bảo Mật như là thông tin mật. Khi hết Thời Hạn Thuê Lại Đất hoặc khi chấm dứt Hợp Đồng này, mỗi Bên trong thời gian sớm nhất có thể phải trả lại cho Bên kia hoặc xóa vĩnh viễn và tiêu hủy tất cả Thông Tin Bảo Mật đã nhận được từ Bên kia, bất kể hình thức hoặc phương tiện nào mà trên đó Thông Tin Bảo Mật được ghi lại hoặc lưu trữ, theo chỉ dẫn của Bên kia. Tuy khỏi Các Bên có thỏa thuận khác, nghĩa vụ bảo mật theo khoản này sẽ vẫn tiếp tục có hiệu lực sau khi chấm dứt Hợp Đồng này trong khoảng thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày chấm dứt.

9.10 Mỗi Bên cam đoan và đảm bảo với Bên kia rằng:

(a) mỗi Bên có đầy đủ quyền và thẩm quyền theo pháp luật nơi mình thành lập để ký kết Hợp Đồng này và thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này;

(b) mỗi Bên đã có được tất cả các giấy phép, giấy chứng nhận và phê duyệt cần thiết để cho phép mỗi Bên ký kết Hợp Đồng này và mỗi Bên sẽ duy trì hiệu lực của các giấy phép, giấy chứng nhận và phê duyệt đó trong suốt Thời Hạn Thuê Lại Đất;

(c) Hợp Đồng này sẽ được ký kết bởi đại diện được ủy quyền hợp pháp của mỗi Bên;

(d) việc mỗi Bên ký kết, hoàn thành và thực hiện Hợp Đồng này sẽ không: (i) vi phạm hoặc mâu thuẫn với các tài liệu thành lập của mỗi Bên, hoặc (ii) dẫn đến bất kỳ vi phạm nghiêm trọng nào hoặc cấu thành lỗi nghiêm trọng theo bất kỳ hợp đồng nào mà mỗi Bên là một bên tham gia trong đó;

(e) bất kỳ thông tin nào do mỗi Bên cung cấp cho Bên kia cho mục đích đàm phán và ký kết Hợp Đồng này đều đúng sự thật, chính xác và đầy đủ; và

(f) mỗi Bên sẽ thực hiện tất cả các hành vi hoặc công việc cần thiết được yêu cầu về phần mình để hoàn thành và thực hiện Hợp Đồng này một cách hiệu quả và có ý thực thi.

Điều 10. Chuyển Nhượng và Chuyển Giao

10.1 Trong Thời Hạn Thuê Lại Đất, trừ các trường hợp được phép theo Điều 10.2 hoặc được Cơ Quan Nhà Nước cho phép theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư Của Bên Thuê (trong mỗi trường hợp là một việc "**Chuyển Nhượng Được Phép**"), các quyền, lợi ích, quyền lợi và nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này (bao gồm cả quyền sử dụng đất đối với Khu Đất trong Thời Hạn Thuê Lại Đất còn lại và bất kỳ Công Việc Xây Dựng nào (bao gồm các cơ sở, công trình xây dựng và lắp đặt) được thực hiện trên Khu Đất) sẽ không được Bên Thuê chuyển, chuyển nhượng hoặc bằng cách khác chuyển giao mà không có chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê đối với việc chuyển nhượng đó.

10.2 Trong Thời Hạn Thuê Lại Đất, Bên Thuê, vì bất kỳ lý do gì, có quyền chuyển, chuyển nhượng hoặc bằng cách khác chuyển giao bất kỳ hoặc tất cả các quyền, lợi ích, quyền lợi và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này cho bất kỳ công ty con, công ty liên quan, công ty liên kết nào của mình thuộc Tập Đoàn Mapletree hoặc bất kỳ bên nào khác ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") khi có thông báo trước bằng văn bản về việc chuyển nhượng này cho Bên Cho Thuê và tuân thủ pháp luật hiện hành.

10.3 Trong trường hợp một giao dịch Chuyển Nhượng Được Phép để chuyển các quyền, lợi ích, quyền lợi và/hoặc nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này cho một Bên Nhận Chuyển Nhượng, những quy định sau đây sẽ được áp dụng:

(a) Các Bên sẽ thực hiện tất cả các bước hợp pháp và ký kết tất cả các tài liệu cần thiết được yêu cầu để thực hiện việc Chuyển Nhượng Được Phép đó (bao gồm nhưng không giới hạn ở một thỏa thuận ba bên giữa Bên Cho Thuê, Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Nhượng và một hợp đồng thuê lại đất mới giữa Bên Cho Thuê và Bên Nhận Chuyển Nhượng), với điều kiện việc Chuyển Nhượng Được Phép phải được các Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền chấp thuận, nếu pháp luật có quy định như vậy;

(b) Hợp Đồng này sẽ được chấm dứt khi Khu Đất được bàn giao cho Bên Nhận Chuyển Nhượng và sau đó Bên Thuê sẽ được miễn trừ khỏi mọi nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, đặc biệt là nghĩa vụ thanh toán theo Điều 2.3 của Hợp Đồng này và không ảnh hưởng đến nghĩa vụ của Bên Cho Thuê và Công Ty Quản Lý Hạ Tầng phải hoàn trả cho Bên Thuê các khoản tiền tạm ứng mà Bên Thuê đã trả cho Bên Cho Thuê hoặc Công Ty Quản Lý Hạ Tầng (tuỳ từng trường hợp) (bao gồm nhưng không giới hạn ở Tiền Thuê Cơ Sở Hạ Tầng và Phí Quản Lý Hạ Tầng) tương ứng với thời hạn còn lại của Thời Hạn Thuê Lại Đất kể từ ngày chấm dứt;

(c) tất cả các điều khoản và điều kiện của hợp đồng thuê lại đất mới được ký kết giữa Bên Cho Thuê và Bên Nhận Chuyển Nhượng về cơ bản sẽ giống với các điều khoản và điều

kiện trong Hợp Đồng này (tùy thuộc vào các sửa đổi được thỏa thuận giữa Bên Cho Thuê và Bên Nhận Chuyển Nhượng) cho thời hạn tương đương với thời hạn còn lại của Thời Hạn Thuê Lại Đất tính từ ngày chấm dứt;

(d) Bên Thuê có quyền, theo toàn quyền quyết định của mình, để lựa chọn và thương lượng trực tiếp với bất kỳ Bên Nhận Chuyển Nhượng nào liên quan đến việc chuyển giao, chuyển nhượng hoặc chuyển các quyền, lợi ích, quyền lợi và/hoặc nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này và Bên Cho Thuê sẽ không can thiệp vào các cuộc đàm phán đó;

(e) Bên Cho Thuê sẽ hợp tác và hỗ trợ toàn diện cho Bên Thuê trong phạm vi cần thiết đối với tất cả các thủ tục và quy trình quy định để hoàn thành một cách hợp pháp việc Chuyển Nhượng Được Phép và bất kỳ thủ tục phụ trợ nào khác được coi là có liên quan đến việc Chuyển Nhượng Được Phép ở trên; và

(f) trừ khi có thỏa thuận khác giữa Các Bên hoặc giữa Bên Cho Thuê và Bên Nhận Chuyển Nhượng, tất cả các chi phí và phí tổn phát sinh liên quan đến hoặc gắn với việc Chuyển Nhượng Được Phép sẽ do Bên Thuê chịu.

Điều 11. Thông Báo

Mọi thông báo theo Hợp Đồng này phải bằng văn bản và bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh và sẽ được gửi trực tiếp tận tay hoặc gửi bằng chuyển phát hoặc fax đến địa chỉ được nêu trong Hợp Đồng này hoặc tại các địa chỉ khác được thông báo bằng văn bản. Bằng chứng về việc gửi bất kỳ thông báo nào cho một trong hai Bên sẽ được coi là bằng chứng đã nhận phù hợp với những điều sau:

(a) trong trường hợp giao nhận trực tiếp tận tay, tại thời điểm tiếp nhận được ghi trong phiếu giao nhận;

(b) trong trường hợp giao nhận bằng chuyển phát, tại thời điểm giao nhận được ghi rõ trên biên lai do công ty chuyển phát phát hành; và

(c) trong trường hợp gửi bằng fax, khi việc truyền được xác nhận bởi máy báo cáo gửi fax cho thấy thông báo đã được truyền đi mà không có lỗi.

Điều 12. Ký Kết

Hợp Đồng này và các Phụ Lục đính kèm theo đây sẽ được ký kết bằng tiếng Anh và tiếng Việt thành sáu (6) bản gốc bằng tiếng Anh và chín (9) bản gốc bằng tiếng Việt. Mỗi Bên sẽ giữ ba (3) bản gốc của mỗi ngôn ngữ. Ba (3) bản gốc bằng tiếng Việt lần lượt được lưu tại Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai, Sở Tài Nguyên và Môi Trường và Sở Công Thương Tỉnh Đồng Nai. Cả hai phiên bản ngôn ngữ sẽ có giá trị như nhau. Trong trường hợp có bất kỳ mâu thuẫn nào giữa hai phiên bản ngôn ngữ, phiên bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng trong phạm vi có mâu thuẫn đó.

SAO Y Ký bởi: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
Cơ quan:
Thời gian ký: 13.02.2026 14:34:34 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 693 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 13 tháng 02 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 2719/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Cụm công nghiệp Tam An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 139/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Công Thương;

Căn cứ Quyết định số 2719/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Cụm công nghiệp Tam An, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Xét Báo cáo thẩm định số 201/BC-SCT ngày 10 tháng 01 năm 2026, Công văn số 1064/SCT-QLCN ngày 05 tháng 02 năm 2026 của Sở Công Thương.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 2719/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Cụm công nghiệp Tam An, cụ thể:

1. Sửa đổi, bổ sung các khoản 2, khoản 6, khoản 7 và khoản 8 Điều 1 như sau:

"2. Địa điểm xây dựng: xã An Phước, tỉnh Đồng Nai.

6. Tính chất:

Là cụm công nghiệp tập trung vào các ngành công nghiệp kỹ thuật cao, công nghiệp sạch, ít sử dụng lao động, ít sử dụng nước phục vụ sản xuất, sử dụng công nghệ hiện đại không gây ô nhiễm môi trường, công nghiệp điện - điện tử, công nghiệp chế tạo ô tô, dịch vụ kho bãi, cho thuê nhà xưởng.

7. Cơ cấu sử dụng đất:

a) Đất nhà máy, nhà kho dịch vụ: 379.740,8 m^2 chiếm 74,53%.

b) Đất công trình dịch vụ - hành chính: 9.493,9 m^2 chiếm 1,86%.

c) Đất cây xanh – mặt nước: 51.884,7 m^2 chiếm 10,18%.

d) Đất hạ tầng kỹ thuật: 5.321 m^2 chiếm 1,04%.

đ) Đất giao thông: 63.063,6 m^2 chiếm 12,38%.

8. Tổng vốn đầu tư dự án: 492.776.134.000 đồng (Bốn trăm chín mươi hai tỷ, bảy trăm bảy mươi sáu triệu, một trăm ba mươi bốn ngàn đồng), trong đó vốn góp để thực hiện dự án là 73.916.420.100 (Bảy mươi ba tỷ, chín trăm mười sáu triệu, bốn trăm hai mươi ngàn một trăm đồng).”

2. Bãi bỏ khoản 9 Điều 1.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH Sản xuất Thương Mại Trường Lâm thực hiện thu hút nhà đầu tư hoạt động sản xuất kinh doanh trong Cụm công nghiệp Tam An phải đảm bảo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 3 Nghi định 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ. Nhà đầu tư thứ cấp trong cụm công nghiệp phải nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo tổng diện tích thực hiện các ngành dịch vụ phục vụ trực tiếp cho sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp của địa phương (nếu có) không quá 10% diện tích cụm công nghiệp, tập trung cho thuê nhà xưởng phục vụ sản xuất công nghiệp hoặc trực tiếp sản xuất công nghiệp các ngành công nghệ kỹ thuật cao, công nghiệp sạch,... theo định hướng thu hút đầu tư của cụm công nghiệp Tam An và của tỉnh.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Công Thương, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Phước và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Bộ Công Thương;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, Thu.

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

Nguyễn Kim Long

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2719/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 10 tháng 9 năm 2015*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc thành lập Cụm công nghiệp Tam An, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Quyết định số 105/2009/QĐ-TTg ngày 19/8/2009 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành Quy chế quản lý cụm công nghiệp;

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 31/2012/TTLT-BCT-BKHĐT ngày 10/10/2012 của liên Bộ Công Thương - Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc hướng dẫn xử lý cụm công nghiệp hình thành trước khi Quy chế quản lý cụm công nghiệp ban hành kèm theo Quyết định số 105/2009/QĐ-TTg ngày 19/8/2009 của Thủ tướng Chính phủ có hiệu lực;

Căn cứ Quyết định số 2423/QĐ-UBND ngày 24/8/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt Quy hoạch phát triển công nghiệp trên địa bàn huyện Long Thành đến năm 2015, có tính đến năm 2020;

Theo đề nghị của UBND huyện Long Thành tại Tờ trình số 123/TTr-UBND ngày 27/8/2015 và Văn bản thẩm định số 2487/SCT-CN ngày 01/9/2015 của Giám đốc Sở Công Thương,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt thành lập Cụm công nghiệp Tam An, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung sau:

1. Tên cụm công nghiệp và chủ đầu tư

a) Tên cụm công nghiệp: Cụm công nghiệp Tam An.

b) Chủ đầu tư: Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại Trường Lâm.

2. Địa điểm xây dựng: Xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3. Quy mô: 509.504,1m^2.

4. Phạm vi ranh giới

Cụm công nghiệp có phạm vi ranh giới như sau:

a) Phía Đông Bắc: Giáp khu dân cư hiện hữu.

b) Phía Tây Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu.

c) Phía Đông Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu và Khu công nghiệp Long Thành.

d) Phía Tây Bắc: Giáp Hương lộ 21, đường đất và đất dân cư hiện hữu.

5. Mục tiêu thành lập

a) Quy hoạch phân khu chức năng sử dụng đất, không gian cảnh quan kiến trúc cùng hệ thống hạ tầng đồng bộ, gắn kết chung tại khu vực; mặt bằng sử dụng đất cho các lô đất công nghiệp hợp lý để có mối quan hệ thuận lợi trong nội bộ cụm công nghiệp.

b) Tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý và đầu tư xây dựng các công trình trên phạm vi đất quy hoạch.

c) Tạo cơ sở cho việc lập dự án đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo quy định.

6. Tính chất

Là cụm công nghiệp tập trung vào các ngành công nghiệp kỹ thuật cao, công nghiệp sạch, ít sử dụng lao động, không sử dụng nước phục vụ sản xuất, công nghệ hiện đại không gây ô nhiễm môi trường, công nghiệp điện - điện tử, công nghiệp chế tạo ô tô.

7. Cơ cấu sử dụng đất

a) Tổng diện tích lập quy hoạch: 509.504,1m^2, trong đó:

- Đất xây dựng nhà máy: 304.069,5m^2 chiếm 59,68%.
- Đất công trình dịch vụ - hành chính: 11.832,8m^2 chiếm 2,32%.
- Đất cây xanh: 103.247,7m^2 chiếm 20,26%.
- Đất kho tàng - bến bãi: 5.625,6m^2 chiếm 1,1%.
- Đất trạm xử lý nước thải: 6.716,7m^2 chiếm 1,32%.
- Đất giao thông: 78.011,8m^2 chiếm 15,31%.

b) Quy mô lao động khoảng 3.050 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

8. Tổng vốn đầu tư: 285,311 tỷ đồng.

9. Nguồn vốn

a) Vốn tự có: 142,030 tỷ đồng.

b) Vốn ứng trước các nhà đầu tư khách hàng: 66,011 tỷ đồng.

c) Vốn vay: 77,270 tỷ đồng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

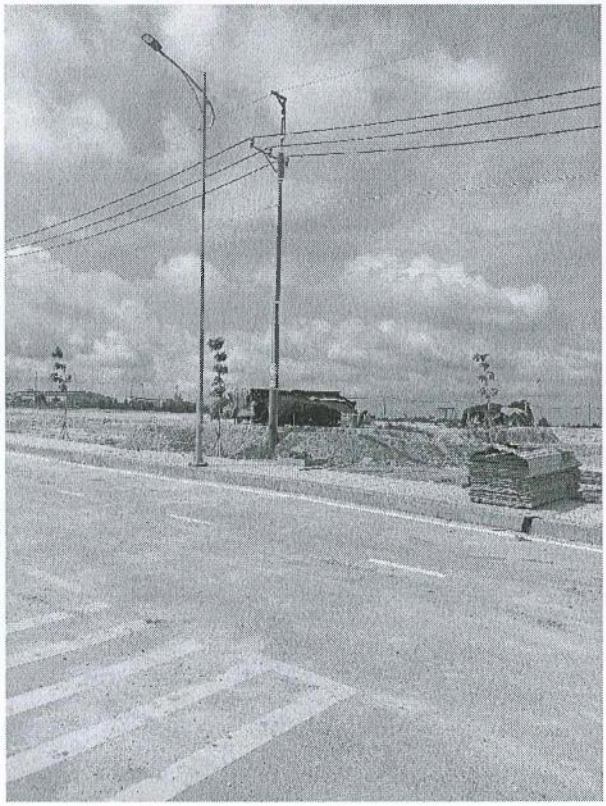
Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND huyện Long Thành và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

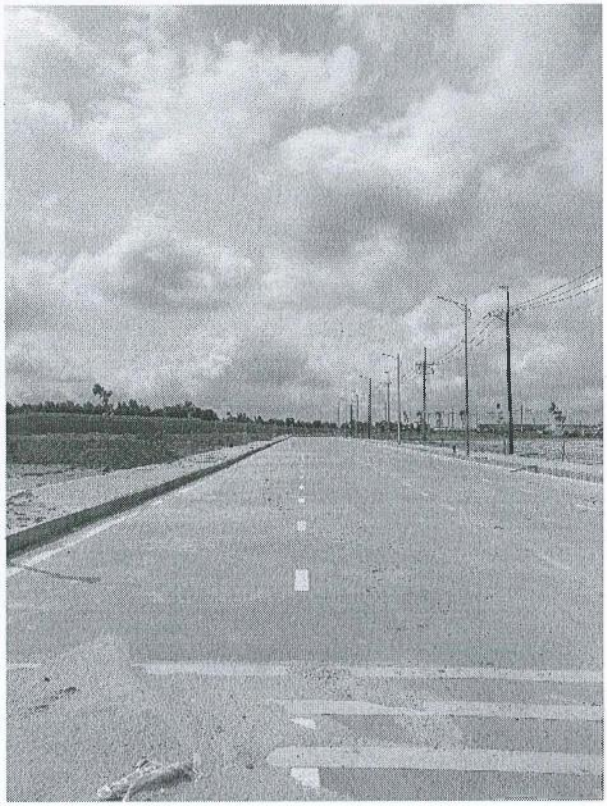
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

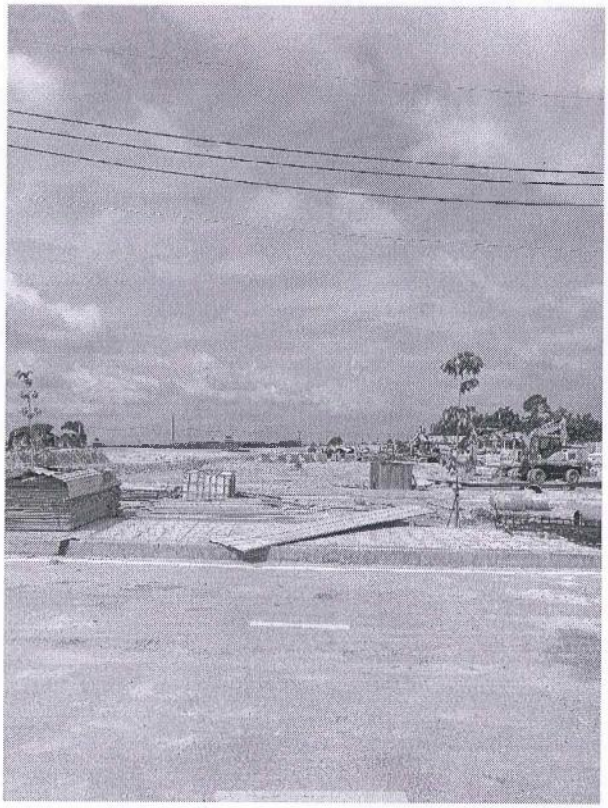
Trần Minh Phúc

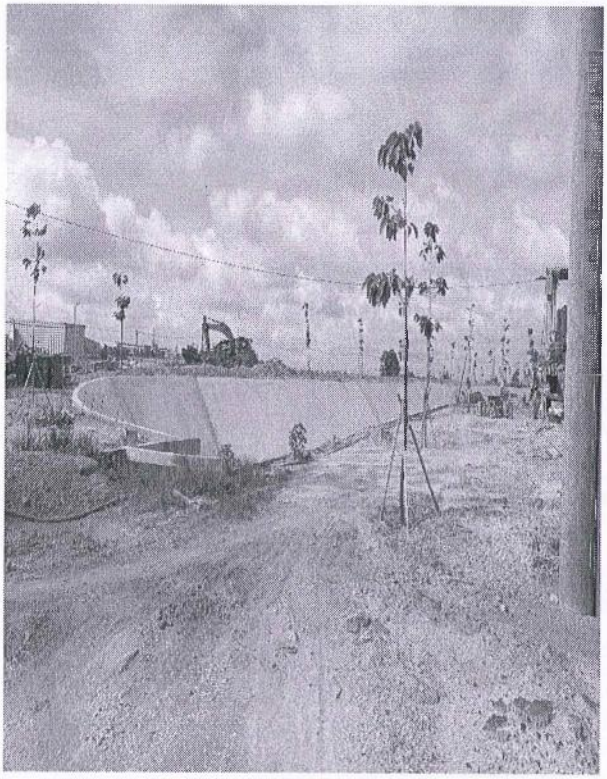
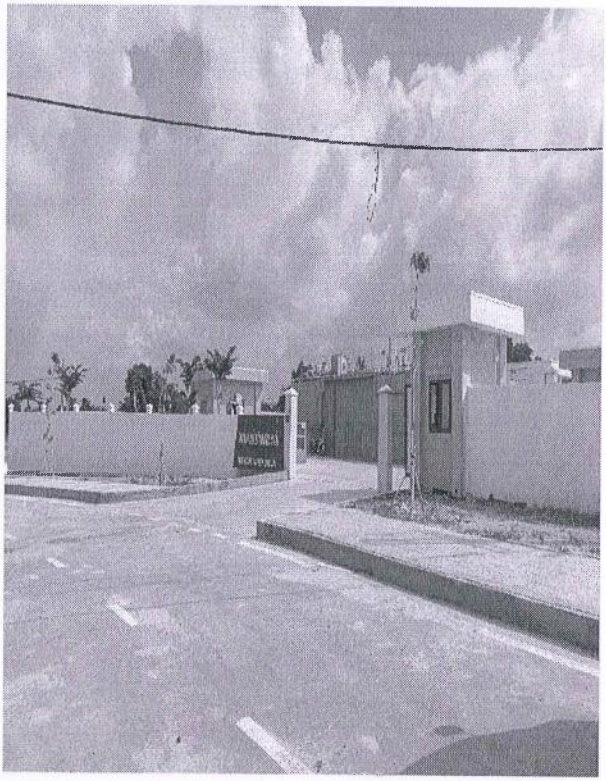
PHỤ LỤC II: HÌNH ẢNH









Một số hình ảnh hiện trạng khu đất cần định giá

PHỤ LỤC III
TÀI LIỆU KÈM THEO

STT	NỘI DUNG
1	Quyết định số 8866/QĐ.UBND ngày 28/9/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho UBND huyện Long Thành lập dự án quy hoạch đầu tư cụm công nghiệp tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
2	Văn bản số 1896/UBND-CNN ngày 11/3/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trường Lâm lập thủ tục đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An, huyện Long Thành
3	Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm để đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành
4	Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 03/9/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm để đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành
5	Quyết định số 3044/QĐ-UBND ngày 24/9/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai
6	Quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 8/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
7	Quyết định số 1846/QĐ-UBND ngày 05/6/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh các Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012, 2746/QĐ-UBND ngày 03/9/2013 và 2894/QĐ-UBND ngày 08/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai
8	Quyết định số 2948/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai
9	Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 29/10/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành
10	Quyết định số 9712/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành
11	Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng 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
12	Quyết định số 476/QĐ-SoXD ngày 29/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 07, 08, 09 và Quý III (từ khu vực 1 đến khu vực 11) năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

STT	NỘI DUNG
13	Quyết định số 324/QĐ-SXD ngày 25/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
14	Quyết định số 11/QĐ-SXD ngày 09/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
15	Quyết định số 03/QĐ-SXD ngày 06/01/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
16	Các văn bản cung cấp lãi suất cho vay trung hạn của các Ngân hàng Nhà nước từ quý IV/2024 đến quý III/2025.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số : 8866 /QĐ.UBND	*Biên Hòa, ngày 28 tháng 9 năm 2006*

QUYẾT ĐỊNH

V/v Chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho UBND huyện Long Thành lập dự án quy hoạch đầu tư cụm công nghiệp tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 29/11/2005;

Xét đề nghị của UBND huyện Long Thành tại văn bản 1210/UBND-KT ngày 28/7/2006;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại công văn số 1616..../SKHĐT-HTĐT ngày 17/8/2006 và hồ sơ kèm theo,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1 . Chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho UBND huyện Long Thành lập dự án quy hoạch đầu tư cụm công nghiệp tại xã Tam An, huyện Long Thành để bố trí các dự án đầu tư vừa và nhỏ thuộc lĩnh vực công nghiệp ít ô nhiễm .

a) Địa điểm: khoảng 50 ha tại xã Tam An, huyện Long Thành (vị trí kèm theo sơ đồ tỉ lệ 1/5.000 do UBND huyện Long Thành xác lập ngày 28/7/2006).

b) Thời hạn hiệu lực của quyết định này là 6 tháng kể từ ngày ký.

Điều 2 . Căn cứ nội dung điều 1 nêu trên, UBND huyện Long Thành có trách nhiệm :

a) Lập quy hoạch chi tiết trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo qui định. Trong quá trình lập qui hoạch cần tham khảo ý kiến của cơ quan quân sự có liên quan về qui hoạch phòng thủ theo qui định.

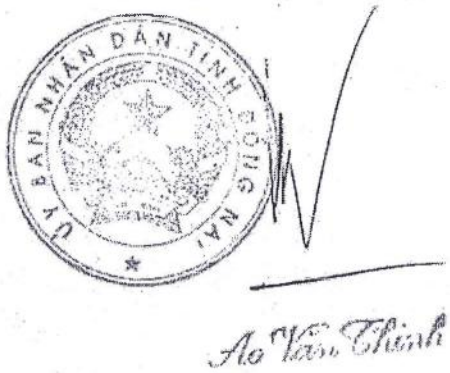
b) Lập thủ tục cập nhật bổ sung vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết xã Tam An, huyện Long Thành và tổ chức công bố quy hoạch theo quy định.

c) Việc đầu tư hạ tầng và bố trí dự án đầu tư vào cụm công nghiệp thực hiện theo công văn số 243/CV.UBT ngày 12/01/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai. Việc giới thiệu chủ đầu tư xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp và bố trí các dự án đầu tư vào cụm công nghiệp chỉ tiến hành sau khi quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp được cấp thẩm quyền duyệt.

Điều 3 . Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Tam An, có trách nhiệm thông báo cho các tổ chức, cá nhân đang sử dụng đất trong khu vực về chủ trương của UBND tỉnh tại điều 1 nêu trên. Việc bồi thường, giải tỏa thực hiện theo các qui định hiện hành .

Điều 4. Các Ông (Bà) Chánh văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở : Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Công nghiệp, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Tam An và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Ao Văn Thành

Nơi nhận :
- Như điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Chủ tịch và các Phó chủ tịch;
- Chánh, phó VP UBND tỉnh;
- Lưu : VT, TH CNN, KT

CCN TamAn QD

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số : 1896 /UBND-CNN	*Biên Hòa, ngày 11 tháng 3 năm 2008*

V/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trường Lâm lập thủ tục đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An, huyện Long Thành.

Kính gửi:
- Giám đốc các Sở : Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công nghiệp;
- Chủ tịch UBND huyện Long Thành;
- Giám đốc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trường Lâm.

Sau khi xem xét đề nghị của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trường Lâm tại văn bản số 09/CVTL ngày 09/7/2007 và văn bản số 39/CVTL ngày 02/11/2007 về việc thỏa thuận địa điểm đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An và xã Tam Phước, huyện Long Thành, ý kiến của Tổ công tác liên ngành tại Báo cáo kết quả cuộc họp số 64/BC-SKHĐT ngày 01/02/2008, ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số 313/SKHĐT-HTĐT ngày 03/3/2008, Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai có ý kiến như sau :

1. Chấp thuận cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trường Lâm lập thủ tục đầu tư dự án với nội dung dưới đây:

a) Mục tiêu đầu tư và vị trí địa điểm: đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An và xã Tam Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo quy hoạch chi tiết 1/2.000 Cụm công nghiệp Tam An, huyện Long Thành đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2845/QĐ-UBND ngày 05/9/2007.

b) Giá thuê đất: trong trường hợp thuê đất sẽ được tính chính thức tại thời điểm chủ đầu tư ký hợp đồng thuê đất với nhà nước.

c) Thời hạn hiệu lực của văn bản này là 12 tháng kể từ ngày ký. Hết thời hạn trên, nếu dự án đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp chưa được cấp thẩm quyền phê duyệt mà không làm thủ tục gia hạn, văn bản thỏa thuận địa điểm không còn hiệu lực pháp lý.

2. Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trường Lâm có trách nhiệm :

a) Lập thủ tục đầu tư, thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư và đăng ký kinh doanh theo qui định của Luật Đầu tư và Luật Doanh nghiệp.

b) Liên hệ UBND huyện Long Thành, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan để làm thủ tục đất đai, thủ tục bảo vệ môi trường, thủ tục xây dựng và các thủ tục có liên quan theo quy định.

c) Chỉ được phép sử dụng đất xây dựng công trình hạ tầng trong phạm vi theo quy hoạch được duyệt tại quyết định số 2845/QĐ-UBND ngày 05/9/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai và triển khai dự án khi đã hoàn thành các thủ tục đầu tư, thủ tục đất đai, xây dựng và các thủ tục khác có liên quan theo quy định.

d) Hình thức đầu tư hạ tầng và các nội dung liên quan đến cụm công nghiệp thực hiện theo Quyết định số 06/2007/QĐ-UBND ngày 10/01/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai qui định tạm thời tổ chức quản lý Cụm công nghiệp tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

e) Việc bố trí các dự án đầu tư vào cụm công nghiệp Tam An do UBND huyện Long Thành xem xét thỏa thuận địa điểm theo Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 26/3/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai , trong đó:

- Ưu tiên một phần quỹ đất cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trường Lâm bố trí các nhà máy của chính Công ty.
- Ưu tiên các dự án di dời từ khu công nghiệp Biên Hòa 1 có mục tiêu ngành nghề phù hợp với cụm công nghiệp và các dự án thuộc các chủ đầu tư đang có đất trong khu vực dự án.
- Việc bố trí dự án phải phù hợp quy hoạch ngành nghề thu hút vào cụm công nghiệp đã được phê duyệt.

3. Chủ tịch UBND huyện Long Thành và Chủ tịch UBND các xã Tam An, Tam Phước có trách nhiệm cập nhật, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo qui định hiện hành, đồng thời thông báo cho các tổ chức, cá nhân liên quan đang sử dụng đất trong khu vực về chủ trương của UBND tỉnh tại mục 1 nêu trên. Việc bồi thường, giải tỏa thực hiện theo các quy định hiện hành./.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Ao Văn Thinh

Nơi nhận :
- Như trên;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Chánh, phó VP UBND tỉnh (CNN,KT);
- Lưu: VT-TH.(CNN)

CCNTam An Dautu hatang(UBT)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2963/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2012*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm để đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự thủ tục thu hồi, giao đất, cho thuê đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 740/TTr-STNMT ngày 05 tháng 10 năm 2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận giao đất (đợt 1) cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm diện tích 328.351,4m^2 tại xã Tam An, huyện Long Thành để đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An, trong đó:

- Diện tích 181.389,9m^2 đất sử dụng vào mục đích xí nghiệp công nghiệp, công trình dịch vụ, đầu mối hạ tầng kỹ thuật. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 19/9/2058 (theo thời hạn ghi tại Giấy chứng nhận đầu tư).

- Diện tích 146.961,5m^2 đất sử dụng vào mục đích đất cây xanh mặt nước, đất giao thông. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 19/9/2058 (theo thời hạn ghi tại Giấy chứng nhận đầu tư).

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ Chuyển thiết kế quy hoạch lên bản đồ địa chính khu đất số 338/CVQH, tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng 6 ký thực hiện ngày 25/8/2012, Văn phòng Đăng ký

Quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra nội nghiệp ngày 27/8/2012 (kèm theo).

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

1. UBND huyện Long Thành chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành phối hợp với UBND xã Tam An tổ chức bàn giao đất cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm theo quy định.

2. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan xác định đơn giá tính tiền sử dụng đất trình UBND tỉnh phê duyệt để thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Thông báo cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật;

- Chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính;

- Ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm theo ủy quyền của UBND tỉnh tại Quyết định số 3688/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 theo quy định.

Điều 3. Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm chỉ được phép sử dụng khu đất này và hưởng các quyền, lợi ích theo quy định sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành; Chủ tịch UBND xã Tam An; Giám đốc Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm; các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành./.

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

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



Trần Văn Vĩnh

46

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2746/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 05 tháng 9 năm 2013*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm để đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự thủ tục thu hồi, giao đất, cho thuê đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 975/TTr-STNMT ngày 21 tháng 8 năm 2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm diện tích 119.607,6m^2 đất tại xã Tam An, huyện Long Thành để đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An, trong đó:

- Diện tích 74.204,0m^2 đất sử dụng vào mục đích xí nghiệp công nghiệp. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 19/9/2058 (theo thời hạn ghi tại Giấy chứng nhận đầu tư).

- Diện tích 29.516,3m^2 đất sử dụng vào mục đích đất cây xanh mặt nước và diện tích 15.887,3m^2 đất sử dụng vào mục đích đất giao thông. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng không phải trả tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 90 Luật Đất đai năm 2003. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 19/9/2058 (theo thời hạn ghi tại Giấy chứng nhận đầu tư).

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ Chuyển thiết kế quy hoạch lên bản đồ địa chính khu đất (xin giao đất đợt 2) số 520/CVQH, tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng 6 ký thực hiện ngày 18/6/2013, Văn

phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra nội nghiệp ngày 20/6/2013 (kèm theo).

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

1. UBND huyện Long Thành chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành phối hợp với UBND xã Tam An tổ chức bàn giao đất cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm theo quy định.

2. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan xác định đơn giá tính tiền sử dụng đất trình UBND tỉnh phê duyệt để thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Thông báo cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật;

- Chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính;

- Ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm theo ủy quyền của UBND tỉnh tại Quyết định số 3688/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 theo quy định.

Điều 3. Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm chỉ được phép sử dụng khu đất này và hưởng các quyền, lợi ích theo quy định sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành; Chủ tịch UBND xã Tam An; Giám đốc Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm; các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Lưu: VT, CNN, KT.

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

Trần Văn Vĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3044 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 24 tháng 9 năm 2013*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc điều chỉnh Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: 1068/TTr-STNMT ngày 12 tháng 9 năm 2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh Điều 1, Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai như sau:

Chấp thuận giao đất (đợt 1) cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm diện tích 328.351,4m^2 tại xã Tam An, huyện Long Thành để đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An, trong đó:

- Diện tích 181.389,9m^2 đất sử dụng vào mục đích xí nghiệp công nghiệp, công trình dịch vụ, đầu mối hạ tầng kỹ thuật. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 19/9/2058 (theo thời hạn ghi tại Giấy chứng nhận đầu tư).

- Diện tích 146.961,5m^2 đất sử dụng vào mục đích đất cây xanh mặt nước, đất giao thông. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng không phải trả tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 90 Luật Đất đai năm 2003. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 19/9/2058 (theo thời hạn ghi tại Giấy chứng nhận đầu tư).

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ Chuyển thiết kế quy hoạch lên bản đồ địa chính khu đất số 338/CVQH, tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng 6 ký thực hiện ngày 25/8/2012, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra nội nghiệp ngày 27/8/2012 (kèm theo).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Các nội dung khác của Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục thuế, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Tam An; Giám đốc Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

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

Trần Văn Vĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2894 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 8 tháng 9 năm 2016*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 804/TTr-STNMT ngày 31 tháng 8 năm 2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê 24.830,9m2 đất tại xã Tam An, huyện Long Thành để sử dụng vào mục đích xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Tam An, với các nội dung sau:

- Về cơ cấu sử dụng đất:

+ Diện tích đất xí nghiệp công nghiệp: 13.530,0m^2.

+ Diện tích đất cây xanh mặt nước: 9.704,7m^2.

+ Diện tích đất giao thông: 1.596,2m^2.

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

- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 19/9/2058 (theo thời hạn tại Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp cho Công ty).

- Thời điểm tính tiền thuê đất: từ ngày 29/02/2016 (Theo Văn bản số 939/UBND-KT ngày 29/02/2016 của UBND huyện Long Thành xác nhận đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng (đợt 3) của Cụm công nghiệp Tam An, huyện Long Thành).

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 33/TLBĐ, tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng 6 thực hiện ngày 26/3/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh kiểm tra, ký xác lập ngày 30/3/2016.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các nội dung:

- Phối hợp với Cục thuế, Sở Tài chính xác định đơn giá thuê đất làm cơ sở cho Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm;

- Ký Hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm;

- Thông báo cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm nộp tiền thuê đất, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

- Xác định cụ thể mốc giới và giao đất trên thực địa.

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính.

- Ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo ủy quyền của UBND tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 2006/QĐ-UBND ngày 30/6/2014.

2. Giao Cục thuế tỉnh chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan xác định đơn giá thuê đất làm cơ sở cho Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục thuế, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Tam An, Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

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

Võ Văn Chánh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1846/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 05 tháng 6 năm 2017*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh các Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012, 2746/QĐ-UBND ngày 03/9/2013 và 2894/QĐ-UBND ngày 08/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

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

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

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 585/TTr-STNMT ngày 15 tháng 5 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012 của UBND tỉnh với nội dung sau:

Chấp thuận giao đất (đợt 1) cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm diện tích 328.351,4 m^2 tại xã Tam An, huyện Long Thành để đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An, trong đó:

- Diện tích đất xây dựng nhà máy là 181.368,2 m^2.

- Diện tích đất công trình dịch vụ-hành chánh là 11.832,8 m^2.

- Diện tích đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật là 9.582,8 m^2.

- Diện tích đất cây xanh là 64.132,2 m^2.

- Diện tích đất giao thông là 61.435,4 m^2.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ chuyển thiết kế quy hoạch lên bản đồ địa chính khu đất số 45/TLBĐ, tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng 6 xác lập ngày 17/4/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác nhận ngày 19/4/2017.

Điều 2. Điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 03/9/2013 của UBND tỉnh với nội dung sau:

Chấp thuận giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm diện tích 119.607,6 m^2 tại xã Tam An, huyện Long Thành để đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An, trong đó:

- Diện tích đất xây dựng nhà máy là 80.868,3 m^2.

- Diện tích đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật là 1.412,9 m^2.

- Diện tích đất cây xanh là 23.041,1 m^2.

- Diện tích đất giao thông là 14.285,3 m^2.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ chuyển thiết kế quy hoạch lên bản đồ địa chính khu đất số 45/TLBĐ, tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng 6 xác lập ngày 17/4/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác nhận ngày 19/4/2017.

Điều 3. Điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 08/9/2016 của UBND tỉnh với nội dung sau:

Chấp thuận cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê 24.830,9 m^2 tại xã Tam An, huyện Long Thành để sử dụng vào mục đích xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Tam An, với các nội dung sau:

- Về cơ cấu sử dụng đất:

+ Diện tích đất xây dựng nhà máy là 13.701,0 m^2.

+ Diện tích đất cây xanh là 9.647,4 m^2.

+ Diện tích đất giao thông là 1.482,5 m^2.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ chuyển thiết kế quy hoạch lên bản đồ địa chính khu đất số 45/TLBĐ, tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng 6 xác lập ngày 17/4/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác nhận ngày 19/4/2017.

Điều 4. Căn cứ Điều 1 của Quyết định này, các cơ quan có trách nhiệm thực hiện như sau:

1. Giao Cục Thuế tỉnh chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan xác định tiền sử dụng đất, đơn giá thuê đất của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm theo quy định.

2. Giao Sở Tài chính xác định các Khoản mà người sử dụng đất được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Thông báo cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật;

- Ký hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm; Ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo ủy quyền của UBND tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 2006/QĐ-UBND ngày 30/6/2014.

4. Giao Sở Thông tin và Truyền thông tỉnh chịu trách nhiệm đưa Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Mọi điều khoản khác của Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 16/10/2012, Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 03/9/2013 và Quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 08/9/2016 của UBND tỉnh vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 6. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Cục trưởng Cục Thuế, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Tam An, Giám đốc Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 6;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Lưu: VT, CNN, KT.

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

Võ Văn Chánh

SAO Y Ký bởi: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
Cơ quan:
Thời gian ký: 02.12.2025 10:25:21 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2948 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 02 tháng 12 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 ngày 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển đất;

Căn cứ Quyết định 2418/QĐ-BNNMT ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường đính chính Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Long Thành được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 31 tháng 03 năm 2025 và Quyết định số 2313/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 506/TTr-SoTNMT ngày 28 tháng 11 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm (địa chỉ: Số 74 Kinh Dương Vương, phường Phú Lâm, Thành phố Hồ Chí Minh) thuê diện tích 36.714,1 m^2 đất đã được Ủy ban nhân dân xã An Phước xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng tại Văn bản số 1416/UBND-KT ngày 31 tháng 10 năm 2025, trong đó:

1. Cơ cấu, diện tích sử dụng đất:

a) Đất nhà máy, nhà kho dịch vụ: 29.849,9 m^2.

b) Đất công trình dịch vụ - hành chính: 431,8 m^2.

c) Đất cây xanh, mặt nước: 4.070,0 m^2.

d) Đất giao thông, bãi đỗ xe: 2.362,4 m^2.

2. Mục đích sử dụng: Đất Cụm công nghiệp (xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tam An).

3. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 19 tháng 9 năm 2058 (theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư Cụm công nghiệp Tam An).

4. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 9319/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 07 tháng 11 năm 2025.

5. Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

6. Phương thức cho thuê đất theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 3313234107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đồng Nai cấp, chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 05 tháng 11 năm 2021, chứng nhận thay đổi lần thứ ba ngày 11 tháng 8 năm 2023, chứng nhận thay đổi lần thứ tư ngày 19 tháng 11 năm 2024.

7. Về miễn tiền thuê đất:

a) Đối với diện tích 30.281,7 m^2 đất nhà máy, nhà kho dịch vụ và đất công trình dịch vụ - hành chính: được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt kể từ ngày có quyết định cho thuê đất đến tháng 2 năm 2026 (theo tiến độ đầu tư dự án) và miễn tiền thuê đất 11 năm sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản.

b) Đối với diện tích 6.432,4 m^2 đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong cụm công nghiệp theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm: 4.070,0 m^2 đất cây xanh, mặt nước; 2.362,4 m^2 đất giao thông, bãi đỗ xe): Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm không phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 7 Điều 93 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Điều 2. Trách nhiệm thực hiện

1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Tổ chức xác định giá đất để tính thuê đất đối với Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm; Thông báo cho người sử dụng đất nộp phí, lệ phí theo quy định.

b) Xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa.

c) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và trao giấy cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định; Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Giao Thuế tỉnh Đồng Nai:

a) Xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm phải nộp theo quy định.

b) Hướng dẫn Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai; việc miễn tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền thuê đất, ghi nợ tiền thuê đất, theo dõi trường hợp miễn tiền thuê đất, phí, lệ phí (nếu có).

3. Giao Ủy ban nhân dân xã An Phước:

- Xác nhận số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định (nếu có).

- Kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất theo đúng mục đích ghi tại Điều 1 Quyết định này và tiến độ sử dụng đất theo quy định.

4. Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm:

a) Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định; nộp phí, lệ phí theo quy định; thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, các khoản được trừ vào tiền thuê đất (nếu có).

b) Thực hiện đưa đất vào sử dụng đúng ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đã được cho thuê, đảm bảo tiến độ sử dụng đất theo quy định của pháp luật Đất đai và các Luật khác có liên quan.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Trưởng Thuế tỉnh Đồng Nai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Phước; Giám đốc Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Lâm và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Báo và phát thanh, truyền hình Đồng Nai (Phòng Quản lý Cổng thông tin điện tử) đăng tải Quyết định này lên trang thông tin điện tử./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Báo và phát thanh, truyền hình Đồng Nai (Phòng Quản lý Cổng thông tin điện tử) (đăng tin);
- Lưu VT, KTNS, KTN.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Thị Hoàng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3468 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 29 tháng 10 năm 2014*

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 19/2008/TT-BXD ngày 20/11/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 190/TTr-SXD ngày 02/10/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính sau:

1. Vị trí ranh giới, quy mô

a) Vị trí: Phạm vi nghiên cứu Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành, xác định theo Bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ký ngày 21/8/2012, phạm vi ranh giới hạn như sau:

- Phía Tây Bắc giáp Hương lộ 21, đường đất và đất dân cư hiện hữu;

- Phía Đông Nam giáp khu dân cư hiện hữu và Khu công nghiệp Long Thành;

- Phía Đông Bắc giáp đất dân cư hiện hữu;

- Phía Tây Nam giáp khu dân cư hiện hữu.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích theo ranh giao đất: 509.504m².

- Quy mô số người lao động khoảng 3.050 người.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch

a) Tính chất:

Là cụm công nghiệp tập trung vào các ngành công nghiệp kỹ thuật cao, công nghiệp sạch, ít sử dụng lao động, không sử dụng nước phục vụ sản xuất, công nghệ hiện đại không gây ô nhiễm môi trường, công nghiệp điện – điện tử, công nghiệp chế tạo ô tô.

b) Mục tiêu:

- Quy hoạch phân khu chức năng sử dụng đất, không gian cảnh quan kiến trúc cùng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, gắn kết chung tại khu vực; mặt bằng sử dụng đất cho các lô đất công nghiệp hợp lý để có mối quan hệ thuận lợi trong nội bộ Cụm công nghiệp...

- Tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý và đầu tư xây dựng các công trình trên phạm vi đất quy hoạch.

- Tạo cơ sở cho việc lập dự án đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp theo quy định.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan.

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Khu nhà máy : 40 m^3/ha/ngày đêm;

+ Khu điều hành, dịch vụ : ≥ 10% lượng nước sinh hoạt;

+ Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật : ≥ 8% lượng nước sinh hoạt;

+ Khu tưới cây, rửa đường : ≥ 8% lượng nước sinh hoạt.

- Tiêu chuẩn thoát nước: 80 % lượng nước cấp.

- Tiêu chuẩn cấp điện:

+ Khu nhà máy : 250 KW/ha;

+ Khu điều hành, dịch vụ : 400 KW/ha;

+ Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật: 30% phụ tải khu nhà máy;

+ Chiếu sáng công cộng : 15 KW/ha.

- Tiêu chuẩn Thông tin liên lạc:

+ Khu nhà máy : 20 máy/ha;

+ Khu điều hành, dịch vụ : 40 máy/ha;

b) Các chỉ tiêu quản lý xây dựng:

- Mật độ xây dựng trong lô đất xây dựng nhà máy: 35 - 70%.

- Tầng cao xây dựng trung bình 01– 03 tầng (chiều cao trung bình 15m) tùy theo tính chất sản xuất công nghiệp và khảo sát địa chất công trình cụ thể.

- Khu điều hành, dịch vụ: Tầng cao xây dựng 03 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Tỷ lệ cây xanh trong khuôn viên lô đất xây dựng nhà máy: ≥ 20%.

- Chỉ giới xây dựng: Công trình xây dựng cách tường rào lô đất (tất cả các phía tối thiểu 6m) đối với các lô đất xây dựng nhà máy; Khu điều hành, dịch vụ tối thiểu 6m để đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, tổ chức kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

a) Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích (m²)	Tỷ lệ(%)
I	CN	Đất xây dựng nhà máy	304.069,5	59,68
		Đất xây dựng nhà máy quy hoạch mới	291.196,5	
		Đất nhà máy hiện hữu	12.873,0	
II	DV	Đất công trình dịch vụ-hành chánh	11.832,8	2,32
		Đất hành chánh	3.375,0	
		Đất trạm PCCC	1.600,0	
		Đất dịch vụ	6.857,8	
III	CX	Đất cây xanh	103.247,7	20,26
IV	KT-BB	Đất Kho tàng - Bến bãi	5.625,5	1,10
V	XL	Đất trạm xử lý nước thải	6.716,7	1,32
VI	GT	Đất giao thông	78.011,8	15,31
Tổng cộng			**509.504,0**	**100,00**

b) Phân khu chức năng:

Trong dự án được phân thành các khu chức năng chính như sau:

- Đất xây dựng nhà máy: Diện tích quy hoạch 304.069 m², chiếm 59,68% diện tích đất toàn cụm công nghiệp, trong đó :

+ Diện tích nhà máy quy hoạch mới 291.196,5m², bố trí thành 05 phân khu: CN2; CN3, CN4, CN5, CN6 phân chia các lô đất cho từng nhà máy có diện tích khoảng 0,8 ha - 1,46 ha, mật độ xây dựng tối đa 70% (tuỳ thuộc diện tích lô đất và chiều cao xây dựng công trình).

+ Đất nhà máy hiện hữu (CN1): Giữ nguyên hiện trạng nhà máy SamYoung hiện hữu diện tích 12.873m².

- Trung tâm điều hành, dịch vụ: Diện tích quy hoạch 11.832,8m²

+ Khu dịch vụ điều hành (ký hiệu HC) bao gồm: Văn phòng Ban quản lý điều hành Cụm công nghiệp diện tích quy hoạch khoảng 3.375 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng 02- 03 tầng.

+ Khu công trình công cộng dịch vụ (DV) : Căn tin, Bưu điện, Ngân hàng, các không gian trưng bày giới thiệu sản phẩm, sân vườn, cây xanh cảnh quan... diện tích quy hoạch khoảng 6.857,8 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng 02 - 03 tầng.

+ Trạm phòng cháy chữa cháy (PC) diện tích quy hoạch 1.600m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng 02 - 03 tầng.

- Đất trạm xử lý nước thải (XL) diện tích 6.716,7m²:

- Đất kho tàng bến bãi (KT-BB) diện tích 5.625,5 m²:

+ Khu kho tàng với diện tích 4.425 m², mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao 03 tầng.

+ Khu bến bãi diện tích diện tích 1.200 m².

- Đất cây xanh (CX): Diện tích cây xanh 103.247,7 m² tạo cảnh quan cũng như điều kiện cải thiện vi khí hậu và môi trường trong Cụm công nghiệp.

- Đất giao thông tổng diện tích 78.011,8 m² chiếm tỷ lệ 15,31% diện tích đất toàn Cụm công nghiệp.

c) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan – thiết kế đô thị:

Nghiên cứu hướng tổ chức không gian cảnh quan trên cơ sở tôn trọng hình thái, phương thức sẵn có. Không phá vỡ địa hình và các điều kiện tự nhiên sẵn có, đảm bảo sự liên thông thuận tiện trong điều hành, dịch vụ chung và nối kết hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận. Khu quy hoạch được nghiên cứu tổ chức bố cục theo nguyên tắc cơ bản:

- Đảm bảo thuận lợi trong liên lạc giữa các khu chức năng với nhau trong nội khu, cũng như hợp lý trong mối liên hệ với khu vực.

- Quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, các nhà máy được bố trí theo từng lô đất, có hệ thống giao thông thuận tiện. Hệ thống cây xanh cách

ly kết hợp khu công viên cây xanh tập trung tạo cảnh quan, môi trường trong lành cho toàn cụm công nghiệp.

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng lô chức năng:

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích đất (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số SDĐ	Tầng cao
I.	**Đất xây dựng nhà máy**		**304.069,5**	60	**2,1**	3
1.1	CN	Đất xây dựng nhà máy hiện hữu	12.873,0	60	2,1	3
	CN1	Nhà máy CN1	12,873,0	60	2,1	3
1.2	CN	Đất xây dựng nhà máy quy hoạch mới	291.196,5	60	2,1	3
	CN2	Đất nhà máy CN2	20.861,3	60	2,1	3
	CN3	Đất nhà máy CN3	83.362,0	60	2,1	3
	CN4	Đất nhà máy CN4	75.400,0	60	2,1	3
	CN5	Đất nhà máy CN5	39.773,2	60	2,1	3
	CN6	Đất nhà máy CN6	71.800,0	60	2,1	3
II.	**Đất công trình dịch vụ-hành chánh**		**11.832,8**	40	**0,8**	3
2.1	DV	Đất xây dựng công trình dịch vụ	6.857,8	40	0,8	3
2.2	HC	Đất xây dựng công trình hành chánh	3.375,0	40	0,8	3
2.3	PC	Đất phòng cháy chữa cháy	1.600,0	*40*	*0,8*	3
III.	**Đất cây xanh tập trung**		**103.247,7**	**5**	**0,05**	1
3	CX	Đất cây xanh tập trung	103.247,7	5	0,05	1
		Đất cây xanh CX1	49.937,2	5	0,05	1
		Đất cây xanh CX2	2.847,6	5	0,05	1
		Đất cây xanh CX3	6.091,0	5	0,05	1
		Đất cây xanh CX4	44.371,9	5	0,05	1
IV.	Đất bến bãi		5.625,5	10	0,1	1
4	KT	Đất Kho tàng - Bến bãi	5.625,5	60	2,1	3
		Đất bến bãi KT	4.425,5	60	2,1	3
		Đất bến bãi BB	1.200,0	10	0.1	1
VI.	Đất trạm xử lý nước thải		6.716,7	40	1.2	3
6	XL	Đất trạm xử lý nước thải	6.716,7	40	1.2	3
VII	Đất giao thông		78.011,8			
Tổng cộng			**509.504,0**			

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền:

Khớp nối cao độ với các khu vực phụ cận, thoát nước chung cho toàn khu vực; các khu vực phụ cận có cùng lưu vực và hệ thống thoát nước liên quan, đảm bảo hợp lý, kinh tế, tránh ngập úng. Giải pháp san nền cục bộ theo phương pháp cân bằng đào đắp. Cao độ san nền khống chế theo cao độ thiết kế san nền từ 13 ÷ 32,5m; hướng dốc san nền từ Đông Nam xuống Tây Bắc; độ dốc san nền trung bình i = 0,5%.

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải và dựa vào độ dốc tự nhiên của địa hình, độ dốc san nền của dự án.

- Lưu vực và hướng thoát: Nước mưa trong khu quy hoạch được thoát hồ hoàn thiện phía Tây Bắc và được thoát ra khu vực suối cạn hiện hữu cách dự án khoảng 200m (Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư bằng dự án khác).

c) Quy hoạch giao thông:

- Đường D1, lộ giới 37.0m (mặt cắt 1-1): Chiều rộng mặt đường 7,5m x 2 giải phân cách giữa 2,0m, vỉa hè hai bên 10m x 2.

- Đường N1, N2, D2 lộ giới 17.5m (mặt cắt 2-2): Chiều rộng mặt đường 7.5m, vỉa hè hai bên 5m x 2.

- Đường cách ly PCCC (mặt cắt 4-4): Chiều rộng mặt đường 7m.

- Chỉ giới xây dựng công trình đối với tất cả các tuyến đường ≥ 6m.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho dự án được đấu nối với hệ thống cấp nước trên trục đường Hương lộ 21 theo quy hoạch chung.

- Tổng nhu cầu dùng nước: Q = 1.312 m^3/ngày.đêm.

- Mạng lưới cấp nước: Tổ chức đường ống theo dạng mạch vòng khép kín đảm bảo khả năng cấp nước sinh hoạt và chữa cháy khi cần thiết.

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:

- Tuân thủ theo hệ thống thoát nước chung tại khu vực

- Tiêu chuẩn thoát nước thải bằng 80% lượng nước cấp.

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom bằng hệ thống cống kín đặt trên vỉa hè dọc theo đường, thu nhận nước thải và dẫn về trạm xử lý tập trung phía Đông của dự án có công suất dự kiến 2.800 m^3/ngày.đêm. Nước thải sau khi xử lý phải đạt cột A quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT. Toàn bộ nước thải sinh hoạt của các hạng mục công trình phải được xử lý bằng các bể tự hoại hoặc xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn Việt Nam trước khi được đấu nối với hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Rác thải: Được tập trung vào bãi thu gom, sau đó đưa về khu xử lý rác thải công nghiệp của tỉnh.

g) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ tuyến 22KV trên trục Hương lộ 21.

- Tổng nhu cầu dùng điện: Khoảng 8.660 KVA.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành Điện lực để xác định vị trí đấu nối, công suất... và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

h) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn thông tin liên lạc cho khu quy hoạch lấy ghép nối hệ thống viễn thông khu vực trên trục đường Hương lộ 21.

- Đầu tư xây dựng một hệ thống cống bể chờ có khả năng kết nối một cách đồng bộ tránh việc phát sinh thi công sau này.

- Tổng số thuê bao dự kiến: 1.700 thuê bao.

8. Ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành do UBND huyện Long Thành làm chủ đầu tư gồm 3 Chương và 14 Điều, được Sở Xây dựng thẩm tra ngày 02/10/2014.

9. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trường Lâm.

- Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ đầu tư và các nguồn vốn hợp pháp khác.

- Căn cứ nội dung quy hoạch được phê duyệt Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trường Lâm khẩn trương thực hiện:

+ Có trách nhiệm phối hợp UBND huyện Long Thành, UBND xã Tam An thực hiện việc công bố công khai quy hoạch và chuyển các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt.

+ Lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận đầu tư, thiết kế cơ sở trình thẩm tra và phê duyệt theo các quy định theo hiện hành. Trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ Sở, ngành liên quan để xác định vị trí đấu nối... và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Tam An, Giám đốc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trường Lâm, Lãnh đạo các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, CNN.

An.10-21

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

Trần Văn Vĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 5112/QĐ-UBND	*Long Thành, ngày 23 tháng 8 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH

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

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

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi một số Điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về lập sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An, huyện Long Thành;

Căn cứ Văn bản số 1061/UBND-KTN ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An, huyện Long Thành;

Căn cứ Thông báo số 188/TB-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận của Quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Võ Tấn Đức tại buổi làm việc nghe báo cáo các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị huyện tại Tờ trình số 194/TTr-PQLĐT ngày 12 tháng 8 năm 2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An huyện Long Thành với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô, tỷ lệ lập điều chỉnh quy hoạch:

a) Vị trí: Khu đất lập điều chỉnh quy hoạch 1/500 Cụm công nghiệp Tam An nằm trong địa bàn xã Tam An. Diện tích: 50,95ha. Vị trí khu đất được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc: Giáp Hương Lộ 21, đường đất và đất dân cư.
- Phía Đông Nam: Giáp đất dân cư và khu công nghiệp Long Thành.
- Phía Đông Bắc: Giáp đất dân cư hiện hữu.
- Phía Tây Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu.

b) Quy mô, tỷ lệ lập điều chỉnh quy hoạch:

- Quy mô diện tích : Khoảng 509.504,0 m^2.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3468/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2014 phù hợp với Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ, quy hoạch chung tổng thể kinh tế xã hội của huyện Long Thành và Quy hoạch tổng thể hệ thống Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

a. Tính chất:

- Là cụm công nghiệp và kho bãi ưu tiên phát triển các ngành công nghiệp kỹ thuật cao, công nghiệp nhẹ các loại hình công nghiệp sạch và kho bãi dịch vụ.. ít sử dụng lao động, không sử dụng nước phục vụ sản suất, công nghệ hiện đại không gây ô nhiễm môi trường.

b. Mục tiêu:

- Tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý và đầu tư xây dựng các công trình trên phạm vi đất quy hoạch.

- Tạo cơ sở cho việc lập dự án đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo quy định.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Căn cứ các chỉ tiêu kỹ thuật thuộc hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An, huyện Long Thành được duyệt.

- Tuân thủ theo các quy phạm, quy chuẩn Việt Nam hiện hành và quy phạm xây dựng có liên quan.

a) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Đất xây dựng nhà máy, kho bãi: ≤ 75%
+ Đất công trình dịch vụ, hành chính: ≥1%
+ Đất công viên cây xanh: ≥10%
+ Đất bến bãi: ≥1%
+ Đất giao thông: ≥10%
+ Đất hạ tầng kỹ thuật: ≥1%:

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

+ Mật độ xây dựng toàn khu: ≤ 40%
+ Mật độ xây dựng trong từng nhà máy ≤ 70%
+ Tỷ lệ cây xanh trong khuôn viên lô đất xây dựng nhà máy ≥ 20%
+ Tầng cao xây dựng: 01 - 3 tầng.

c) Các chỉ tiêu phân khu chức năng:

- Công trình dịch vụ, hành chánh (HC-DV):
  + Mật độ xây dựng khu dịch vụ: ≤70%
  + Mật độ xây dựng khu hành chính: ≤40%
  + Tầng cao xây dựng: 1-3 tầng.
  + Hệ số sử dụng đất: 0,8.
  + Khoảng lùi phía trước: tối thiểu 6m.
  + Khoảng lùi ranh đất: tối thiểu 6 m.
- Khu đất xây dựng nhà máy, nhà kho dịch vụ (CN):
  + Mật độ xây dựng: ≤70%
  + Tầng cao xây dựng: 01-3 tầng.
  + Hệ số sử dụng đất: 2,1.
  + Khoảng lùi phía trước: tối thiểu 6 m.
  + Khoảng lùi ranh đất: tối thiểu 6 m.
- Đất trạm xử lý nước thải (XL):
  + Mật độ xây dựng: ≤40%

+ Tầng cao xây dựng: 01-3 tầng

+ Hệ số sử dụng đất: 1,2.

- Đất bến bãi (BX):

+ Mật độ xây dựng: ≤ 40%

+ Tầng cao xây dựng: 01 tầng

+ Hệ số sử dụng đất: 0,1

d) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Khu nhà máy, nhà kho: 20 lít/ha/ ngày đêm.

+ Khu đất hành chính, dịch vụ: 2 lít/m^2/sàn.

+ Đất cây xanh, mặt nước: 3 lít/ m^2/ ngày.

+ Đất công trình đầu mối kỹ thuật: 2 lít/m sàn/ngày.

+ Nước rửa đường giao thông: 0,4 lít/m^2/ngày.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải: lấy 100% lượng nước cấp.

- Tiêu chuẩn cấp điện:

+ Khu nhà máy, nhà kho: 250 kW/ha.

+ Khu đất hành chính, dịch vụ: 600kW/ha.

+ Đất cây xanh, mặt nước: 10kW/ha.

+ Đất công trình đầu mối kỹ thuật: 160kW/ha.

+ Đất giao thông: 10kW/ha.

- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc:

+ Khu nhà máy, kho: 250 kW/ha.

+ Khu đất hành chính, dịch vụ:

Khu hành chính: 20 máy/ha.

Khu dịch vụ: 5 máy/ha.

Trạm phòng cháy chữa cháy: 5 máy/ha.

+ Đất công trình đầu mối kỹ thuật:

Trạm xử lý nước thải: 5 máy/ha.

Trạm cấp nước: 5 máy/ha.

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Kí hiệu	Chức năng	Diện tích(m2)	Tỷ lệ(%)
I	**CN**	**Đất nhà máy, nhà kho dịch vụ**	**379.740,80**	**74,53%**
II	**DV**	**Đất công trình dịch vụ-hành chánh**	**9.493,90**	**1,86%**
		Đất hành chánh	3.294,40	
		Đất trạm phòng cháy chữa cháy	1.560,00	
		Đất dịch vụ	4.639,50	

III	CX	**Đất cây xanh - mặt nước**	**51.884,70**	**10,18%**
		Đất cây xanh	47.188,60	*9,26%*
		Đất mặt nước	4.696,10	*0,92%*
IV	XL	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**5.321,00**	**1,04%**
		Trạm xử lý nước thải	4.357,00	
		Trạm cấp nước sạch	964,00	
V	GT	**Đất giao thông**	**63.063,60**	**12,38%**
		Đường giao thông	48.879,80	
		Bãi đỗ xe	14.183,80	
Tổng			**509.504,00**	**100,00%**

4.2. Phân khu chức năng:

a) Khu xây dựng nhà máy và nhà kho dịch vụ (CN):

Quy hoạch các xí nghiệp công nghiệp và nhà kho dịch vụ kho bãi của Cụm công nghiệp có lối vào chính tiếp cận trực tiếp với các trục giao thông của Cụm công nghiệp. Diện tích diện tích nhà máy, nhà kho dịch vụ quy hoạch mới là 379.740,8 (m^2). Bố trí thành 04 phân khu: A, B, C, D. Mật độ xây dựng trong các lô đất này tối đa 70%. Tùy theo nhu cầu đầu tư có thể thuê 1 đến nhiều lô đất, hoặc phân chia lô nhỏ hơn để thuận lợi.

b) Khu hành chánh, dịch vụ (DV-HC):

- Khu trung tâm hành chính, dịch vụ diện tích 9493,9m^2 chiếm khoảng 1,86% diện tích Cụm công nghiệp trong đó;

+ Đất hành chính diện tích 3294,4 m^2

+ Đất dịch vụ diện tích 4639,5 m^2.

+ Đất trạm PCCC diện tích 1560,0 m^2.

- Trong khu hành chính, trạm PCCC tổ hợp các công trình có chức năng, bố trí nhiều công trình, tạo điểm nhấn không gian cho lối vào cổng chính Cụm công nghiệp với mật độ xây dựng 40%... Khu dịch vụ mật độ xây dựng 70%...

c) Khu cây xanh (CX), mặt nước hồ điều hòa:

- Diện tích cây xanh, mặt nước hồ điều hòa 51.884,7 (m^2) bao gồm diện tích cây xanh cách ly được bố trí tại các vị trí quan trọng và thích hợp như gần khu dân cư, giáp trục đường đối ngoại (tại cửa ngõ ra vào cổng của Cụm công nghiệp) bố trí hồ nước điều hòa nhằm tạo cảnh quan cũng như điều kiện cải thiện vi khí hậu và môi trường trong Cụm công nghiệp.

- Diện tích cây xanh 47.188,6 (m^2). Hồ điều hòa 4.696,1(m^2).

c) Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Khu trạm xử lý nước thải (XL): Tổng diện tích xây dựng trạm xử lý nước thải: 4.357,0 m^2. Thu gom và xử lý toàn bộ nước thải của toàn bộ nước thải của các nhà máy trong Cụm công nghiệp. Bảo đảm hướng thoát tốt và vệ sinh môi trường, được cách ly bằng dải cây xanh. Bao gồm các hạng mục sau: Nhà máy xử lý nước thải. Văn phòng, bảo vệ và cây xanh cách ly.

- Đất trạm cấp nước sạch diện tích 964,0 (m^2) xây dựng trạm bơm tăng áp.

d) Đất giao thông và bãi đậu xe

- Giao thông nội bộ cụm công nghiệp 48.879,8 (m^2).

- Bãi xe là 14.183,8 (m^2) bố trí tại 2 vị trí, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng 1 tầng.

4.3 Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Trên cơ sở và tôn trọng các tiêu chí hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt và hiện trạng hệ thống hạ tầng kết nối tại khu vực, cao độ địa hình tự nhiên tại khu vực, đưa ra phương án đề xuất điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Bố trí trục đường giao thông chính kết nối vào Hương Lộ 21 mạng lưới giao thông khu vực, trên cơ sở đó mở các tuyến giao thông phụ tạo thành một mạng lưới giao thông hoàn chỉnh trong nội lưu khu vực cũng như ngoài khu vực.

- Khu trung tâm được tổ chức tiếp giáp Hương Lộ 21, trên trục chính cụm công nghiệp.

- Khu đất nhà máy, nhà kho dịch vụ được quy hoạch đảm bảo tôn trọng hiện trạng nhà máy hiện hữu.

- Quy hoạch lại vị trí khu đất trạm xử lý nước thải, bố trí tập trung gần khu vực trung tâm hành chính, vẫn đảm bảo khoảng cách và hướng thoát nước tốt nhất.

- Công viên cây xanh được tổ chức tập trung tạo cảnh quan cho Cụm công nghiệp.

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích	MĐXD tối đa	Tầng cao		Hệ số SDĐ tối đa
			M2	(%)	Tối thiểu	Tối đa	(Lần)
1	**Đất nhà máy, nhà kho dịch vụ**		**379.740,8**				
	- Đất nhà máy, kho	A	98.585,2	70	1	3	2.1
	- Đất nhà máy, kho	B	46.077,5	70	1	3	2.1
	- Đất nhà máy, kho	C	38.509,30	70	1	3	2.1
	- Đất nhà máy, kho	D	196.568,80	70	1	3	2.1
2	**Đất công trình dịch vụ-hành chính**		**9.493,90**				
	- Đất hành chính	HC	3.294,40	40	1	3	0,8
	- Đất trạm phòng cháy chữa cháy	PCCC	1.560,00	40	1	3	
	- Đất dịch vụ	DV	4.639,50	70	1	3	
3	**Đất các khu kỹ thuật**		5.321,00				
	- Đất trạm xử lý nước thải	XL	4.357,00	40	1	3	1.2
	- Đất trạm cấp nước	CN	964,00	40	1	3	1.2
4	**Đất cây xanh, mặt nước**		51.884,70				

	- Đất mặt nước	MN	4.696,10				
	- Đất cây xanh công viên, cây xanh cách ly	CX	47.188,60				
5	**Đất giao thông, bãi đỗ xe**		**63.063,60**				
	- Đất bãi xe	BX	14.183,8	50		1	0,1
	- Đất giao thông		48.879,80				
	Tổng cộng		**509.504,0**				

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch san nền:

- Địa hình tự nhiên ở khu vực quy hoạch khá phức tạp, cao độ dao động từ 3,18m đến 34,0m.

- Giải pháp san nền chủ yếu:

+ Bám theo cao độ địa hình và cao độ tuyến đường Hương lộ 21.

+ Cao độ thiết kế san nền hoàn thiện thay đổi từ 7.5m ÷ 30.5m.

+ Hướng dốc san nền từ Đông Nam xuống Tây Bắc, độ dốc nền thiết kế i> 0,5%.

+ Tận dụng lại đất đào chuyển xuống khu vực đắp.

+ Đất đắp phải được đắp thành từng lớp dày 30cm đến cao độ thiết kế. Độ chặt lu lèn K=0.90

+ Xung quanh ranh đất được xây dựng tường rào và kết hợp tường chắn (tại các vị trí đào đắp cao) để bảo vệ khu đất và chống sạt lở.

5.2 Quy hoạch giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Khu vực quy hoạch có tuyến đường giao thông đối ngoại là đường Hương Lộ 21 nằm ở hướng Tây Bắc của dự án. Theo quy hoạch lộ giới 32m. Tuyến đường này đang được nhà nước triển khai nâng cấp và cải tạo

- Đường dân sinh phía đông nam khu đất. Hiện là đường cấp phối, tuyến đường này sẽ được đấu nối với mạng lưới đường trong dự án và sẽ được nâng cấp để phục vụ cho việc lưu thông của dự án và người dân dọc bên tuyến

- Đối với hướng tuyến đấu nối với đường số 5 thuộc khu công nghiệp Long Thành. Việc triển khai đấu nối theo quy hoạch chỉ được thực hiện khi có sự thống nhất giữa hai Công ty (Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trường Lâm và Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành).

b. Giao thông đối nội:

- Bề rộng mặt đường: Đường trong khu nội bộ của dự án có bề rộng mặt đường xe chạy rộng 15m, bề rộng vỉa hè mỗi bên từ 3 - 8 m, các mặt cắt ngang.

o Mặt cắt 1-1: lộ giới 26 0m.

+ Chiều rộng mặt đường: 7,5m x 2 bên = 15 m.

+ Vỉa hè hai bên rộng: 3m + 8m = 11m. Trong đó: Lối đi lát gạch hai bên rộng: 3 x 2 bên = 6m

o Mặt cắt 2-2: lộ giới 31 0m.

+ Chiều rộng mặt đường: 7,5m x 2 bên = 15 m.

+ Vỉa hè hai bên rộng: 8m + 8m = 16m. Trong đó: Lối đi lát gạch hai bên rộng: 3 x 2 bên = 6m.

o Chỉ giới xây dựng công trình đối với tất cả các tuyến đường ≥6m.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt, phân chia lưu vực thoát nước mưa thành nhiều lưu vực nhỏ, tạo điều kiện thoát nước mưa nhanh nhất ra mạng cống bên ngoài.

- Các tuyến thoát nước xây dựng bằng cống tròn BTCT bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với đường kính Ø600-Ø1200.Độ sâu chôn cống bảo vệ cống ≥0,5m đối với cống trên vỉa hè, ≥ 0,7m đối với cống dưới lòng đường.

- Hệ thống thoát nước mưa sẽ được thu gom bằng hệ thống cống chạy dọc theo đường số 1 và đường số 2 và chảy vào hệ thống mương BTCT và tập trung về hồ điều hòa phía tây bắc, sau đó thoát ra suối dưới cầu Tam An cách ranh dự án khoảng 150m bằng hệ thống cống hộp 1,6x2(m)

- Tại vị trí đấu nối cống trên đường số 2 ra mương hở BTCT dùng cống hộp kích thước 1,2 x 1,2 (m) băng đường.

- Tại vị trí đấu nối cống trên đường số 1 và đấu nối giữa hai hồ điều hòa dùng cống hộp kích thước 1,6 x 1,6 (m) băng đường.

5.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước trung bình cho cụm công nghiệp: 1075 m3/ngày.

- Nguồn cung cấp nước cho cụm công nghiệp được đấu nối vào tuyến ống cấp nước OD400 trên tuyến đường QL51 kéo vào cách dự án khoảng 3000m do Công ty CP Cấp nước Đồng Nai chi nhánh Long Thành quản lý vận hành và khai thác. Đường ống dẫn nước về cụm công nghiệp sử dụng ống HDPE OD200.

- Tuyến ống cấp nước cho cụm công nghiệp được thiết là ống HDPE nối bằng phương pháp hàn nhiệt đối đầu có đường kính OD160 và OD110, ống cấp nước được chôn cách mặt đường hoàn thiện (vỉa hè) ít nhất (0,7 - 0,9)m.

- Hệ thống cấp nước được sử dụng mạng vòng

- Trên tuyến ống ống cấp nước cho cụm công nghiệp có bố trí các trụ chữa cháy với khoảng cách các trụ từ (110-150)m.

- Tại mỗi khu đất có bố trí điểm lấy nước và đặt van chặn chờ đấu nối.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước thải bằng 100% lượng nước cấp.

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa

- Toàn bộ nước thải trong các nhà máy và nước thải sinh hoạt tại các công trình công cộng được thu gom bằng hệ thống ống HDPE đặt trên vỉa hè và khu

cây xanh, thu nhận nước thải và dẫn về trạm xử lý tập trung ở phía tây bắc của dự án có công suất 1000 m^3/ngày đêm

- Nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất đều phải được xử lý đạt cột A quy chuẩn QCVN 14:2021/BTNMT trước khi đấu nối ra hố ga thoát nước mưa

b. Rác thải, vệ sinh môi trường:

Rác thải: Lượng rác hàng ngày được thu gom sau đó đưa tới khu xử lý rác thải công nghiệp của tỉnh.

5.6. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: cung cấp cho cụm công nghiệp được cấp từ trạm biến áp trung gian 110/22kV-2x40MVA Long Thành trên đường Hương Lộ 21,

- Các tuyến 22kV xây dựng mới đi nổi lắp đặt trên trụ BTCT 12m, tuyến trung thế trục chính 3xAsXV-150/As-120mm^2, tuyến trung thế nhánh (3AC95mm^2+ 1AC70mm^2)

- Tổng dung lượng 10262,30 KVA, các trạm biến áp phục vụ sản xuất cho các nhà máy xí nghiệp do đơn vị tự đầu tư và đấu nối vào lưới điện trung thế do cụm công nghiệp quản lý,

- Đèn đường là loại đèn Led 220V, công suất từ 150W, được đặt trên trụ thép ống STK. Hệ thống tủ điện điều khiển tự động vận hành, lắp đặt mới trạm biến áp 3P-50KVA phục vụ chiếu sáng công cộng.

5.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn thông tin liên lạc cho cụm công nghiệp được ghép nối với hệ thống viễn thông Đồng Nai trên trục đường Hương Lộ 21

- Tổng số thuê bao dự kiến cho khu vực quy hoạch khoảng: 500 thuê bao.

- Tuyến cáp thông tin trong khu quy hoạch đi ngầm dưới vỉa hè và mặt đường

6. Quy định quản lý:

Ban hành kèm theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tam An.

7. Danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng:

a) Xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, san nền, cây xanh, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc).

b) Xây dựng nhà máy, trạm xử lý nước thải, kho tang bến - bãi, công trình dịch vụ - hành chính.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trường Lâm có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng Ủy ban nhân dân xã Tam An và các đơn vị liên quan thực hiện công bố công khai cho Nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ nhiệm vụ cắm mốc giới theo quy định. Phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Tam An và các đơn vị liên quan tổ chức triển khai cắm các mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt. Hồ sơ cắm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng thỏa thuận, đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân huyện Long Thành; Thủ trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế; Công an huyện Long Thành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tam An; Giám đốc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trường Lâm và Thủ trưởng các đơn vị, các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch, các PCT.UBND huyện
- Phó Chánh Văn phòng;
- Lưu: VT-KT (Châu)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Lê Văn Tiếp

BỘ XÂY DỰNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 409 /QĐ-BXD	*Hà Nội, ngày 11 tháng 4 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH
Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024

BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

Căn cứ Nghị định số 33/2025/NĐ-CP ngày 25/02/2025 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

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

Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng và Viện trưởng Viện Kinh tế xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Điều 3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý đầu tư xây dựng công trình sử dụng suất vốn đầu tư và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình làm cơ sở để lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình./.

Nơi nhận:
- Văn phòng Quốc hội;
- Hội đồng Dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- Các Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan trực thuộc CP;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Các Sở Xây dựng, các Sở có công trình xây dựng chuyên ngành;
- Website của Bộ Xây dựng;
- Các Cục, Vụ thuộc BXD;
- Lưu: VT, Cục KTQLĐTXD, Viện KTXD

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Bùi Xuân Dũng

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

BỘ XÂY DỰNG

SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP BỘ PHẬN KẾT CẤU CÔNG TRÌNH NĂM 2024

Hà Nội, 2025

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP BỘ PHẬN KẾT CẤU CÔNG TRÌNH NĂM 2024

(Kèm theo Quyết định số 409 /QĐ-BXD ngày 11 / 4 /2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

PHẦN 1: THUYẾT MINH VÀ HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG

I. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình

1. Thuyết minh chung

1.1. Suất vốn đầu tư xây dựng là mức chi phí cần thiết cho một đơn vị tính theo diện tích, thể tích, chiều dài hoặc công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình theo thiết kế.

Công suất hoặc năng lực phục vụ theo thiết kế của công trình là khả năng sản xuất hoặc khai thác sử dụng công trình theo thiết kế được xác định bằng đơn vị đo phù hợp.

Suất vốn đầu tư được công bố bình quân cho cả nước. Khi áp dụng suất vốn đầu tư cho công trình thuộc vùng được quy định dưới đây thì sử dụng hệ số điều chỉnh cho vùng công bố tại phần 4 Quyết định này. Các vùng được công bố hệ số điều chỉnh bao gồm:

Vùng 1 bao gồm các tỉnh: Lào Cai, Yên Bái, Điện Biên, Hòa Bình, Lai Châu, Sơn La, Hà Giang, Cao Bằng, Bắc Kạn, Lạng Sơn, Tuyên Quang, Thái Nguyên, Phú Thọ, Bắc Giang,

Vùng 2 bao gồm các tỉnh, thành phố: Quảng Ninh, Bắc Ninh, Hà Nam, Hải Dương, Hưng Yên, thành phố Hải Phòng, Nam Định, Ninh Bình, Thái Bình, Vĩnh Phúc.

Vùng 3 bao gồm các tỉnh, thành phố: Thanh Hoá , Nghệ An, Hà Tĩnh , Quảng Bình, Quảng Trị, Thừa Thiên-Huế, thành phố Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Bình Định, Phú Yên, Khánh Hoà, Ninh Thuận, Bình Thuận.

Vùng 4 bao gồm các tỉnh: Kon Tum, Gia Lai, Đắk Lắk, Đắc Nông, Lâm Đồng.

Vùng 5 bao gồm các tỉnh: Bình Phước, Bình Dương, Đồng Nai, Tây Ninh, Bà Rịa-Vũng Tàu.

Vùng 6 bao gồm các tỉnh, thành phố: Long An, Đồng Tháp, Tiền Giang, An Giang, Bến Tre, Vĩnh Long, Trà Vinh, Hậu Giang, Kiên Giang, Sóc Trăng, Bạc Liêu, Cà Mau, thành phố Cần Thơ.

Vùng 7: Thành phố Hà Nội

Vùng 8: Thành phố Hồ Chí Minh

1.2. Mục đích sử dụng

Suất vốn đầu tư công bố tại Quyết định này là một trong những cơ sở tham khảo, sử dụng vào việc xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng ở giai đoạn chuẩn bị dự án đối với một số công trình, dự án đầu tư xây dựng phổ biến.

1.3. Việc công bố suất vốn đầu tư được thực hiện trên cơ sở

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, ngày 18/06/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

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

- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ;

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

- Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam;

1.4. Suất vốn đầu tư được xác định cho công trình xây dựng mới, có tính chất phổ biến, với mức độ kỹ thuật công nghệ thi công trung bình tiên tiến.

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng giá Quý IV năm 2024. Đối với các công trình có sử dụng ngoại tệ là USD thì phần chi phí ngoại tệ được tính đổi về đồng Việt Nam theo tỷ giá trung bình quý IV/2024 là 1 USD = 25.303 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.

2. Nội dung của suất vốn đầu tư

Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.

Suất vốn đầu tư xây dựng chưa bao gồm chi phí dự phòng và chi phí thực hiện một số loại công việc theo yêu cầu riêng của dự án, công trình cụ thể như:

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định pháp luật được tính trong sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư;

- Lãi vay trong thời gian thực hiện đầu tư xây dựng (đối với các dự án có sử dụng vốn vay);

- Vốn lưu động ban đầu (đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích sản xuất, kinh doanh);

- Một số chi phí có tính chất riêng biệt theo từng dự án như: đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường; đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình; chi phí kiểm định chất lượng công trình; gia cố đặc biệt về nền móng công trình; chi phí thuê tư vấn nước ngoài; các chi phí có tính chất riêng biệt khác.

3. Hướng dẫn sử dụng

3.1. Khi sử dụng suất vốn đầu tư được công bố cần căn cứ vào loại cấp công trình, thời điểm lập sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư, khu vực đầu tư xây dựng công trình, các hướng dẫn cụ thể và các chi phí khác phù hợp yêu cầu cụ thể của dự án để bổ sung, điều chỉnh, quy đổi lại sử dụng cho phù hợp như:

3.1.1. Bổ sung các chi phí cần thiết theo yêu cầu riêng của dự án/công trình. Việc xác định các chi phí bổ sung này được thực hiện theo các quy định, hướng dẫn hiện hành phù hợp với thời điểm xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư xây dựng công trình.

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

3.1.2. Đối với suất vốn đầu tư công trình dân dụng (công trình nhà ở, công trình công cộng) tại văn bản này được tính toán ở mức độ hoàn thiện cơ bản. Chủ đầu tư quyết định lựa chọn chủng loại vật tư, vật liệu, thiết bị, giải pháp hoàn thiện để đảm bảo chất lượng công trình, đáp ứng yêu cầu sử dụng lâu dài, tránh lãng phí.

3.1.3. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư trong một số trường hợp như:

- Quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình khác với quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình đại diện nêu trong danh mục được công bố.

- Có sự khác nhau về đơn vị đo năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình với đơn vị đo sử dụng trong danh mục được công bố.

- Sử dụng chỉ tiêu suất vốn đầu tư để xác định tổng mức đầu tư cho các công trình mở rộng, nâng cấp cải tạo hoặc công trình có yêu cầu đặc biệt về công nghệ.

- Có những yếu tố đặc biệt về địa điểm xây dựng, địa chất nền móng công trình và yếu tố đặc biệt khác được thuyết minh chưa có trong suất vốn đầu tư công bố, ví dụ như: Những công trình xây dựng có đường kết nối, cầu kết nối, kè mương...; Những công trình xây dựng ở những khu vực phải xử lý mặt bằng như ở vùng đồi, núi phải san lấp mặt bằng; ở vùng đầm lầy, trũng, ao hồ... phải tôn nền; Những công trình xây dựng ở vùng dân cư thưa thớt, nằm sâu trong rừng núi, vùng ngập nước, xa trung tâm kinh tế, văn hóa, giao thông không thuận tiện, đi lại khó khăn, kinh tế lạc hậu, kém phát triển; Những khu vực có nền địa chất khác thường với nền địa chất phổ biến của cả khu vực (như có túi bùn lớn, hang caster, cát chảy, có những tầng đá cứng nằm lưng chừng của nền móng công trình...).

- Dự án đầu tư công trình xây dựng sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) có những nội dung chi phí được quy định khác với những nội dung chi phí nêu trong công bố.

- Mặt bằng giá xây dựng ở thời điểm xác định chi phí đầu tư xây dựng có sự khác biệt so với mặt bằng tính toán suất vốn đầu tư.

3.1.4. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm, địa điểm tính toán

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về thời điểm tính toán có thể sử dụng chỉ số giá xây dựng được công bố theo quy định.

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư về địa điểm tính toán được xác định theo hệ số vùng hoặc bằng kinh nghiệm/phương pháp chuyên gia trên cơ sở phân tích, đánh giá so sánh các yếu tố về địa chất, địa hình, thủy văn, mặt bằng giá vùng/khu vực.

3.1.5. Việc điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư xây dựng công trình được công bố khi áp dụng cho công trình cụ thể được thực hiện theo công thức sau:

$$S = S_0 \times K_{tg} \times K_{kv} \pm \sum_{i=1}^{n} S_{Ti}$$

Trong đó:

S: suất vốn đầu tư sau điều chỉnh;

S_0: suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng đã công bố;

K_{tg}: hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư ở năm t về thời điểm cần xác định suất vốn đầu tư. Hệ số K_{tg} được xác định như sau:

$$K_{tg} = I_{tt}/I_{ot}$$

I_{tt}: chỉ số giá xây dựng tại thời điểm cần điều chỉnh suất vốn đầu tư;

I_{ot}: chỉ số giá xây dựng tại thời điểm tính toán suất vốn đầu tư đã công bố.

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

K_{kv}: hệ số quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về địa điểm tính toán. Hệ số K_{kv} cho các vùng được công bố ở Phần 4 của Quyết định này;

S_{Ti}: Các chi phí bổ sung được phân bổ đối với các khoản mục chi phí cần thiết theo quy định nhưng chưa được tính đến trong suất vốn đầu tư hiện hành hoặc các chi phí giảm trừ được phân bổ đối với các khoản mục chi phí theo quy định không còn phù hợp trong suất vốn đầu tư hiện hành. S_{Ti} được tính trên 1 đơn vị diện tích hoặc công suất năng lực phục vụ phù hợp với đơn vị tính của suất vốn đầu tư S_0; Chi phí này được xác định trên cơ sở dữ liệu của công trình cụ thể hoặc tham khảo chi phí của các công trình tương tự đã thực hiện;

n: Số lượng các khoản mục chi phí bổ sung;

i: Thứ tự các khoản mục chi phí bổ sung.

3.1.6. Việc điều chỉnh, quy đổi suất chi phí xây dựng được công bố khi áp dụng cho công trình cụ thể thực hiện tương tự như điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư. Hệ số điều chỉnh cho các vùng của suất chi phí xây dựng công bố ở Phần 4 của Quyết định này.

3.2. Xác định chỉ tiêu suất vốn đầu tư

Trường hợp cần thiết phải xác định suất vốn đầu tư, các cơ quan, tổ chức, cá nhân căn cứ phương pháp xác định suất vốn đầu tư xây dựng công trình tại hướng dẫn của Bộ Xây dựng để tính toán, điều chỉnh cho phù hợp với dự án.

II. Giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình

1 Thuyết minh chung

1.1. Giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình (*viết tắt là giá bộ phận kết cấu*) bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để hoàn thành một đơn vị khối lượng nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu hoặc bộ phận công trình xây dựng.

1.2. Giá bộ phận kết cấu công bố tại Quyết định này là một trong những cơ sở để xác định chi phí xây dựng trong sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình, quản lý và kiểm soát chi phí xây dựng công trình.

1.3. Giá bộ phận kết cấu được tính toán theo mục 1.3, 1.4 phần I.

1.4. Giá bộ phận kết cấu được công bố bình quân cho cả nước, khi áp dụng cho từng vùng thì sử dụng hệ số điều chỉnh vùng cho suất chi phí xây dựng được công bố ở Phần 4 Quyết định này. *(Chi tiết các tỉnh, thành phố tại các vùng theo mục 1.1 phần 1)*

2. Nội dung của giá bộ phận kết cấu bao gồm

Giá bộ phận kết cấu bao gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng.

3. Hướng dẫn sử dụng

3.1. Khi sử dụng giá bộ phận kết cấu để xác định tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình thì cần bổ sung các khoản mục chi phí thuộc tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình chưa được tính toán trong giá bộ phận kết cấu.

3.2. Việc điều chỉnh, quy đổi giá bộ phận kết cấu

- Điều chỉnh, quy đổi giá bộ phận kết cấu về thời điểm tính toán khác với thời điểm tính toán giá bộ phận kết cấu được công bố có thể sử dụng chỉ số giá phần xây dựng được công bố theo quy định.

- Điều chỉnh, quy đổi giá bộ phận kết cấu về địa điểm tính toán được xác định bằng kinh nghiệm/ phương pháp chuyên gia trên cơ sở phân tích, so sánh, đánh giá các yếu tố về địa chất, địa hình, thủy

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

văn, mặt bằng giá vùng/ khu vực. Hệ số điều chỉnh vùng của giá bộ phận kết cấu sử dụng hệ số điều chỉnh cho suất chi phí xây dựng được công bố tại Phần 4 Quyết định này.

- Việc thực hiện điều chỉnh, quy đổi giá bộ phận kết cấu được thực hiện tương tự như suất vốn đầu tư tại công thức ở điểm 3.1.4 Mục I.

3.3. Xác định giá bộ phận kết cấu

Trường hợp giá bộ phận kết cấu được công bố không có hoặc công bố nhưng không phù hợp, các cơ quan, tổ chức, cá nhân tính toán theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

III. Kết cấu và nội dung

Tập suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 được kết cấu thành 4 phần và mã hóa các chỉ tiêu bằng số hiệu thống nhất như sau:

Phần 1: Thuyết minh chung và hướng dẫn sử dụng

Ở phần này giới thiệu các khái niệm, cơ sở tính toán, phạm vi sử dụng; các khoản mục chi phí theo quy định được tính và chưa được tính trong suất vốn đầu tư và giá bộ phận kết cấu.

Phần 2: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình

Gồm hệ thống các chỉ tiêu suất vốn đầu tư xây dựng công trình, thuyết minh về quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng và các nội dung chi phí của các chỉ tiêu suất vốn đầu tư.

Phần 3: Giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình

Gồm hệ thống các chỉ tiêu giá bộ phận kết cấu đối với một số loại công trình, thuyết minh về quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng và các chỉ dẫn kỹ thuật cần thiết.

Số hiệu chỉ tiêu suất đầu tư xây dựng và giá bộ phận kết cấu được mã hóa gồm 8 số (00000.000), trong đó: Số hiệu thứ nhất thể hiện loại chỉ tiêu (1: suất vốn đầu tư; 2: giá bộ phận kết cấu); số hiệu thứ hai thể hiện loại công trình (1: công trình dân dụng; 2: công trình công nghiệp; 3: công trình hạ tầng kỹ thuật; 4: công trình giao thông; 5: công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn); 3 số hiệu tiếp theo thể hiện nhóm công trình trong 5 loại công trình; 2 số hiệu tiếp theo thể hiện chỉ tiêu cụ thể đối với công trình công bố; số hiệu cuối cùng thể hiện chỉ tiêu (0: suất vốn đầu tư; 1: suất chi phí xây dựng; 2: suất chi phí thiết bị).

Phần 4: Hệ số điều chỉnh vùng khi áp dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình

LIÊN VIỆT PHÁT ĐẠT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.LuatVietnam.vn

3. CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP, KHU ĐÔ THỊ

a. Thuyết minh

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị được tính toán theo tiêu chuẩn thiết kế về phân loại công trình công nghiệp; các giải pháp quy hoạch, kết cấu, giải pháp kỹ thuật cấp, thoát nước, cấp điện giao thông, ... quy định trong tiêu chuẩn thiết kế TCVN 4616:1988 "Tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch mặt bằng tổng thể cụm công nghiệp"; TCVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế; TCVN 7957:2023 Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài; QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; TCVN 3989:2012 "Hệ thống tài liệu thiết kế xây dựng cấp nước và thoát nước - Mạng lưới bên ngoài" và các quy định hiện hành khác liên quan.

- Suất vốn đầu tư được tính bình quân cho 1 ha diện tích hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu đô thị.

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị bao gồm:

+ Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng như hệ thống thoát nước (tuyến ống thoát nước, hố ga, trạm bơm, trạm xử lý); hệ thống cấp nước (tuyến ống cấp nước, bể chứa, trạm bơm); hệ thống cấp điện trung thế, hạ thế, điện chiếu sáng, sinh hoạt, trạm biến thế, điện sản xuất (đối với khu công nghiệp) và các công tác khác như chi phí đào bóc lớp đất yếu; san nền; hệ thống giao thông nội bộ (kết cấu mặt đường bê tông nhựa, móng cấp phối đá dăm), hệ thống thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy, vỉa hè, cây xanh,hàng rào bao quanh...

+ Chi phí thiết bị gồm chi phí thiết bị trạm bơm, trạm biến thế, trạm xử lý nước thải và trang thiết bị phục vụ chiếu sáng, cấp điện, cấp nước, phòng cháy chữa cháy.

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp bao gồm:

+ Chi phí xây dựng hạng mục san nền, hệ thống giao thông nội bộ (kết cấu mặt đường bê tông nhựa, móng cấp phối đá dăm), hệ thống thoát nước (thoát nước mưa, nước thải, trạm bơm chuyển bậc thoát nước thải), cấp nước sạch (đường ống cấp nước, họng cứu hỏa), cấp điện 22kv và điện chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy.

+ Chi phí thiết bị gồm chi phí thiết bị trạm bơm và hệ thống chuyển nước thải về trạm xử lý, trạm biến áp và trang thiết bị phục vụ chiếu sáng, cấp điện, cấp nước, phòng cháy chữa cháy.

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu đô thị chưa tính đến các chi phí:

+ Công viên, vườn hoa, mặt nước (nếu có).

+ Xây dựng hệ thống kỹ thuật bên ngoài khu công nghiệp, khu đô thị.

+ Trang thiết bị, lắp đặt hệ thống điện, cấp thoát nước trong nhà.

b. Suất vốn đầu tư

Bảng 57. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu đô thị

Đơn vị tính: triệu đồng/ha

		Suất vốn đầu tư	Trong đó bao gồm	
			Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
		0	1	2
	Công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp có quy mô	**8.974**	7.289	439
13300.01	dưới 100 ha	**8.265**	6.710	426
13300.02	từ 100 đến 300 ha	**7.613**	6.139	414
13300.03	trên 300 ha			
	Công trình hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp có quy mô	**6.047**	4.725	368
13300.04	từ 10 đến 75 ha			
	Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô	**8.549**	6.972	419
13300.05	< 20 ha	**8.198**	6.680	390
13300.06	từ 20 đến 50 ha			

		Suất vốn đầu tư	Trong đó bao gồm	
			Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
		0	1	2
13300.07	từ 50 đến 100 ha	7.862	6.401	363
13300.08	từ 100 đến 200 ha	7.539	6.133	338

Ghi chú:

- Chiều dày lớp cát đắp nền hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị trung bình khoảng 0,5-1m

- Tỷ trọng của chi phí phần trạm xử lý nước thải hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị trong suất vốn đầu tư công trình xây dựng: 4,5 - 5,5%

LIÊN HỆ MUA BẢN QUYỀN LUẬT SƯ: 0912-268-939 * www.ThuVienPhapLuat.vn

PHẦN 4: HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH VÙNG KHI ÁP DỤNG SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Bảng 100. Bảng hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	Hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư							
		Vùng 1	Vùng 2	Vùng 3	Vùng 4	Vùng 5	Vùng 6	Vùng 7	Vùng 8
I	**CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG**								
1	Công trình nhà ở	0,935	0,948	1,032	1,048	1,048	1,017	0,952	1,064
2	Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu	0,940	0,930	1,023	1,071	1,042	1,039	0,959	1,037
3	Công trình y tế	0,994	0,957	1,012	1,029	1,029	1,001	0,960	1,030
4	Công trình thể thao	0,936	0,931	1,003	1,029	1,034	1,010	0,942	1,039
5	Công trình văn hóa	0,944	0,948	1,026	1,042	1,050	1,018	0,978	1,032
6	Công trình đa năng; Trụ sở, văn phòng làm việc	0,949	0,938	1,016	1,063	1,062	1,009	0,970	1,052
7	Công trình dịch vụ (khách sạn)	0,952	0,944	1,027	1,069	1,036	1,016	0,959	1,032
II	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**								
1	Công trình sản xuất vật liệu xây dựng, sản phẩm xây dựng	0,968	0,952	0,990	1,023	1,028	1,003	0,959	1,010
2	Công trình luyện kim và cơ khí chế tạo	0,957	0,937	0,996	1,019	1,020	1,003	0,960	1,002
3	Công trình công nghiệp dầu khí	0,970	0,950	1,009	1,033	1,034	1,018	0,975	1,016
4	Công trình năng lượng								
	Đường dây	1,029	0,923	0,962	1,040	1,055	1,011	0,955	1,031
	Trạm biến áp	0,985	0,981	1,006	1,030	1,024	1,023	0,980	1,031
5	Công trình công nghiệp nhẹ	0,966	0,952	1,032	1,047	1,025	1,020	0,964	1,032
6	Công trình nhà xưởng và kho chuyên dụng	0,945	0,931	1,020	1,026	1,025	1,028	0,943	1,012
III	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**								
1	Công trình cấp nước								
	Công trình nhà máy cấp nước sinh hoạt	0,935	0,931	0,999	1,084	1,053	1,068	0,941	1,061
2	Công trình thoát nước								
	Công trình xử lý nước thải	0,932	0,925	1,001	1,032	1,070	1,018	0,945	1,012
3	Công trình hạ tầng Kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị, cụm công nghiệp	0,902	0,907	0,989	1,103	1,060	1,074	0,940	1,089
4	Công trình thông tin truyền thông	0,943	0,962	1,001	1,010	1,069	1,000	1,005	1,085
5	Công trình xử lý chất thải rắn	0,942	0,938	1,007	1,093	1,060	1,076	0,977	1,068
IV	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**								
1	Công trình đường bộ								
	Đường bê tông xi măng	0,916	0,907	0,916	1,069	1,074	1,003	0,951	1,025
	Đường bê tông nhựa, thấm nhập nhựa, láng nhựa	0,946	0,996	0,950	1,099	1,059	1,118	0,924	1,031
2	Công trình cầu đường bộ	0,905	0,938	1,003	1,051	1,101	1,009	0,954	1,096
3	Công trình đường cất hạ cánh	0,935	0,951	0,928	1,095	1,041	1,050	0,964	1,008
V	**CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**								
1	Công trình kênh bê tông	0,918	0,930	0,967	1,098	1,071	1,061	0,982	1,013
2	Công trình đầu mối trạm bơm tưới, tiêu	0,929	0,950	1,026	1,098	1,063	1,061	0,949	1,030
3	Công trình hồ chứa nước	0,912	0,934	0,974	1,085	1,048	1,033	0,966	1,006

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 476 /QĐ-SoXD

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

Đồng Nai, ngày 29 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 07, 08, 09 và Quý III *(từ khu vực 1 đến khu vực 11)* năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng về Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 25 ngày 01 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 5 tháng 12 năm 2022 của Uỷ ban nhân dân tỉnh về việc ủy quyền cho Sở Xây dựng thực hiện quản lý giá xây dựng và chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Tập chỉ số giá xây dựng tháng 07, 08, 09 và Quý III năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai do Phân Viện Kinh tế xây dựng Miền Nam lập (kèm theo văn bản số 433/PVKT-ĐM&GXD ngày 17 tháng 10 năm 2025 của Phân Viện Kinh tế xây dựng Miền Nam);

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý Hoạt động và Vật liệu xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 07, 08, 09 và Quý III *(từ khu vực 1 đến khu vực 11)* năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai kèm theo Quyết định này, làm cơ sở để xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, giá gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng, quy đổi vốn đầu tư xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

(Đính kèm phụ lục các khu vực và tập chỉ số giá xây dựng)

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Sở; Trưởng phòng Quản lý Hoạt động và Vật liệu xây dựng và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Bộ Xây dựng (Báo cáo);
- UBND tỉnh (Báo cáo);
- Các Sở: TC, CT, NN&MT;
- UBND các xã, phường thuộc tỉnh;
- Các Chủ đầu tư xây dựng công trình;
- Ban Giám đốc Sở;
- Các đơn vị chuyên môn trực thuộc Sở;
- Website Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLHĐ&VLXD. Nam.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thành Phương

PHỤ LỤC CÁC PHƯỜNG, XÃ

Số TT	Ký hiệu	Gồm các phường, xã	Ghi chú
01	Khu vực 1	Các phường: Biên Hòa, Trấn Biên, Tam Hiệp, Long Bình, Trảng Dài, Hố Nai, Long Hưng, Phước Tân, Tam Phước	
02	Khu vực 2	Các xã: An Viễn, Bình Minh, Trảng Bom, Bàu Hàm, Hưng Thịnh	
03	Khu vực 3	Các xã: Dầu Giây, Gia Kiệm, Thống Nhất	
04	Khu vực 4	Các phường: Long Khánh, Bình Lộc, Bảo Vinh, Xuân Lập, Hàng Gòn	
05	Khu vực 5	Các xã: Xuân Định, Xuân Phú, Xuân Lộc, Xuân Hòa, Xuân Thành, Xuân Bắc	
06	Khu vực 6	Các xã: Cẩm Mỹ, Sông Ray, Xuân Quế, Xuân Đông, Xuân Đường	
07	Khu vực 7	Các xã: La Ngà, Định Quán, Phú Vinh, Phú Hòa, Thanh Sơn	
08	Khu vực 8	Các xã: Nam Cát Tiên, Tân Phú, Tà Lài, Phú Lâm, Đắk Lua	
09	Khu vực 9	Các xã: Long Thành, Phước Thái, Long Phước, Bình An, An Phước	
10	Khu vực 10	Các xã: Đại Phước, Nhơn Trạch, Phước An	
11	Khu vực 11	Phường Tân Triều, xã Trị An, xã Tân An, xã Phú Lý	

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG QUÝ III NĂM 2025

BẢNG 1. CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

(NĂM 2020 = 100)

Đơn vị tính : %

Stt	Loại công trình	Chỉ số giá quý III/2025 so với Năm gốc 2020
I	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**	
1	Công trình nhà ở	119,60
2	Công trình giáo dục	120,31
3	Công trình văn hóa	119,86
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	119,19
5	Công trình y tế	119,17
6	Công trình thể thao	119,71
II	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**	
1	Công trình năng lượng	
	Đường dây	124,32
	Trạm biến áp	122,23
2	Công trình công nghiệp nhẹ	118,99
III	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**	
1	Công trình đường	
	Đường bê tông xi măng	119,41
	Đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	117,81
2	Công trình cầu	
	Cầu bê tông xi măng	118,76
IV	**CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**	
1	Đập bê tông	118,66
2	Kênh bê tông xi măng	118,53
V	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	120,57
2	Công trình mạng thoát nước	120,43
3	Công trình xử lý nước thải	117,02

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG QUÝ III NĂM 2025

BẢNG 2. CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG

(NĂM 2020 = 100)

Đơn vị tính : %

Stt	Loại công trình	Chỉ số giá quý III/2025 so với Năm gốc 2020
I	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**	
1	Công trình nhà ở	119,85
2	Công trình giáo dục	120,76
3	Công trình văn hóa	120,24
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	119,62
5	Công trình y tế	119,93
6	Công trình thể thao	120,82
II	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**	
1	Công trình năng lượng	
	Đường dây	124,92
	Trạm biến áp	124,81
2	Công trình công nghiệp nhẹ	120,06
III	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**	
1	Công trình đường	
	Đường bê tông xi măng	119,41
	Đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	117,81
2	Công trình cầu	
	Cầu bê tông xi măng	118,76
IV	**CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**	
1	Đập bê tông	118,66
2	Kênh bê tông xi măng	118,77
V	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	120,81
2	Công trình mạng thoát nước	120,43
3	Công trình xử lý nước thải	120,48

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 324 /QĐ-SXD

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

Đồng Nai, ngày 25 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng về Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng xây dựng công trình;

Căn cứ Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 5 tháng 12 năm 2022 của Uỷ ban nhân dân tỉnh về việc ủy quyền cho Sở Xây dựng thực hiện quản lý giá xây dựng và chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng nai;

Căn cứ Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai do Phân Viện Kinh tế xây dựng Miền Nam lập;

Theo đề nghị của Lãnh đạo Phòng Quản lý Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai kèm theo Quyết định này, làm cơ sở để xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, giá gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng, quy đổi vốn đầu tư xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Sở; Trưởng phòng Quản lý xây dựng và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Bộ Xây dựng (Báo cáo);
- UBND tỉnh (Báo cáo);
- Các Sở: KH&ĐT, TC, GTVT, CT, NN&TTNT;
- UBND các huyện, thành phố thuộc tỉnh;
- Các Chủ đầu tư XD công trình;
- Ban Giám đốc Sở;
- Website Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLXD. Nam.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thành Phương

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG QUÝ IV NĂM 2024

BẢNG 1. CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

(NĂM 2020 = 100)

Đơn vị tính : %

Stt	Loại công trình	Chỉ số giá quý III/2024 so với Năm gốc 2020
I	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**	
1	Công trình nhà ở	117,26
2	Công trình giáo dục	117,75
3	Công trình văn hóa	117,44
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	116,81
5	Công trình y tế	116,75
6	Công trình thể thao	116,98
II	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**	
1	Công trình năng lượng	
	Đường dây	122,08
	Trạm biến áp	119,76
2	Công trình công nghiệp nhẹ	116,81
III	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**	
1	Công trình đường	
	Đường bê tông xi măng	117,71
	Đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	115,52
2	Công trình cầu	
	Cầu bê tông xi măng	117,00
IV	**CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**	
1	Đập bê tông	116,99
2	Kênh bê tông xi măng	116,09
V	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	117,82
2	Công trình mạng thoát nước	118,27
3	Công trình xử lý nước thải	113,68

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG QUÝ IV NĂM 2024

BẢNG 2. CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG

(NĂM 2020 = 100)

Đơn vị tính : %

Stt	Loại công trình	Chỉ số giá quý III/2024 so với Năm gốc 2020
I	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**	
1	Công trình nhà ở	117,60
2	Công trình giáo dục	118,34
3	Công trình văn hóa	117,95
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	117,42
5	Công trình y tế	117,79
6	Công trình thể thao	118,42
II	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**	
1	Công trình năng lượng	
	Đường dây	122,83
	Trạm biến áp	122,93
2	Công trình công nghiệp nhẹ	118,33
III	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**	
1	Công trình đường	
	Đường bê tông xi măng	117,71
	Đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	115,52
2	Công trình cầu	
	Cầu bê tông xi măng	117,00
IV	**CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**	
1	Đập bê tông	116,99
2	Kênh bê tông xi măng	116,44
V	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	118,20
2	Công trình mạng thoát nước	118,27
3	Công trình xử lý nước thải	118,39

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG NĂM 2024

BẢNG 1. CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

(NĂM 2020 = 100)

Đơn vị tính : %

Stt	Loại công trình	Chỉ số giá năm 2024 so với
		Năm gốc 2020
I	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**	
1	Công trình nhà ở	117,32
2	Công trình giáo dục	117,85
3	Công trình văn hóa	117,50
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	116,85
5	Công trình y tế	116,71
6	Công trình thể thao	116,91
II	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**	
1	Công trình năng lượng	
	Đường dây	118,32
	Trạm biến áp	116,45
2	Công trình công nghiệp nhẹ	116,69
III	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**	
1	Công trình đường	
	Đường bê tông xi măng	117,72
	Đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	115,51
2	Công trình cầu	
	Cầu bê tông xi măng	117,41
IV	**CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**	
1	Đập bê tông	117,55
2	Kênh bê tông xi măng	116,49
V	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	117,92
2	Công trình mạng thoát nước	118,44
3	Công trình xử lý nước thải	113,53

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG NĂM 2024

BẢNG 2. CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG

(NĂM 2020 = 100)

Đơn vị tính : %

Stt	Loại công trình	Chỉ số giá năm 2024 so với Năm gốc 2020
I	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**	
1	Công trình nhà ở	117,69
2	Công trình giáo dục	118,50
3	Công trình văn hóa	118,05
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	117,52
5	Công trình y tế	117,86
6	Công trình thể thao	118,48
II	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**	
1	Công trình năng lượng	
	Đường dây	118,88
	Trạm biến áp	118,87
2	Công trình công nghiệp nhẹ	118,33
III	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**	
1	Công trình đường	
	Đường bê tông xi măng	117,72
	Đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	115,51
2	Công trình cầu	
	Cầu bê tông xi măng	117,41
IV	**CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**	
1	Đập bê tông	117,55
2	Kênh bê tông xi măng	116,89
V	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	118,36
2	Công trình mạng thoát nước	118,44
3	Công trình xử lý nước thải	118,92

UBND TỈNH ĐỒNG NAI **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 11 /QĐ-SXD	*Đồng Nai, ngày 09 tháng 01 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng về Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng xây dựng công trình;

Căn cứ Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 5 tháng 12 năm 2022 của Uỷ ban nhân dân tỉnh về việc ủy quyền cho Sở Xây dựng thực hiện quản lý giá xây dựng và chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng nai;

Căn cứ Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai do Phân Viện Kinh tế xây dựng Miền Nam lập;

Theo đề nghị của Lãnh đạo Phòng Quản lý Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai kèm theo Quyết định này, làm cơ sở để xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, giá gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng, quy đổi vốn đầu tư xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Sở; Trưởng phòng Quản lý xây dựng và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Bộ Xây dựng (Báo cáo);
- UBND tỉnh (Báo cáo);
- Các Sở: KH&ĐT, TC, GTVT, CT, NN&TTNT;
- UBND các huyện, thành phố thuộc tỉnh;
- Các Chủ đầu tư XD công trình;
- Ban Giám đốc Sở;
- Website Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLXD. Nam.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thành Phương

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG NĂM 2023

BẢNG 1. CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

(NĂM 2020 = 100)

Đơn vị tính : %

Stt	Loại công trình	Chỉ số giá năm 2023 so với
		Năm gốc 2020
I	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**	
1	Công trình nhà ở	116,03
2	Công trình giáo dục	116,40
3	Công trình văn hóa	116,20
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	115,35
5	Công trình y tế	115,16
6	Công trình thể thao	115,04
II	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**	
1	Công trình năng lượng	
	Đường dây	116,29
	Trạm biến áp	113,93
2	Công trình công nghiệp nhẹ	115,20
III	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**	
1	Công trình đường	
	Đường bê tông xi măng	116,56
	Đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	115,13
2	Công trình cầu	
	Cầu bê tông xi măng	117,21
IV	**CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**	
1	Đập bê tông	117,59
2	Kênh bê tông xi măng	115,43
V	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	116,23
2	Công trình mạng thoát nước	117,52
3	Công trình xử lý nước thải	110,46

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG NĂM 2023

BẢNG 2. CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG

(NĂM 2020 = 100)

Đơn vị tính : %

Stt	Loại công trình	Chỉ số giá năm 2023 so với Năm gốc 2020
I	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**	
1	Công trình nhà ở	116,58
2	Công trình giáo dục	117,31
3	Công trình văn hóa	117,01
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	116,33
5	Công trình y tế	116,82
6	Công trình thể thao	117,25
II	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**	
1	Công trình năng lượng	
	Đường dây	117,07
	Trạm biến áp	117,21
2	Công trình công nghiệp nhẹ	117,61
III	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**	
1	Công trình đường	
	Đường bê tông xi măng	116,56
	Đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	115,13
2	Công trình cầu	
	Cầu bê tông xi măng	117,21
IV	**CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**	
1	Đập bê tông	117,59
2	Kênh bê tông xi măng	116,04
V	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	116,96
2	Công trình mạng thoát nước	117,52
3	Công trình xử lý nước thải	118,33

UBND TỈNH ĐỒNG NAI **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 03 /QĐ-SXD	*Đồng Nai, ngày 06 tháng 01 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng về Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng xây dựng công trình;

Căn cứ Quyết định số 1102/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2021 của Uỷ ban nhân dân tỉnh về việc ủy quyền cho Sở Xây dựng thực hiện quản lý giá xây dựng và chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng nai;

Căn cứ Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, Quý IV và năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai do Phân Viện Kinh tế xây dựng Miền Nam lập;

Theo đề nghị của Lãnh đạo Phòng Quản lý Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai kèm theo Quyết định này, làm cơ sở để xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, giá gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng, quy đổi vốn đầu tư xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Sở; Trưởng phòng Quản lý xây dựng và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Bộ Xây dựng (Báo cáo);
- UBND tỉnh (Báo cáo);
- Các Sở: KH&ĐT, TC, GTVT, CT, NN&TTNT;
- UBND các huyện, thành phố thuộc tỉnh;
- Các Chủ đầu tư XD công trình;
- Ban Giám đốc Sở;
- Website Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLXD. Nam.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HOÀ X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Minh Hoàng

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG NĂM 2022

BẢNG 1. CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

(NĂM 2020 = 100)

Đơn vị tính : %

Stt	Loại công trình	Chỉ số giá năm 2022 so với Năm gốc 2020
I	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**	
1	Công trình nhà ở	110,56
2	Công trình giáo dục	110,48
3	Công trình văn hóa	110,84
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	109,57
5	Công trình y tế	110,17
6	Công trình thể thao	109,24
II	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**	
1	Công trình năng lượng	
	Đường dây	109,94
	Trạm biến áp	108,98
2	Công trình công nghiệp nhẹ	111,29
III	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**	
1	Công trình đường	
	Đường bê tông xi măng	109,22
	Đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	112,18
2	Công trình cầu	
	Cầu bê tông xi măng	114,90
IV	**CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**	
1	Đập bê tông	116,00
2	Kênh bê tông xi măng	109,81
V	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	108,66
2	Công trình mạng thoát nước	111,79
3	Công trình xử lý nước thải	107,32

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG NĂM 2022

BẢNG 2. CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG

(NĂM 2020 = 100)

Đơn vị tính : %

Stt	Loại công trình	Chỉ số giá năm 2022 so với Năm gốc 2020
I	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**	
1	Công trình nhà ở	110,98
2	Công trình giáo dục	111,15
3	Công trình văn hóa	111,47
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	110,28
5	Công trình y tế	111,49
6	Công trình thể thao	110,84
II	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**	
1	Công trình năng lượng	
	Đường dây	110,46
	Trạm biến áp	111,50
2	Công trình công nghiệp nhẹ	113,41
III	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**	
1	Công trình đường	
	Đường bê tông xi măng	109,22
	Đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	112,10
2	Công trình cầu	
	Cầu bê tông xi măng	114,90
IV	**CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**	
1	Đập bê tông	116,00
2	Kênh bê tông xi măng	110,26
V	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	109,01
2	Công trình mạng thoát nước	111,79
3	Công trình xử lý nước thải	114,46

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

Số: 1398 /NHNo.BP-TH
V/v cung cấp thông tin

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

Đồng Nai, ngày 12 tháng 11 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: ...
Ngày ... / ... / 20...

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Căn cứ Văn bản số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 của Hội đồng thành viên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) về việc cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy định số 355/QyĐ-HĐTV-PC ngày 01/6/2023 của Hội đồng thành viên Agribank sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy trình số 3888/QTr-NHNo-PC ngày 22/11/2024 của Agribank về việc cung cấp thông tin;

Căn cứ Văn bản số 7727/SoNNMT-ĐĐ ngày 31/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I năm 2014 đến Quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Liên quan đến đề nghị cung cấp thông tin lãi suất tiết kiệm bình quân và lãi suất cho vay trung dài hạn đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản từ Quý I năm 2014 đến Quý III năm 2025, Agribank Chi nhánh Bình Phước cung cấp số liệu như sau:

1. Về lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân:

Đvt: %/năm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	7.00%	7.00%	6.93%	6.20%
2015	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
2016	6.17%	6.50%	6.50%	6.50%
2017	6.50%	6.53%	6.60%	6.60%
2018	6.60%	6.60%	6.73%	6.80%
2019	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%
2020	6.80%	6.60%	6.00%	5.73%
2021	5.60%	5.60%	5.53%	5.50%
2022	5.50%	5.53%	5.87%	7.40%
2023	7.33%	6.77%	5.87%	5.20%
2024	4.77%	4.70%	4.70%	4.70%
2025	4.70%	4.70%	4.70%	

2. Về lãi suất cho vay trung hạn đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn BQ đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	13.33%	12.33%	12.00%	11.50%
2015	11.50%	11.50%	11.50%	11.50%
2016	11.50%	10.50%	10.00%	10.00%
2017	10.00%	10.03%	9.77%	9.60%
2018	9.60%	9.60%	10.23%	10.30%
2019	10.30%	10.30%	10.50%	10.37%
2020	10.30%	10.10%	10.13%	10.03%
2021	9.90%	9.90%	9.73%	9.50%
2022	9.50%	9.70%	10.37%	11.90%
2023	12.33%	12.20%	11.07%	10.40%
2024	9.87%	9.67%	9.60%	9.40%
2025	8.90%	8.60%	8.60%	

Đến thời điểm hiện tại, Agribank Chi nhánh Bình Phước chưa phát sinh dư nợ cho vay trung hạn BQ đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: TH.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

Cao Văn Minh

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH TÂY BÌNH PHƯỚC

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

Đồng Nai, ngày 05 tháng 11 năm 2025

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng Agribank Chi nhánh Tây Bình Phước)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số
Ngày / /20

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND Tỉnh Đồng Nai

Căn cứ theo Văn bản số 7727/SoNNMT-ĐĐ ngày 31/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I năm 2014 đến Quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Theo Quyết định số 1239/QĐ-HĐTV-TCTL ngày 28/11/2018 V/v thay đổi tên gọi Agribank Chi nhánh thị xã Đồng Xoài Bình Phước và Quyết định số 1254/QĐ-HĐTV-TCTL ngày 28/11/2018 V/v điều chỉnh phạm vi quản lý của Chi nhánh Agribank trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Agribank Chi nhánh Tây Bình Phước chính thức đi vào hoạt động ngày 01/01/2019.

Chi nhánh cung cấp thông tin lãi suất từ năm 2019 đến Quý III/2025 cụ thể như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (trên 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2019	10,30	10,30	10,50	10,50
2020	10,50	10,56	11,00	10,73
2021	10,60	10,60	10,53	10,50
2022	10,50	10,53	10,86	12,60
2023	12,73	12,36	11,33	10,73
2024	10,30	9,06	8,76	8,66
2025	8,00	7,70	7,70	

*Ghi chú: Các khoản vay trung hạn (trên 01 năm đến 03 năm) đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản từ giai đoạn 2019 đến quý III/2025 tại Agribank Chi nhánh Tây Bình Phước hiện không phát sinh. Lãi suất nêu trên là lãi suất tối thiểu được niêm yết quy định tại chi nhánh.

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2019	6,80	6,80	6,80	6,80
2020	6,80	6,43	6,00	5,73
2021	5,60	5,60	5,53	5,50
2022	5,50	5,53	5,86	7,40
2023	7,33	6,90	6,03	5,20
2024	4,90	4,70	4,70	4,70
2025	4,70	4,70	4,70	

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM CHI NHÁNH TÂY BÌNH PHƯỚC T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Khánh Toàn

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC
Số: 1201 /CV-BIDV.BP

V/v cung cấp lãi suất cho vay và lãi suất tiền gửi tiết kiệm

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

Đồng Nai, ngày 07 tháng 11 năm 2025

ĐẾN: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: .....
Ngày ... / ... / 20...

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đồng Nai.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước nhận được công văn số 7763/SoNNMT-ĐĐ ngày 03 tháng 11 năm 2025 của sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai đề nghị hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng, thời gian từ quý I năm 2014 đến quý III năm 2025.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước cung cấp lãi suất theo bảng đính kèm.

Trân trọng.

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC
TỈNH ĐỒNG NAI

Hà Thiên Sơn

Nơi nhận: Sở Nông nghiệp và môi trường
Lưu VT

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC
TỈNH ĐỒNG NAI

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Bình Phước)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %/năm			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	13	13	12,5	12,5
2015	12,5	12,5	12,5	12,5
2016	12,5	12,5	12,5	12,5
2017	12,5	12,5	12,5	12,5
2018	12,5	12,5	12,5	12,5
2019	11,5	11,5	11,5	11,5
2020	11	11	11	11
2021	10,5	10,5	10,5	10,5
2022	10,5	10,5	10,5	10,5
2023	10,5	10,5	10,5	10,5
2024	10,5	10,5	10,5	10,5
2025	10,5	10,5	10,5	

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %/năm			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	7,5	7,3	6,8	6,5
2015	6,8	6,5	6,5	6,5
2016	6,5	6,5	6,5	6,5
2017	6,5	6,8	6,8	6,8
2018	6,8	6,8	6,8	6,8
2019	6,8	6,8	6,8	6,8
2020	6,8	6,5	6,0	5,9
2021	5,6	5,6	5,5	5,5
2022	5,5	5,5	5,5	5,5
2023	5,5	5,3	5,3	5,3
2024	5,3	4,8	4,8	4,8
2025	4,8	4,7	4,7	

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

Số: 881/BPH-KT
V/v phúc đáp công văn số 7765/SoNNMT-ĐĐ ngày 03/11/2025

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

Đồng Nai, ngày 18 tháng 11 năm 2025

ĐẾN | ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: ____
Ngày ____ / ____ / 20____

Kính gửi: - Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai;

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước (Vietcombank Bình Phước) nhận được công văn số 7765/SoNNMT-ĐĐ ngày 03/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân và lãi suất cho vay trung hạn của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Bằng văn bản này Vietcombank Bình Phước cung cấp chi tiết lãi suất theo yêu cầu của Quý cơ quan trong giai đoạn từ năm 2014 đến Quý III/2025. (chi tiết tại phụ lục đính kèm).

GIÁM ĐỐC

M.S.T.C.N: 0100112437-157-C.T.C.P
NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC
TỈNH ĐỒNG NAI

Lê Đình Hoàng

Nơi nhận:
- Như Kính gửi;
- Lưu: KT
- Lưu: VT.

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Bình Phước)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	KPS	KPS	KPS	KPS
2015	KPS	KPS	KPS	KPS
2016	KPS	KPS	KPS	9.7%
2017	9.7%	9.7%	9.7%	9.7%
2018	9.6%	9.6%	9.8%	10.0%
2019	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
2020	9.8%	9.7%	9.2%	8.8%
2021	8.7%	8.7%	8.7%	8.7%
2022	8.7%	8.7%	9.6%	10.6%
2023	10.4%	9.5%	8.7%	8.0%
2024	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%
2025	7.9%	7.9%	7.9%	

*Chi nhánh được thành lập từ tháng 11/2016 do đó giai đoạn trước không có thông tin lãi suất

*Lãi suất cho vay áp dụng với từng khách hàng cụ thể có thể khác nhau phụ thuộc kết quả thẩm định tín dụng, đánh giá hiệu quả của phương án/dự án, năng lực tài chính và khả năng trả nợ... của khách hàng.

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng . Đơn vị tính %.			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	KPS	KPS	KPS	KPS
2015	KPS	KPS	KPS	KPS
2016	KPS	KPS	KPS	6.5%
2017	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%
2018	6.4%	6.4%	6.6%	6.8%
2019	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%
2020	6.6%	6.5%	6.0%	5.6%
2021	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
2022	5.5%	5.5%	6.4%	7.4%
2023	7.2%	6.3%	5.5%	4.8%
2024	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%
2025	4.7%	4.7%	4.7%	

*Chi nhánh được thành lập từ tháng 11/2016 do đó giai đoạn trước không có thông tin lãi suất

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC
Số : 222/BC – CNBP

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

Đồng Nai, ngày 7 tháng 11 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số
Ngày 7/11/2025

Kính gửi: **Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đồng Nai**

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Chi nhánh Bình Phước Báo cáo theo công văn số 7728/SoNNMT-ĐĐ ngày 31/10/2025 về việc cung cấp lãi suất như sau:

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN Bình Phước)

Bảng 1 : Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm)bình quân bằng tiền VNĐ đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. ĐVT %			
	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
2014	14	13.5	13	13
2015	11.5	11.5	11.5	11.5
2016	11.5	11.5	11.5	11.5
2017	11.5	11.5	11.5	11.5
2018	11.5	11.5	11.5	12.5
2019	11	11.5	11.5	11.5
2020	11.5	11.5	11.5	11.5
2021	11.5	11.5	11.5	11.5
2022	11.5	11.5	12.95	14.2
2023	14.7	14.7	14.2	13.7
2024	13.7	13.7	13.7	13.7
2025	13.7	13.7	13.7	

Bảng 2 : Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VNĐ kỳ hạn 12 tháng. ĐVT %			
	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
2014	7.79	7.17	6.80	6.18
2015	6	6	6	6
2016	6.65	6.8	6.8	6.8
2017	6.8	6.8	6.8	6.8
2018	6.8	6.8	6.8	6.8
2019	7	7	7	6.8
2020	6.8	6.65	6	5.73
2021	5.6	5.6	5.6	5.6
2022	5.6	5.6	5.6	6.9
2023	6.84	7.35	7.53	7.25
2024	6.11	5.30	4.91	4.78
2025	4.73	4.76	4.77	

Trân trọng!

LĐ CHI NHÁNH

NƠI NHẬN :
- Như trên
- Lưu tổng hợp

M.S.C.N:0100111948-072-C.T.C
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC
TỈNH BÌNH PHƯỚC

Ký bởi: Nguyễn Tường Xứ
Chức vụ: Phó Giám đốc Đầu mối Bán lẻ

CCTT/826

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐÔNG ĐỒNG NAI
Số: 697 /VCB-ĐĐN
V/v cung cấp thông tin

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

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 96
Ngày 16 / 10 / 2025

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND Tỉnh Đồng Nai

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đồng Nai (VCB Đông Đồng Nai) nhận được Công văn số 6207/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND Tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I năm 2014 đến Quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB Đông Đồng Nai đã thực hiện rà soát và cung cấp các thông tin tài liệu như sau:

1. Bảng thông tin lãi suất cho vay trung hạn bình quân

Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.

Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	11,05	11,05	11,00	10,50	10,90
2015	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
2016	10,05	10,10	10,10	10,10	10,10
2017	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10
2018	10,10	10,10	10,20	10,30	10,20
2019	10,30	10,40	10,40	10,40	10,40
2020	10,30	10,10	10,10	10,03	10,10
2021	10,00	9,50	9,50	9,50	9,60
2022	9,50	10,20	10,20	10,90	10,20
2023	11,00	11,10	10,80	9,40	10,50
2024	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30
2025	9,30	9,30	9,30		

2. Bảng thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.

Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7,30	7,15	6,75	6,10	6,83
2015	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
2016	6,30	6,50	6,50	6,50	6,45
2017	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
2018	6,40	6,40	6,55	6,70	6,51
2019	6,70	6,50	6,50	6,50	6,55
2020	6,40	6,10	5,30	4,90	5,68
2021	4,65	4,60	4,60	4,60	4,61
2022	4,60	4,60	4,95	6,20	5,09
2023	6,00	5,60	5,00	4,55	5,29
2024	4,40	4,35	4,35	4,35	4,36
2025	4,35	4,35	4,35		

Vietcombank Chi nhánh Đông Đồng Nai đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND Tỉnh Đồng Nai tiếp nhận, lưu trữ, bảo mật, quản lý, sử dụng và thực hiện các hành vi khác đối với thông tin được cung cấp theo đúng quy định của pháp luật.

Nếu cần thêm thông tin vui lòng liên hệ:

- Vietcombank Đông Đồng Nai: Mai Thị Minh Phụng – Phòng Kế Toán. SĐT: 02513.646151 (số máy lẻ: 314), DĐ: 0328010131.

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- *Như kính gửi;*
- *Lưu HCNS, KTGSTT*

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH ĐÔNG ĐỒNG NAI

Trần Thành Nam

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 33 /VCB.ĐON-KT
V/v: cung cấp thông tin

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

Biên Hòa, ngày 17 tháng 01 năm 2025

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số: 5108
Ngày 23/01/2025

Kính gửi: **Sở Tài nguyên và Môi trường - UBND tỉnh Đồng Nai**

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VCB CN Đồng Nai) nhận được công văn số 378/STNMT – ĐĐ ngày 13/01/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường – UBND tỉnh Đồng Nai – UBND tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ.

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB CN Đồng Nai cung cấp thông tin nêu trên theo Mẫu số 01 đính kèm Công văn này.

VCB CN Đồng Nai: cán bộ đầu mối Phạm Thị Thanh Loan – Phòng Kế toán. Điện thoại: 02513.823666 (số máy lẻ: 309), DĐ 0909199799.

Trân trọng!

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Huỳnh Thị Khánh Lộc

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KT-KTNB

Mẫu số 01

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.		
	Quý III	Quý IV	Cả năm 2024
2024	7.80%	7.80%	7.80%

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.		
	Quý III	Quý IV	Cả năm 2024
2024	4.60%	4.60%	4.60%

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng: TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Long Thành)

(Theo Công văn số 2220/SNNMT-ĐĐ của Sở Nông nghiệp và Môi trường ngày 24/04/2025)

ĐẾN: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 1514
Ngày: 29/4/2025

Bảng 1 : Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.		
	Quý II	Quý III	Quý IV
2024	9.5	9.5	9.5

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.
	Quý I
2025	9.5

Bảng 2 : Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.		
	Quý II	Quý III	Quý IV
2024	4.6	4.6	4.6

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.
	Quý I
2025	4.6

Ghi chú: Trường hợp **không phát sinh thông tin lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm** thì ghi là không phát sinh để Sở Nông nghiệp và Môi trường có cơ sở tổng hợp.

Long Thành, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Lập bảng

Huỳnh Thị Thanh Tâm

PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH LONG THÀNH

Thái Hoàng Hùng

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI
Số: 409./NHNo.NĐN-KHQLRR

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

Long Thành, ngày 20 tháng 01 năm 2025

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số: 4648
Ngày 21/01/2025

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ văn bản số 378/STNMT-ĐĐ ngày 13/01/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ các văn bản quy định lãi suất cho vay và lãi suất tiền gửi tiết kiệm hiện hành của Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai.

Agribank Chi Nhánh Nam Đồng Nai cung cấp cho Quý cơ quan được biết về thông tin lãi suất như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %		
	Quý III	Quý IV	Cả năm 2024
2024	11,25	11,25	10,24

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %		
	Quý III	Quý IV	Cả năm 2024
2024	4,69	4,72	4,72

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu VT, KHQLRR.

GIÁM ĐỐC

M.S.C.N: 0100686174-597 - C.T.T.N.H.H - NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI - H. LONG THÀNH - T. ĐỒNG NAI

Vũ Đức Khoan

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

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

Đồng Nai, ngày 31 tháng 07 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: ...
Đến ngày: 31/07/2025

BẢNG THỐNG KÊ LÃI SUẤT CHO VAY TRUNG HẠN BÌNH QUÂN VÀ LÃI SUẤT TIỀN GỬI TIẾT KIỆM 12 THÁNG BÌNH QUÂN TỪ NĂM 2022 - 2025

(theo công văn 1397/SoNNMT-ĐĐ ngày 28/07/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường v/v cung cấp lãi vay trung hạn bình quân và lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ)

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam (BIDV), chi nhánh Đồng Nai báo cáo thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ Quý 3 năm 2025 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân từ Quý 3 năm 2025 tại chi nhánh như sau:

1. Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ năm 2022 đến 2025 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

LSCV / Năm	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) của loại tiền VNĐ để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2022	9.75	9.80	10.11	10.62	10.62
2023	12.55	11.53	10.98	10.76	10.76
2024	8.65	8.46	8.44	8.44	8.44
2025	9.50	9.50	9.50		

2. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân từ năm 2022 đến 2025:

LSTGTK / Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VNĐ kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2022	5.50	5.52	5.63	6.10	6.10
2023	7.33	7.04	6.72	6.39	6.39
2024	4.83	4.77	4.75	4.74	4.74
2025	4.70	4.70	4.70		

Trân trọng báo cáo./.

KT.GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
TỈNH ĐỒNG NAI

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Xuân Trung

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 308 /VCB.ĐON-KT
V/v: cung cấp thông tin

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

Biên Hòa, ngày 28 tháng 04 năm 2025

ĐẾN | ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 1542
Ngày 05 / 5 / 2025

Kính gửi: **Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND tỉnh Đồng Nai**

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VCB CN Đồng Nai) nhận được công văn số 2220/STNMT – ĐĐ ngày 24/04/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường – UBND tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ.

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB CN Đồng Nai cung cấp thông tin nêu trên theo Mẫu số 01 đính kèm Công văn này.

VCB CN Đồng Nai: cán bộ đầu mối Phạm Thị Thanh Loan – Phòng Kế toán. Điện thoại: 02513.823666 (số máy lẻ: 309), DĐ 0909199799.

Trân trọng!

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thị Thanh Thủy

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KT-KTNB

Mẫu số 01

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	**Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.**
	Quý I
2025	7.80%

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Năm	**Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.**
	Quý I
2025	4.60%

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng: TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Long Thành)

(Theo Công văn số 1746/SoNNMT-ĐĐ của Sở Nông nghiệp và Môi trường ngày 31/07/2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
ĐẾN Số: ...
Ngày ... / ... / 20...

Bảng 1 : Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam của doanh nghiệp đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.
	Quý II
2025	9.5

Bảng 2 : Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.
	Quý II
2025	4.6

Ghi chú: Trường hợp **không phát sinh thông tin lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm** thì ghi là không phát sinh để Sở Nông nghiệp và Môi trường có cơ sở tổng hợp.

Long Thành, ngày 08 tháng 08 năm 2025

Lập bảng	**PHÓ GIÁM ĐỐC**
Huỳnh Thị Thanh Tâm	Tôhái Hoàng Hùng

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 401 /TB-CNĐNA-KHDN

V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024

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

Đồng Nai, ngày 24 tháng 01 năm 2025

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số: 5561
Ngày 06/02/2025

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng VietinBank - CN Đồng Nai

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn (Từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (Đơn vị tính %/năm)**	
Năm	**Quý III**	**Quý IV**
2024	14	14

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng VietinBank - CN Đồng Nai

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	**Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (Đơn vị tính %/năm)**	
Năm	**Quý III**	**Quý IV**
2024	4.7	4.7

Trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:
- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

M.S.C.N: 0100111948-033 - C.T.C.P - NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH ĐỒNG NAI - TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Võ Phương Phương

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Số: 71 /TB-CNBH-TH

V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 378/STNMT-ĐĐ ngày 13/01/2025

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

Đồng Nai, ngày 10 tháng 02 năm 2025

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số: 5986
Ngày 11/02/2025

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 378/STNMT-ĐĐ ngày 13/01/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng VietinBank - CN KCN Biên Hòa

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn (Từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (Đơn vị tính %)**		
Năm	**Quý III**	**Quý IV**	**Cả năm 2024**
2024	14	14	14

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng VietinBank - CN KCN Biên Hòa

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	**Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (Đơn vị tính %)**		
Năm	**Quý III**	**Quý IV**	**Cả năm 2024**
2024	4.7	4.7	4.8

Trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:
- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

KT. GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

PHÓ GIÁM ĐỐC
Hoàng Thị Thảo

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI
Số: 922../NHNo.NĐN-KHQLRR

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

Long Thành, ngày 29 tháng 4 năm 2025

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Đến Số: 1740
Ngày 23/5/2025

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ văn bản số 2220/SNNMT-ĐĐ ngày 24/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ các văn bản quy định lãi suất cho vay và lãi suất tiền gửi tiết kiệm hiện hành của Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai.

Agribank Chi Nhánh Nam Đồng Nai cung cấp cho Quý cơ quan được biết về thông tin lãi suất như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %
	Quý I
2025	10,38

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %
	Quý I
2025	4,71

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu VT, KHQLRR.

GIÁM ĐỐC

M.S.C.N: 0100686174-597-C.T.T.N.H.H
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI
H. LONG THÀNH - T. ĐỒNG NAI

Vũ Đức Khoan

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

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

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

BẢNG THỐNG KÊ LÃI SUẤT CHO VAY TRUNG HẠN BÌNH QUÂN VÀ LÃI SUẤT TIỀN GỬI TIẾT KIỆM 12 THÁNG BÌNH QUÂN QUÝ 3 NĂM 2025

(theo công văn 6100/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường v/v cung cấp lãi vay trung hạn bình quân và lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ)

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam (BIDV), chi nhánh Đồng Nai báo cáo thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ Quý 3 năm 2025 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân từ Quý 3 năm 2025 tại chi nhánh như sau:

1. Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ Quý 3 năm 2025 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

LSCV / Năm	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) của loại tiền VNĐ để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %
	Quý 3
2025	9.50

2. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng từ Quý 3 năm 2025:

LSTG / Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %
	Quý 3
2025	4.70

Trân trọng báo cáo./.

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
TỈNH ĐỒNG NAI

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Xuân Trung

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 538 /VCB.ĐON-KT
V/v: cung cấp thông tin

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

Đồng Nai, ngày 05 tháng 08 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: ____
Ngày: ____ / ____ / 20____

Kính gửi: **Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND tỉnh Đồng Nai**

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VCB CN Đồng Nai) nhận được công văn số 1746/SoNNMT – ĐĐ ngày 31/07/2025 thay thế công văn 1397/SoNNMT – ĐĐ ngày 28/07/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường – UBND tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ.

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB CN Đồng Nai cung cấp thông tin nêu trên theo Mẫu số 01 đính kèm Công văn này.

VCB CN Đồng Nai: cán bộ đầu mối Phạm Thị Thanh Loan – Phòng Kế toán. Điện thoại: 02513.823666 (số máy lẻ: 309), DĐ 0909199799.

Trân trọng!

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thị Thanh Thủy

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KT-KTNB

Mẫu số 01

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.
	Quý II
2025	7.80%

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.
	Quý II
2025	4.60%

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng: TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Long Thành)

(Theo Công văn số 6100/SoNNMT-ĐĐ của Sở Nông nghiệp và Môi trường ngày 10/10/2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số ____
Ngày ___ / ___ / 20 ___

Bảng 1 : Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam của doanh nghiệp đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.
	Quý III
2025	9.5

Bảng 2 : Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.
	Quý III
2025	4.6

Ghi chú: Trường hợp **không phát sinh thông tin lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm** thì ghi là không phát sinh để Sở Nông nghiệp và Môi trường có cơ sở tổng hợp.

Long Thành, ngày 17 tháng 10 năm 2025

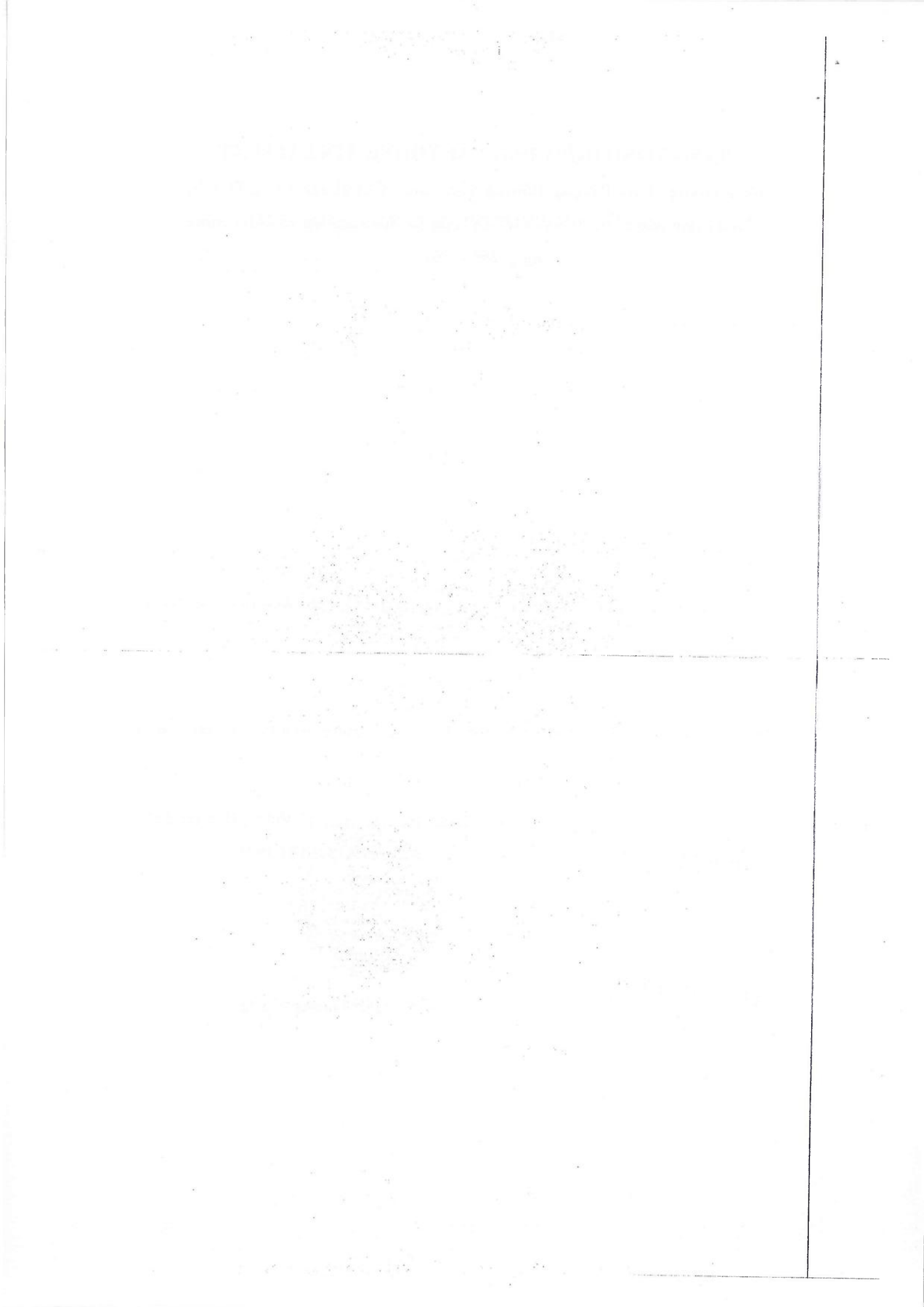
Lập bảng

Huỳnh Thị Thanh Tâm

PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH LONG THÀNH TỈNH ĐỒNG NAI

Thái Hoàng Hùng



NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

Số: 63A../BC-CNNTR-TCTH
V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB số 378/STNMT-ĐĐ ngày 13/01/2025

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

Nhơn Trạch, ngày 05 tháng 02 năm 2025

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số: 6160
Ngày: 12/02/2025

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 378/STNMT-ĐĐ ngày 13/01/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch (Vietinbank – CN Nhơn Trạch) kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (Từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của VietinBank - CN Nhơn Trạch

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn (Từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (Đơn vị tính %)**		
Năm	**Quý III**	**Quý IV**	**Cả năm 2024**
2024	14	14	14

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của VietinBank - CN Nhơn Trạch.

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	**Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (Đơn vị tính %)**		
Năm	**Quý III**	**Quý IV**	**Cả năm 2024**
2024	4.7	4.7	4.8

Trân trọng báo cáo.

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

Phạm Thị Như Lanh

Nơi nhận:
- *Như đề gửi*
- *Lưu TCTH*

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 815 / TB-CNĐNA-TH

V/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo CV 2220/STNMT-ĐĐ

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

Đồng Nai, ngày 28 tháng 04 năm 2025

ĐẾN | ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số 1475
Ngày 28 / 4 / 2025

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 2220/STNMT-ĐĐ v/v cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính Phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (VietinBank Đồng Nai) kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản tại VietinBank – Đồng Nai**
Năm	**Quý I**
2025	14%/năm

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	**Lãi suất tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại VietinBank – Đồng Nai**
	Quý I
2025	4,7%/năm

Ghi chú: Thông tin lãi suất nêu trên áp dụng đối với các khách hàng thông thường, mức lãi suất có thể thay đổi tùy theo đối tượng khách hàng, số tiền vay/gửi,...

Trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:
- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

M.S.C.N: 0100111948-033 - C.T.C.P - NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH ĐỒNG NAI - TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Lê Quang Sang

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Số: 348 /TB-CNBH-TH

V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 2220/STNMT-ĐĐ ngày 24/04/2025

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

Đồng Nai, ngày 28 tháng 04 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số 1716
Ngày 12/5/2025

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 2220/STNMT-ĐĐ ngày 24/04/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng VietinBank - CN KCN Biên Hòa

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn (Từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (Đơn vị tính %)**
Năm	**Quý I**
2025	14%/năm

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng VietinBank - CN KCN Biên Hòa

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	**Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (Đơn vị tính %)**
Năm	**Quý I**
2025	4.7%/năm

Ghi chú: Thông tin lãi suất nêu trên áp dụng đối với các khách hàng thông thường, mức lãi suất có thể thay đổi tùy theo đối tượng khách hàng, số tiền vay/gửi,...

Trân trọng báo cáo.

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Hoàng Thị Thảo

Nơi nhận:
- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI
Số: 1647/NHNo.NĐN-KHQLRR

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

Long Thành, ngày 05 tháng 8 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: ...
Ngày: .../.../20...

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ văn bản số 1746/SoNNMT-ĐĐ ngày 31/7/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ các văn bản quy định lãi suất cho vay và lãi suất tiền gửi tiết kiệm hiện hành của Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai.

Agribank Chi Nhánh Nam Đồng Nai cung cấp cho Quý cơ quan được biết về thông tin lãi suất như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân thông thường (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam của doanh nghiệp đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %
	Quý II
2025	9,50

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam đồng kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %
	Quý II
2025	4,71

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu VT, KHQLRR.

GIÁM ĐỐC

M.S.D.D.K.D: 0100686174-597-C.T.T.N.H.H
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI
T. ĐỒNG NAI

Vũ Đức Khoan

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 683/VCB.ĐON-KT
V/v: cung cấp thông tin

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

Đồng Nai, ngày 13 tháng 10 năm 2025

ĐẾN Số: ... Ngày ... / ... / 20...
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

Kính gửi: **Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND tỉnh Đồng Nai**

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VCB CN Đồng Nai) nhận được công văn số 6100/SoNNMT – ĐĐ ngày 10/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường – UBND tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ.

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB CN Đồng Nai cung cấp thông tin nêu trên theo Mẫu số 01 đính kèm Công văn này.

VCB CN Đồng Nai: cán bộ đầu mối Phạm Thị Thanh Loan – Phòng Kế toán. Điện thoại: 02513.823666 (số máy lẻ: 309), DĐ 0909199799.

Trân trọng!

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH ĐỒNG NAI TỈNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thị Thanh Thủy

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KT-KTNB

Mẫu số 01

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	**Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.**
	Quý III
2025	7,80%

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Năm	**Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.**
	Quý III
2025	4,60%

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 1524/ TB-CNĐNA-TH

V/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo CV 1746/SoNNMT-ĐĐ

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

Đồng Nai, ngày 04 tháng 08 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số .....
Ngày ... / ... / 20 ...

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 1746/SoNNMT-ĐĐ v/v cung cấp lãi vay trung hạn bình quân thông thường của doanh nghiệp (kỳ hạn 01-03 năm) thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý II năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính Phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (VietinBank Đồng Nai) kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn bình quân thông thường của doanh nghiệp (kỳ hạn 01-03 năm) bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản tại VietinBank – Đồng Nai**
Năm	**Quý II**
2025	14%/năm

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	**Lãi suất tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại VietinBank – Đồng Nai**
	Quý II
2025	4,2%/năm

Ghi chú: Thông tin lãi suất nêu trên áp dụng đối với các khách hàng thông thường, mức lãi suất có thể thay đổi tùy theo đối tượng khách hàng, số tiền vay/gửi, ...

Trân trọng báo cáo.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Ngọc Thảo

Nơi nhận:
- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

Số: ..524...../CV-CNNTR-TCTH
V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 2519/SNNMT-ĐĐ ngày 02/05/2025

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

Nhơn Trạch, ngày 20 tháng 5 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 1972
Ngày 22/5/2025

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường Tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Công văn số 2519/SNNMT-ĐĐ ngày 02/05/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Qúy 1/2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ.

Căn cứ tình hình lãi suất cho vay và huy động vốn (VNĐ) tại Chi nhánh Nhơn Trạch.

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch xin thông báo tới Quý cơ quan lãi suất cho vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm (VNĐ) theo yêu cầu tại VB số 2519/SNNMT-ĐĐ ngày 02/05/2025 như sau:

Bảng 1: Thông Lãi suất cho vay trung hạn:

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn (Từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền VNĐ tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (Đơn vị tính %)**
Năm	**Qúi I**
2025	14

Đây là các mức sàn lãi suất cho vay thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản kính gửi đến Qúy cơ quan để tham khảo. Việc áp dụng lãi suất cho vay cụ thể đối khách hàng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch sẽ phụ thuộc vào các yếu tố như: Uy tín khách hàng, khả năng tài chính, tài sản bảo đảm … và các chương trình tín dụng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam trong từng thời kỳ.

Bảng 2: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm:

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	**Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch (Đơn vị tính %)**
Năm	**Qúi I**
2025	4.7

Trên đây là Công văn phúc đáp văn bản 2519/SNNMT-ĐĐ ngày 02/05/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Tỉnh Đồng Nai.

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch trân trọng thông báo đến Qúy cơ quan được biết./.

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

Huỳnh Quốc Chiến

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu TCTH.*

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Số: 377 /TB-CNBH-TH

V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 1746/SoNNMT-ĐĐ ngày 31/7/2025

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

Đồng Nai, ngày 06 tháng 08 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số
Ngày ___ / ___ / 20___

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 1746/SoNNMT-ĐĐ ngày 31/7/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi vay trung hạn bình quân thông thường của doanh nghiệp (kỳ hạn 01 - 03 năm) thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và lãi suất tiền gửi tiết kiệm của Quý II năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn bình quân thông thường (từ 01 - 03 năm) bằng tiền Việt Nam của doanh nghiệp đối với dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tại VietinBank – KCN Biên Hòa. Đơn vị tính %**
Năm	**Quý II**
2025	14%/năm

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	**Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng của doanh nghiệp tại VietinBank – KCN Biên Hòa. (Đơn vị tính %)**
Năm	**Quý II**
2025	4.2%/năm

Ghi chú: Thông tin lãi suất nêu trên áp dụng đối với các khách hàng thông thường, mức lãi suất có thể thay đổi tùy theo đối tượng khách hàng, số tiền vay/gửi,...

Trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:
- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Hoàng Thị Thảo

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI
Số: 2499/NHNo.NĐN-KHQLRR

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

Long Thành, ngày 17 tháng 10 năm 2025

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

ĐẾN Ngày ... / ... / 20...

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ văn bản số 6100/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ các văn bản quy định lãi suất cho vay và lãi suất tiền gửi tiết kiệm hiện hành của Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai.

Agribank Chi Nhánh Nam Đồng Nai cung cấp cho Quý cơ quan được biết về thông tin lãi suất như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %
	Quý III
2025	9,50

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam đồng kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %
	Quý III
2025	4,72

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu VT, KHQLRR.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI

Nguyễn Đình Quang

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 1902 /NHNo.ĐN-PC

V/v Báo cáo cung cấp thông tin theo Văn bản số 6100/SoNNMT-DD

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

Đồng Nai, ngày 17 tháng 10 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: ...
Ngày: .../.../20...

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Quyết định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 của Hội đồng thành viên Agribank về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank và Quy định số 355/QyĐ-HĐTV-PC ngày 01/6/2023 của Hội đồng thành viên Agribank Quy định sửa đổi, bổ sung một số điều quy định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy trình số 3888/QTr-NHNo-PC ngày 22/11/2024 của Tổng Giám đốc Agribank ban hành Quy trình cung cấp thông tin;

Căn cứ Văn bản số 6100/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh Đồng Nai xin cung cấp thông tin lãi suất cho vay và lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung hạn cho Sở Nông nghiệp và Môi trường như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh BĐS (Đơn vị tính: %/năm)
	Quý III
	7.5

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (Đơn vị tính: %/năm)
	Quý III
	4.7

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Giám đốc (để b/c);
- Lưu: VT, PC.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0100686174-201-C.T.T.
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
T. ĐỒNG NAI

Trương Phong Vũ

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 2139 / TB-CNĐNA-TH

V/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo CV 6100/SoNNMT-ĐĐ

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

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2025

ĐẾN | ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: .....
Ngày ..../..../20....

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 6100/SoNNMT-ĐĐ v/v hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính Phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (VietinBank Đồng Nai) kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn** bình quân thông thường của doanh nghiệp (kỳ hạn 01-03 năm) **bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản tại VietinBank – Đồng Nai**
Năm	**Quý III**
2025	14%/năm

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	**Lãi suất tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại VietinBank – Đồng Nai**
	Quý III
2025	4,2%/năm

Ghi chú: Thông tin lãi suất nêu trên áp dụng đối với các khách hàng thông thường, mức lãi suất có thể thay đổi tùy theo đối tượng khách hàng, số tiền vay/gửi, ...

Trân trọng báo cáo.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

GIÁM ĐỐC

M.S.C.N: 0100111948-033-C.T.
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Thị Thanh Thúy

Nơi nhận:
- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

Số: 578 /TB-CNNTR-TCTH

V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 1746/SoNNMT-ĐĐ ngày 31/7/2025

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

Nhơn Trạch, ngày 08 tháng 8 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NA
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số
Ngày / / 20

Kính gửi: **Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai**

Thực hiện văn bản số 1746/SoNNMT-ĐĐ ngày 31/7/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi vay trung hạn bình quân thông thường của doanh nghiệp (kỳ hạn 01 - 03 năm) thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và lãi suất tiền gửi tiết kiệm của Quý II năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn:

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn bình quân thông thường (từ 01 - 03 năm) bằng tiền Việt Nam của doanh nghiệp đối với dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tại VietinBank – Nhơn Trạch. Đơn vị tính %**
Năm	**Quý II**
2025	14%/năm

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm:

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	**Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng của doanh nghiệp tại VietinBank – Nhơn Trạch (Đơn vị tính %)**
Năm	**Quý II**
2025	4.2%/năm

Ghi chú: Thông tin lãi suất nêu trên áp dụng đối với các khách hàng thông thường, mức lãi suất có thể thay đổi tùy theo đối tượng khách hàng, số tiền vay/gửi, ...

Trân trọng báo cáo.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Thanh Bình

Nơi nhận:
- *Như đề gửi*
- *Lưu TCTH*

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Số: 751/TB-CNBH-TH

V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 6100/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/10/2025

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

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2025

ĐẾN | ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số _____
Ngày ___/___/20___

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 6100/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung** hạn bình quân thông thường (từ 01 - 03 năm) bằng tiền Việt Nam của doanh nghiệp **đối với dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tại VietinBank – KCN Biên Hòa.**
Năm	**Quý III**
2025	14%/năm

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	**Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại VietinBank – KCN Biên Hòa.**
Năm	**Quý III**
2025	4.2%/năm

Ghi chú: Thông tin lãi suất nêu trên áp dụng đối với các khách hàng thông thường, mức lãi suất có thể thay đổi tùy theo đối tượng khách hàng, số tiền vay/gửi,...

Trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:
- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

KT. GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Hoàng Thị Thảo

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

Số: 735 /CV-CNNTR-TCTH
V/v Phúc đáp VB số 6100/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/10/2025

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

Nhơn Trạch, ngày 21 tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường Tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 6100/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu trên như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn bình quân thông thường (từ 01 - 03 năm) bằng tiền Việt Nam của doanh nghiệp đối với dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tại VietinBank – Nhơn Trạch.**
Năm	**Quý III**
2025	14%/năm

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	**Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại VietinBank – Nhơn Trạch.**
Năm	**Quý III**
2025	4.2%/năm

Ghi chú: Thông tin lãi suất nêu trên áp dụng đối với các khách hàng thông thường, mức lãi suất có thể thay đổi tùy theo đối tượng khách hàng, số tiền vay/gửi,...

Trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:
- *Như đề gửi*
- *Lưu TCTH*

GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH TỈNH ĐỒNG NAI

Phạm Thị Thanh Bình