

Số: 1196 /TTKTTNMT

Đồng Nai, ngày 19 tháng 7 năm 2026

CHỨNG THU TƯ VẤN ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Dự án xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

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

Căn cứ Nghị 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 Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc 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 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

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 4937/STC-HĐTĐGD ngày 28/7/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố về việc thẩm định phương án giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130, tờ bản đồ số 50 phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 381/QĐ-SNNMT ngày 06 tháng 6 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng Nai về việc giao bổ sung nhiệm vụ năm 2026 cho Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

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

2. Thời điểm định giá: 29/4/2026 (Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai).

3. Cơ sở định giá:

- Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 14/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa của Trung tâm Phát hành phim và chiếu bóng Đồng Nai, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý, xây dựng phương án khai thác theo quy định;

- Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng Thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai;

- Phương án số 63/PA-TTPTQĐ của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 1689/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 08/6/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai về việc ý kiến đối với các khu đất đấu giá để thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng;

- Trích lục và biên vẽ hợp thửa thửa đất bản đồ địa chính số 3444/2022 tỷ lệ 1:1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 23/3/2022;

- 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 Đông: giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây: giáp đường Võ Thị Sáu và khu dân cư;
- Phía Nam: giáp đường Cách mạng Tháng Tám;
- Phía Bắc: giáp khách sạn Hòa Bình.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục và biên vẽ hợp thửa thửa đất bản đồ địa chính số 3444/2022 tỷ lệ 1:1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 23/3/2022.

- Diện tích thửa đất 2.194,2 m². Trong đó:

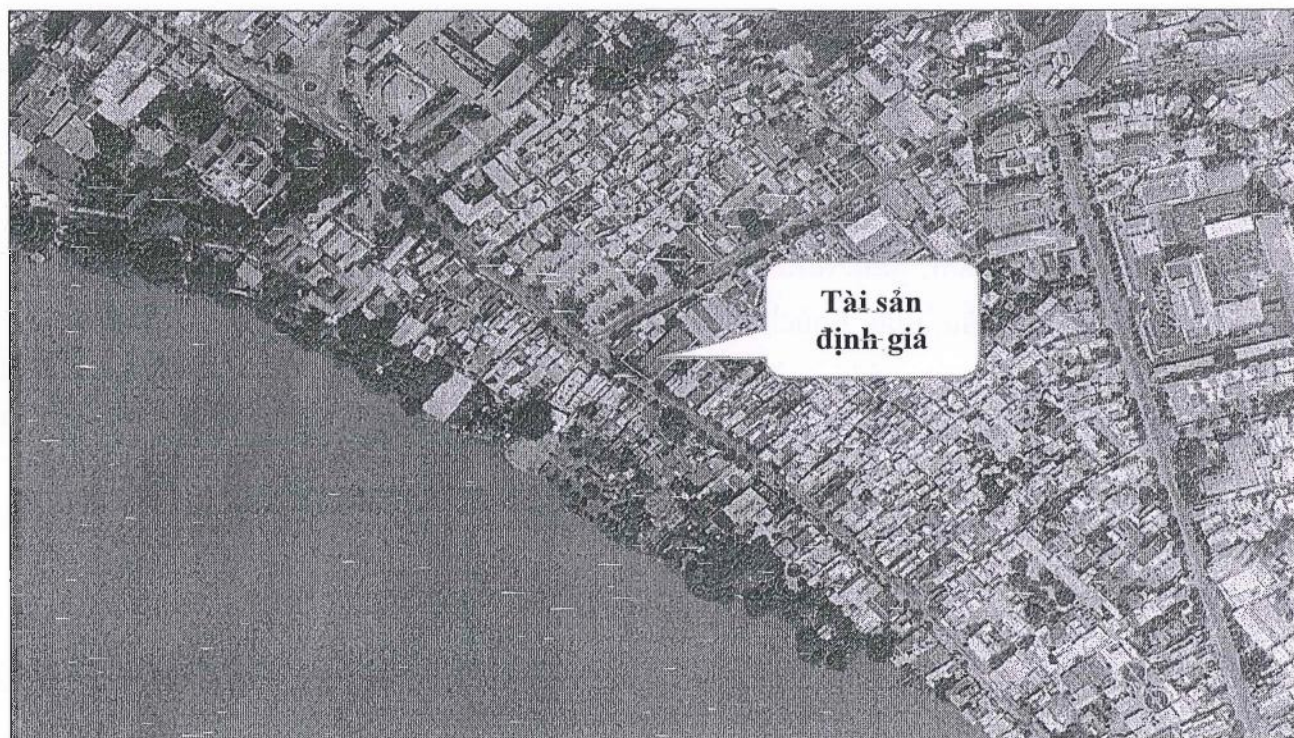
- + Diện tích đấu giá: 2.062 m² thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ;
- + Diện tích không đấu giá: 132,2 m² thuộc quy hoạch đất giao thông.

- Theo hồ sơ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Quyết Thắng (nay là phường Trần Biên), thành phố Đồng Nai được phê duyệt tại Quyết định 1669/QĐ-UBND ngày 16/6/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai, vị trí thửa đất thuộc chức năng quy hoạch đất công trình dịch vụ đô thị và đất giao thông. Xác định chỉ tiêu như sau:

- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 12,8;
- + Tầng cao công trình tối đa: 20 tầng;
- + Tầng hầm: 01-02 tầng;
- + Mật độ xây dựng tối đa: 64%.

4.2. Nhà, tài sản gắn liền với đất: Trên đất còn công trình cũ của Trung tâm phát hành phim và chiếu bóng Đồng Nai, hiện không còn hoạt động.

Sơ đồ vị trí Dự án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trần Biên, tỉnh 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	Giá đất quy định (đồng/m ²) (Giá đất bảng giá x Hệ số điều chỉnh giá đất) (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²) (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	Thành tiền (đồng)
1	Đất thương mại dịch vụ	2.062,0	42.851.069	53.407.307	110.125.867.034

Tổng giá trị khu đất là: **110.125.867.034 đồng. Làm tròn: 110.125.867.000 đồng**
(Viết bằng chữ: một trăm mười tỷ, một trăm hai mươi lăm triệu, tám trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

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 khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dự án thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trần Biên, tỉnh 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 xây dựng tỷ lệ 1/500: Theo hồ sơ do cơ quan có thẩm quyền cung cấp, khu đất chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt. Căn cứ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Quyết Thắng (nay là phường Trần Biên) được phê duyệt tại Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 16/6/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai và Văn bản số 1689/SXD-QLHĐ&VLXD của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai về việc cho ý kiến đối với các khu đất đấu giá để thực hiện dự án đầu tư có mục đích sử dụng hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng, đơn vị tư vấn giả định phương án phát triển gồm khối để thương mại dịch vụ 05 tầng và khối văn phòng 15 tầng trên cơ sở các chỉ tiêu quy hoạch được cung cấp và khảo sát thực tế các mô hình tương đồng, làm căn cứ tính toán doanh thu phát triển, chi phí phát triển và xác định giá đất theo phương pháp thặng dư. Các kết quả tính toán được xây dựng trên cơ sở hồ sơ, tài liệu và các giả định tại thời điểm xác định giá đất. Trường hợp sau này cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc có thay đổi về các chỉ tiêu quy hoạch, công năng, quy mô công trình hoặc các hồ sơ pháp lý khác làm ảnh hưởng đến phương án phát triển đã giả định, thì phương án giá đất cần được rà soát, tính toán lại theo các nội dung được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Thông tin thị trường thu thập được tại thời điểm điều tra khảo sát, trường hợp thị trường có thay đổi, biến động thì nguồn thông tin sẽ thay đổi. 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 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.

- 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 làm giá khởi điểm phục vụ mục đích đấu giá quyền sử dụng đất Dự án thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

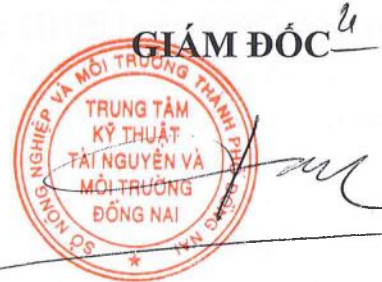
Kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét trình Hội đồng thẩm định và trình Chủ tịch UBND thành phố quyết định./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Nguyễn Hiệp Thức

Số chứng chỉ: 0870324



Lê Văn Tân

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Dự án xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130
tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai.

(Kèm theo chứng thư tư vấn xác định giá đất số 1196.../TTKTTNMT ngày 29 tháng 7 năm 2026)

1. Khu đất cần định giá:

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục và biên vẽ hợp thửa thửa đất bản đồ địa chính số 3444/2022 tỷ lệ 1:1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 23/3/2022.

- Phía Đông: giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây: giáp đường Võ Thị Sáu và khu dân cư;
- Phía Nam: giáp đường Cách mạng Tháng Tám;
- Phía Bắc: giáp khách sạn Hòa Bình.

2. Mục đích cần định giá: xác định giá đất cụ thể phục vụ mục đích làm giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Thời điểm định giá đất: 29/4/2026 (Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai).

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Căn cứ 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;

- Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc 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;

- Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- 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 4937/STC-HĐTĐGD ngày 28/7/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố về việc thẩm định phương án giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130, tờ bản đồ số 50 phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai;

- Quyết định số 381/QĐ-SNNMT ngày 06 tháng 6 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng Nai về việc giao bổ sung nhiệm vụ năm 2026 cho Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

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

- Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 14/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa của Trung tâm Phát hành phim và chiếu bóng Đồng Nai, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý, xây dựng phương án khai thác theo quy định;

- Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng Thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai;

- Phương án số 63/PA-TTPTQĐ ngày 20/4/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 1689/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 08/6/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai về việc ý kiến đối với các khu đất đấu giá để thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng;

- Trích lục và biên vẽ hợp thửa thửa đất bản đồ địa chính số 3444/2022 tỷ lệ 1:1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 23/3/2022;

- 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 Đông: giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây: giáp đường Võ Thị Sáu và khu dân cư;
- Phía Nam: giáp đường Cách mạng Tháng Tám;
- Phía Bắc: giáp khách sạn Hòa Bình.

5.2. Địa điểm: Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục và biên vẽ hợp thửa thửa đất bản đồ địa chính số 3444/2022 tỷ lệ 1:1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 23/3/2022.

5.3. Diện tích và loại đất định giá:

Căn cứ Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai và Phương án số 63/PA-TTPTQĐ ngày 20/4/2026 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, khu vực quy hoạch có diện tích 2.194,2m², trong đó:

- **Diện tích đấu giá:** 2.062 m² thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ (TMD);
- **Diện tích không đấu giá:** 132,2m² thuộc quy hoạch đất giao thông.

Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất của khu đất như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Tầng hầm	Mật độ xây dựng	DT sàn (m ²)
1	Đất thương mại dịch vụ	2.062,0	20	2	64%	29.033,0

5.4. Giá đất theo quy định của UBND thành phố:

Trên cơ sở kết quả khảo sát hiện trạng và vị trí khu đất theo Trích lục và Biên vẽ hợp thửa thửa đất bản đồ địa chính số 3444/2022 tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 23/3/2022. Theo đó khu đất cần định giá thuộc vị trí 1 đường Võ Thị Sáu đoạn từ đường Cách mạng Tháng Tám đến đường Hà Huy Giáp và vị trí 1 đường Cách mạng Tháng Tám đoạn từ Ngã ba mũi tàu đến đường Nguyễn Văn Trị.

Căn cứ khoản 1 và điểm a khoản 3 Điều 8 Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai. Theo đó, giá đất thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá như sau:

Diễn giải	Vị trí	Giá đất quy định (đ/m ²)
Đất thương mại dịch vụ	Vị trí 1 đường Võ Thị Sáu đoạn từ đường Cách mạng Tháng Tám đến đường Hà Huy Giáp	39.120.000

Điều 10 Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai quy định: “*Giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 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*”. Do đó, giá đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đất 50 năm ước tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất của} \\ \text{thời hạn thuê} \\ \text{đất thương} \\ \text{mại dịch vụ} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Giá đất tại bảng giá đất} \\ \text{Thời hạn của loại đất tại Bảng} \\ \text{thương mại dịch vụ (70 năm)} \end{array}}{\text{Thời hạn thuê đất}} \times \begin{array}{l} \text{Thời hạn thuê đất} \\ \text{thương mại dịch} \\ \text{vụ (50 năm)} \end{array}$$

=> Giá đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất 50 năm) theo quy định tại khu đất cần định giá là:

Diễn giải	Vị trí	Giá đất quy định (đ/m ²)
Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	Vị trí 1 đường Võ Thị Sáu đoạn từ đường Cách mạng Tháng Tám đến đường Hà Huy Giáp	27.942.857

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 sở hữu lợi thế đặc biệt hiếm có tại khu vực trung tâm TP. Biên Hòa cũ (nay là phường Trảng Biên), khi tiếp giáp hai mặt tiền đường Võ Thị Sáu và Cách mạng Tháng Tám. Đây đều là những tuyến đường có lưu lượng giao thông cao, mật độ dân cư dày đặc và tập trung nhiều hoạt động thương mại – dịch vụ. Việc sở hữu hai mặt tiền giúp khu đất tăng đáng kể giá trị thương hiệu cho các mô hình kinh doanh trong tương lai. Đồng thời, hai hướng tiếp cận độc lập tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức giao thông nội bộ, phân luồng ra vào, bố trí lối tiếp cận dịch vụ, cũng như nâng cao hiệu quả khai thác mặt bằng tầng trệt – yếu tố quan trọng đối với các dự án thương mại.

Tuy nhiên, khu đất có hình thể dạng chữ L, không hoàn toàn vuông vức, dẫn đến một số hạn chế nhất định trong công tác quy hoạch và thiết kế công trình. Hình dạng này có thể làm giảm mức độ linh hoạt khi bố trí mặt bằng, đặc biệt đối với các mô hình yêu cầu diện tích sàn lớn hoặc mặt tiền liên tục. Nhà đầu tư cần có giải pháp thiết kế phù hợp để tối ưu hóa không gian, tận dụng tối đa chiều sâu lô đất và hạn chế các góc khuất trong khai thác thương mại.

Tổng thể, dù tồn tại hạn chế về hình thể, giá trị của khu đất vẫn được đánh giá cao nhờ vị trí chiến lược và lợi thế hai mặt tiền hiếm có tại trung tâm thành phố Biên Hòa cũ (nay là phường Trảng Biên). Đây là yếu tố tạo nên tiềm năng phát triển mạnh mẽ và khả năng sinh lợi dài hạn cho các dự án thương mại – dịch vụ quy mô.

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

Căn cứ Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai; phương án số 63/PA-TTPTQĐ ngày 20/4/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai; Theo đó, khu đất không có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 mà chỉ có các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Tầng hầm	Mật độ xây dựng	DT sàn (m ²)
1	Đất thương mại dịch vụ	2.062,0	20	2	64%	29.033,0

Căn cứ Phụ lục danh mục cung cấp thông tin các khu đất đấu giá kèm theo Văn bản số 1689/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 08/6/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai về việc cho ý kiến đối với khu đất đấu giá để thực hiện dự án đầu tư có mục đích sử dụng hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng, khu đất cần định giá được xác định theo quy hoạch cấp trên là đất công trình dịch vụ đô thị. Theo nội dung văn bản nêu trên, khu đất có thể được nghiên cứu đầu tư xây dựng công trình phức hợp thương mại, dịch vụ đa chức năng (không có chức năng ở), trong đó có thể bố trí công trình văn phòng kết hợp thương mại dịch vụ hoặc khách sạn kết hợp thương mại dịch vụ.

Do khu đất hiện chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 nên để phục vụ công tác xác định giá đất, đơn vị tư vấn thực hiện giả định phương án phát triển khu đất theo mô hình công trình văn phòng kết hợp thương mại dịch vụ. Việc lựa chọn phương án này được xem xét trên cơ sở chức năng sử dụng đất theo quy hoạch cấp trên, hiện trạng phát triển đô thị của khu vực và khả năng khai thác thực tế của khu đất.

Qua khảo sát thực tế trên địa bàn phường Trảng Biên, phường Tam Hiệp và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn nhận thấy các công trình cao tầng hiện hữu chủ yếu được khai thác theo mô hình văn phòng kết hợp thương mại dịch vụ. Đồng thời, kết quả khảo sát các trung tâm thương mại đang hoạt động trên địa bàn thành phố Biên Hòa (cũ) như Co.opmart Biên Hòa, Big C Đồng Nai và Lotte Mart Đồng Nai cho thấy khối công trình thương mại dịch vụ có quy mô tầng cao phổ biến từ 03 tầng đến 07 tầng.

Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn giả định khối đế thương mại dịch vụ của công trình phát triển trên khu đất cần định giá có quy mô 05 tầng. Mức giả định này nằm trong khoảng quy mô phổ biến của các công trình thương mại dịch vụ đang hoạt động trên địa bàn, đồng thời bảo đảm nguyên tắc thận trọng trong công tác xác định giá đất. Việc lựa chọn quy mô 05 tầng được đánh giá phù hợp với điều kiện khai thác thực tế của khu đất, khả năng hấp thụ diện tích sàn thương mại của thị trường và đặc điểm quy mô khu đất, qua đó làm cơ sở xác định doanh thu phát triển dự án theo phương pháp thặng dư. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất mô hình công trình giả định để xác định giá đất như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Tầng hầm	Mật độ xây dựng	DT sàn (m ²)
1	Đất thương mại dịch vụ	2.062,0	20	2	64%	29.033,0

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Tầng hầm	Mật độ xây dựng	DT sàn (m ²)
1.1	Dự kiến bố trí công năng thương mại dịch vụ (trung tâm thương mại)		5		64%	6.598,4
1.2	Dự kiến bố trí công năng văn phòng		15		64%	19.795,2

Việc đề xuất mô hình phát triển dự án nêu trên được xây dựng trên cơ sở chức năng sử dụng đất theo quy hoạch, hiện trạng khu đất cần định giá, điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của khu vực và kết quả khảo sát các công trình có tính chất tương đồng đang hoạt động trên địa bàn. Đơn vị tư vấn nhận thấy phương án giả định này phù hợp với điều kiện khai thác thực tế của khu đất và có cơ sở để sử dụng trong quá trình xác định giá đất theo quy định. Tuy nhiên, phương án phát triển dự án nêu trên chỉ là giả định phục vụ công tác xác định giá đất. Việc xem xét, lựa chọn và quyết định phương án phát triển làm cơ sở xác định giá đất thuộc thẩm quyền của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố và cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Trên cơ sở phương án giả định phát triển dự án tại khu đất cần định giá, đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát, thu thập thông tin về giá cho thuê mặt bằng thương mại dịch vụ tại một số trung tâm thương mại đang hoạt động trên địa bàn thành phố Biên Hòa (cũ), bao gồm Co.opmart Biên Hòa, Lotte Mart Đồng Nai và Big C Đồng Nai.

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin cho thấy đơn vị tư vấn đã tiếp cận được một số hợp đồng cho thuê mặt bằng thương mại tại Co.opmart Biên Hòa và Lotte Mart Đồng Nai, làm cơ sở tham khảo trong quá trình xác định đơn giá cho thuê. Đối với Big C Đồng Nai, do chính sách bảo mật thông tin khách hàng của đơn vị quản lý trung tâm thương mại, đơn vị tư vấn không thu thập được hợp đồng cho thuê mặt bằng mà chỉ thu thập được thông tin về đơn giá chào thuê mặt bằng tại thời điểm khảo sát.

Đối với thông tin về giá cho thuê diện tích sàn văn phòng, đơn vị tư vấn đã gửi văn bản đề nghị cung cấp thông tin đến các đơn vị đang khai thác cho thuê văn phòng trên địa bàn thành phố Biên Hòa (cũ), bao gồm Tín Nghĩa Plaza, TTC Plaza, Trung tâm thương mại Nguyễn Kim và Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền. Đồng thời, đơn vị tư vấn kết hợp thực hiện khảo sát thực tế tại các công trình nêu trên để thu thập, kiểm chứng thông tin thị trường.

Kết quả thu thập thông tin cho thấy đơn vị tư vấn đã nhận được văn bản phản hồi cung cấp thông tin về đơn giá cho thuê văn phòng của Tín Nghĩa Plaza và TTC Plaza; đồng thời thu thập được thông tin về đơn giá cho thuê thực tế thông qua khảo sát trực tiếp tại Trung tâm thương mại Nguyễn Kim. Các thông tin thu thập được tổng hợp, phân tích và sử dụng làm cơ sở tham khảo trong quá trình xác định doanh thu phát triển của dự án theo phương pháp thẳng dư.

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 chuyển nhượng và phiếu chuyển thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính

- Đối với thông tin giá cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại, đơn vị tư vấn thu thập được như sau:

+ Hợp đồng tại Co.op Mart Biên Hòa:

Hợp đồng	Ngày kí	Giá cho thuê (đồng /m ²)
Biên bản xác nhận tiền thuê mặt bằng	01/04/2026	173.976
Phụ lục hợp đồng cho thuê mặt bằng số 09/2018	05/12/2024	445.291
Hợp đồng cho thuê số 04/2024	01/11/2025	114.327
Hợp đồng số 03/2022	01/07/2025	414.788
Bình quân		287.096

+ Hợp đồng tại Lotte-Mart Đồng Nai:

Hợp đồng	Ngày kí	Giá cho thuê (đồng /m ²)
Hợp đồng số 086-TEN/DNI-KIDC/2023	01/09/2024	171.600
Lầu Dokki (thu thập qua điều tra trực tiếp quản lý trung tâm thương mại)		400.000
Bình quân		285.800

+ Thông tin tại BigC Đồng Nai:

Hợp đồng	Ngày kí	Giá cho thuê (đồng /m ²)
Báo giá cho thuê 2025	08/4/2025	376.000

- Đối với thông tin giá cho thuê mặt bằng văn phòng, đơn vị tư vấn thu thập được như sau:

Thông tin	Văn bản phản hồi	Ngày phản hồi	Đơn giá cho thuê (đồng/m ²)
Tín Nghĩa Plaza	81/CV.TNP	17/06/2026	390.000
TTC Plaza	32/2026/CV-TTN	16/06/2026	240.000
Nguyễn Kim	Điều tra trực tiếp		190.000

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 có các trường hợp đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

- Khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trăn Biên:

Diễn giải	Giá đất	Thành tiền
Đất sử dụng vào mục đích đất ở (xây dựng nhà chung cư) vị trí 1 đường Hà Huy Giáp đoạn từ cầu rạch cát đến đường Võ Thị Sáu	74.238.706	328.295.435.197
Đất công cộng có mục đích kinh doanh	31.816.589	361.804.564.803
Tổng		690.100.000.001

- Thửa đất số 71, tờ bản đồ địa chính số 86 phường Tam Hiệp (Đồng Tiến):

Diễn giải	Giá đất	Thành tiền
Đất xây dựng nhà ở chung cư	60.873.708	619.191.530.439
Đất công cộng có mục đích kinh doanh	26.088.732	431.107.426.011
Tổng		1.050.298.956.450

- Thửa đất số 197, tờ số 95 phường Tam Hiệp:

Diễn giải	Giá đất	Thành tiền
Đất ở đô thị vị trí 1 đường Nguyễn Ái Quốc và đường Lê A	82.384.138	34.486.000.000

Mặc dù các khu đất đấu giá lân cận không có loại đất, mục đích sử dụng và phương án khai thác hoàn toàn tương đồng với khu đất cần định giá, nên không đủ điều kiện để sử dụng trực tiếp làm thông tin so sánh, tuy nhiên mức giá trúng đấu giá của các khu đất này vẫn phản ánh mặt bằng giá đất hình thành trên thị trường tại khu vực và trong cùng giai đoạn. Do đó, đơn vị tư vấn sử dụng các thông tin này làm cơ sở tham khảo để đánh giá tính hợp lý của mức giá đất ước tính, góp phần bảo đảm kết quả xác định giá đất phù hợp với diễn biến của thị trường.

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

Đơn vị tư vấn đã phối hợp với UBND phường Trăn Biên tiến hành khảo sát hiện trạng khu đất cần định giá, đồng thời thu thập các thông tin liên quan đến điều kiện tự nhiên, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khả năng kết nối giao thông và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị khu đất. Trên cơ sở các thông tin thu thập được về hợp đồng cho thuê mặt bằng thương mại dịch vụ, hợp đồng cho thuê văn phòng và kết quả khảo sát thực địa, đơn vị tư vấn tiến hành đối chiếu, phân tích hiện trạng khu đất cần định giá với các tài sản được lựa chọn làm cơ sở tham khảo. Qua đó, xác định mức độ tương đồng và khác biệt giữa các tài sản khảo sát với khu đất cần định giá, làm cơ sở xem xét, điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá thuê và giá trị bất động sản nhằm bảo đảm phù hợp với điều kiện thực tế của khu đất cần định giá.

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: Khu đất cần định giá hiện trạng đang có công trình cũ của Trung tâm phát hành và chiếu bóng Đồng Nai, hiện không hoạt động tạo ra thu nhập. Do đó, không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp thu nhập.

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

Nhận xét: khu đất cần định giá được xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, 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: Khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập theo quy định hiện hành. Mặc dù khu đất chưa được lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, tuy nhiên căn cứ các quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, phương án đấu giá đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, văn bản cung cấp thông tin quy hoạch của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai, cùng với các thông tin khảo sát, thu thập được từ thị trường và mô hình phát triển dự án giả định do đơn vị tư vấn xây dựng phù hợp với chức năng sử dụng đất theo quy hoạch, có đủ cơ sở để ước tính tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án. Do đó, việc áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá trị quyền sử dụng đất đối với khu đất cần định giá là phù hợp và có cơ sở thực hiện theo quy định.

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

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 hiện trạng khu đất và các thông tin cho thuê tại các khu đất so sánh, đơn vị tư vấn nhận định các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất của khu đất cần định giá như sau:

*** Đối với công năng thương mại dịch vụ:**

- Yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

+ Theo quy định tại mục b3 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh các thửa đất, khu đất giáp nhiều mặt tiền đường sẽ xác định cao hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền hơn. Tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%; tiếp giáp từ ba mặt đường trở lên thì mức độ chênh lệch tối đa 30%. TSDG tiếp giáp 02 mặt đường là đường Võ Thị Sáu và đường Cách Mạng Tháng 8, tạo điều kiện thuận lợi trong việc tổ chức giao thông, bố trí lối ra vào công trình và nâng cao khả năng tiếp cận từ nhiều hướng. Tuy nhiên, chiều dài tiếp giáp trên cả hai tuyến đường tương đối ngắn nên lợi thế về khả năng nhận diện và khai thác thương mại chưa thực sự nổi bật so với các khu đất có mặt tiền lớn. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS1 chỉ tiếp giáp 01 mặt đường Phạm Văn Thuận nhưng có chiều dài mặt tiền tương đối lớn, thuận lợi cho việc nhận diện công trình, bố trí không gian kinh doanh và khai thác hoạt động thương mại. Do đó, mặc dù số mặt đường tiếp giáp ít hơn tài sản định giá nhưng xét về hiệu quả khai thác mặt tiền, tài sản này không kém lợi thế quá nhiều so với tài sản định giá; vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSDG;

- TSSS2 tiếp giáp 02 mặt đường, đồng thời có chiều rộng mặt tiền và quy mô các tuyến đường tiếp giáp lớn hơn tài sản định giá. Đặc điểm này giúp gia tăng khả năng tiếp cận, nâng cao hiệu quả tổ chức giao thông nội bộ và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ. Do đó, tài sản so sánh được đánh giá có lợi thế hơn tài sản định giá về yếu tố tiếp cận và khả năng khai thác vị trí. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 5% so với TSDG;

- TSSS3 tiếp giáp 02 tuyến giao thông có quy mô lớn là Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 51, đồng thời sở hữu chiều dài mặt tiền rộng và khả năng kết nối giao thông vượt trội. Lợi thế này giúp gia tăng đáng kể khả năng nhận diện thương mại, thu hút khách hàng và nâng cao hiệu quả khai thác kinh doanh. Do đó, xét về yếu tố mặt đường tiếp giáp, TSSS3 được đánh giá là có lợi thế vượt trội nhất trong nhóm tài sản so sánh. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 15% so với TSDG.

- Yếu tố hình thể thửa đất:

+ Theo quy định tại mục d2 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định các thửa đất, khu đất có hình dáng cân đối (hình chữ nhật, hình vuông, hình thang nở hậu) sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có hình dáng không cân đối (chữ L, chữ T, hình thang tóp hậu, đa giác nhiều góc nhọn, đa giác chỗ lồi chỗ lõm). Mức độ chênh lệch tối đa 10%. Tài sản định giá có hình thể hình chữ L, do đó tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS1, TSSS2, TSSS3 có hình thể tương đối vuông vức; vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 10% so với TSDG.

- Yếu tố vị trí, địa điểm:

+ Theo quy định tại mục a1 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định các thửa đất, khu đất có khoảng cách đến trung tâm hành chính gần hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn. TSDG tọa lạc tại khu vực trung tâm hành chính của thành phố, gần trụ sở Thành ủy, Ủy ban nhân dân thành phố cùng hệ thống cơ quan hành chính, tài chính và dịch vụ công quan trọng. Vị trí này tạo lợi thế vượt trội về khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực. Bên cạnh đó, khu đất còn được hưởng lợi từ hệ thống hạ tầng giao thông hoàn thiện, khả năng kết nối thuận tiện với các khu vực trọng điểm của đô thị và sự hiện diện của các công trình công cộng quy mô lớn. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS1, TSSS2, TSSS3 không nằm trong khu vực trung tâm hành chính của thành phố và không có lợi thế từ sự tập trung của các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức tài chính và công trình công cộng quy mô lớn. Do đó, khả năng thu hút khách hàng, hiệu quả khai thác thương mại và tiềm năng gia tăng giá trị được đánh giá thấp hơn so với khu đất cần định giá. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 10% so với TSDG.

*** Đối với công năng cho thuê văn phòng:**

- Yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

+ Theo quy định tại mục b3 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh các thửa đất, khu đất giáp nhiều mặt tiền đường sẽ xác định cao hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền hơn. Tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%; tiếp giáp từ ba mặt đường trở lên thì mức độ chênh lệch tối đa 30%. Tài sản định giá tiếp giáp 2 mặt tiền đường là đường Võ Thị Sáu và đường Cách mạng Tháng Tám, cả 2 đường này đều có tên trong bảng giá đất hiện hành do UBND thành phố quy định. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS4 tọa lạc tại khu vực vòng xoay Biên Hùng, là nút giao thông quan trọng kết nối 05 tuyến đường. Trong đó, TSSS4 tiếp giáp trực tiếp với 02 tuyến đường chính có tên trong bảng giá đất là đường Hà Huy Giáp và đường Hưng Đạo Vương. Vị trí này tạo điều kiện thuận lợi về khả năng tiếp cận, nhận diện công trình và kết nối giao thông từ nhiều hướng khác nhau. Đồng thời, lưu lượng người và phương tiện qua lại khu vực này tương đối lớn, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác thương mại, dịch vụ, cho thuê văn phòng. Do đó, xét về điều kiện vị trí và khả năng tiếp cận giao thông, TSSS4 có lợi thế vượt trội so với TSDG. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 20% so với TSDG;

- TSSS5 tiếp giáp 1 mặt tiền đường giao thông chính là đường Võ Thị Sáu. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSDG;

- TSSS6 tiếp giáp 1 mặt tiền đường giao thông chính là đường Phạm Văn Thuận. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSDG.

- Yếu tố hình thể thửa đất:

+ Theo quy định tại mục d2 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định các thửa đất, khu đất có hình dáng cân đối (hình chữ nhật, hình vuông, hình thang nở hậu) sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có hình dáng không cân đối (chữ L, chữ T, hình thang tụt hậu, đa giác nhiều góc nhọn, đa giác chỗ lõm chỗ lồi). Mức độ chênh lệch tối đa 10%. Tài sản định giá có hình thể hình chữ L, do đó tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS4, TSSS5, TSSS6 có hình thể tương đối vuông vức; vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 10% so với TSDG.

- Yếu tố vị trí, địa điểm:

+ Theo quy định tại mục a1 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định các thửa đất, khu đất có khoảng cách tới trung tâm hành chính gần hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn. Mức độ điều chỉnh tối đa 15%. TSDG tọa lạc tại khu vực trung tâm hành chính của thành phố, gần trụ sở Thành ủy, Ủy ban nhân dân thành phố cùng hệ thống cơ quan hành chính, tài chính và dịch vụ công quan trọng. Vị trí này tạo lợi thế về khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực. Bên cạnh đó, khu đất còn được hưởng lợi từ hệ thống hạ tầng giao thông hoàn thiện, khả năng kết nối thuận tiện với các khu vực trọng điểm của đô thị và sự hiện diện của các công trình công cộng quy mô lớn. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS4, TSSS5 nằm gần khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa hơn. Tuy nhiên khoảng cách đến trụ sở Thành ủy thành phố không quá lớn, vì vậy khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực tương đối tương đồng với TSDG. Vì vậy, đơn vị tư vấn không điều chỉnh;

- TSSS6 nằm ngoài khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa nhất. Khả năng tiếp cận nhóm khách thuê là các doanh nghiệp, tổ chức thường xuyên làm việc với cơ quan nhà nước thấp hơn. Nguồn khách thuê chủ yếu phụ thuộc vào lợi thế thương mại của khu vực, mật độ dân cư và sự phát triển của các hoạt động kinh tế xung quanh. Do đó, mức độ nhận diện, khả năng thu hút khách thuê văn phòng và hiệu quả khai thác được đánh giá ở mức thấp hơn. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 15% so với TSDG.

- Yếu tố đối diện khuôn viên cây xanh:

+ Theo quy định tại mục h2 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định các thửa đất, khu đất tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất không có yếu tố trên. Mức độ chênh lệch tối đa 15%. TSDG không tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, do đó tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS4 đối diện công viên Biên Hùng; vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 15% so với TSDG;

- TSSS5, TSSS6 không tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh; vì vậy, đơn vị tư vấn không điều chỉnh.

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

9.1. Ước tính giá cho thuê sàn công năng thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá

Như đã phân tích, đơn vị tư vấn giả định số tầng cao bố trí công năng thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá là 5 tầng với tổng diện tích sàn như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Mật độ xây dựng	DT sàn (m ²)
1.1	Dự kiến bố trí công năng thương mại dịch vụ (trung tâm thương mại)	2.062	5	64%	6.598,4

9.1.1. Đánh giá lựa chọn thông tin thị trường

Đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát, thu thập thông tin về giá cho thuê mặt bằng thương mại dịch vụ tại một số trung tâm thương mại đang hoạt động trên địa bàn thành phố Biên Hòa (cũ), bao gồm Co.opmart Biên Hòa, Lotte Mart Đồng Nai và Big C Đồng Nai.

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin cho thấy đơn vị tư vấn đã tiếp cận được một số hợp đồng cho thuê mặt bằng thương mại tại Co.opmart Biên Hòa và Lotte Mart Đồng Nai, làm cơ sở tham khảo trong quá trình xác định đơn giá cho thuê. Đối với Big

C Đồng Nai, do chính sách bảo mật thông tin khách hàng của đơn vị quản lý trung tâm thương mại, đơn vị tư vấn không thu thập được hợp đồng cho thuê mặt bằng mà chỉ thu thập được thông tin về đơn giá chào thuê mặt bằng tại thời điểm khảo sát. Kết quả thu được như sau:

+ Hợp đồng tại Co.op Mart Biên Hòa:

Hợp đồng	Ngày kí	Giá cho thuê (đồng /m ²)
Biên bản xác nhận tiền thuê mặt bằng	01/04/2026	173.976
Phụ lục hợp đồng cho thuê mặt bằng số 09/2018	05/12/2024	445.291
Hợp đồng cho thuê số 04/2024	01/11/2025	114.327
Hợp đồng số 03/2022	01/07/2025	414.788
Bình quân		287.096

+ Hợp đồng tại Lotte Mart Đồng Nai:

Hợp đồng	Ngày kí	Giá cho thuê (đồng /m ²)
Hợp đồng số 086-TEN/DNI-KIDC/2023	01/09/2024	171.600
Lầu Dokki (thu thập qua điều tra trực tiếp quản lý trung tâm thương mại)		400.000
Bình quân		285.800

+ Thông tin tại BigC Đồng Nai:

Hợp đồng	Ngày kí	Giá cho thuê (đồng /m ²)
Báo giá cho thuê 2025	08/4/2025	376.000

9.1.2. Ước tính giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá

a) Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thông tin		thông tin về hợp đồng cho thuê mặt bằng tại Siêu thị Co.op Mart Biên Hòa	thông tin về hợp đồng cho thuê mặt bằng tại Lotte Mart Đồng Nai	báo giá cho thuê tại Big C Đồng Nai
2	Thời điểm cho thuê		từ năm 2025 đến năm 2026	từ năm 2025 đến năm 2026	năm 2025
3	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
3.1	Số mặt đường tiếp giáp	TSDG tiếp giáp 02 mặt đường là đường Võ Thị Sáu và đường Cách Mạng Tháng 8, tạo điều kiện thuận lợi trong việc tổ chức giao thông, bố trí lối ra vào công trình và nâng cao khả năng tiếp cận từ nhiều hướng.	TSSS chỉ tiếp giáp 01 mặt đường Phạm Văn Thuận nhưng có chiều dài mặt tiền tương đối lớn, thuận lợi cho việc nhận diện công trình, bố trí không gian kinh doanh và khai thác hoạt động thương mại. Do đó, mặc dù số	TSSS tiếp giáp 02 mặt đường, đồng thời có chiều rộng mặt tiền và quy mô các tuyến đường tiếp giáp lớn hơn tài sản định giá. Đặc điểm này giúp gia tăng khả năng tiếp cận, nâng cao hiệu quả tổ chức giao thông nội bộ và tạo điều	TSSS tiếp giáp 02 tuyến giao thông có quy mô lớn là Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 51, đồng thời sở hữu chiều dài mặt tiền rộng và khả năng kết nối giao thông vượt trội. Lợi thế này giúp gia tăng đáng kể khả năng nhận diện thương mại, thu

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		Tuy nhiên, chiều dài tiếp giáp trên cả hai tuyến đường tương đối ngắn nên lợi thế về khả năng nhận diện và khai thác thương mại chưa thực sự nổi bật so với các khu đất có mặt tiền lớn	mặt đường tiếp giáp ít hơn tài sản định giá nhưng xét về hiệu quả khai thác mặt tiền, tài sản này không kém lợi thế quá nhiều so với tài sản định giá.	kiện thuận lợi hơn cho hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ. Tuy nhiên một mặt đường tiếp giáp là đường nội bộ với lưu lượng giao thông không nhiều, vì vậy đánh giá tổng quan tài sản so sánh kém lợi thế hơn tài sản định giá	hút khách hàng và nâng cao hiệu quả khai thác kinh doanh. Do đó, xét về yếu tố mặt đường tiếp giáp, tài sản so sánh 3 được đánh giá là có lợi thế vượt trội nhất trong nhóm tài sản so sánh.
3.2	Hình thể thửa đất	Khu đất cần định giá có hình thể hình chữ L	Tài sản so sánh có hình thể tương đối vuông vức	Tài sản so sánh có hình thể tương đối vuông vức	Tài sản so sánh có hình thể tương đối vuông vức
3.3	Vị trí, địa điểm	Khu đất cần định giá tọa lạc tại khu vực trung tâm hành chính của thành phố, gần trụ sở Thành ủy, Ủy ban nhân dân thành phố cùng hệ thống cơ quan hành chính, tài chính và dịch vụ công quan trọng. Vị trí này tạo lợi thế về khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực. Bên cạnh đó, khu đất còn được hưởng lợi từ hệ thống hạ tầng giao thông hoàn thiện, khả năng kết nối thuận tiện với	TSSS nằm gần khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa hơn. Tuy nhiên khoảng cách đến trụ sở Thành ủy thành phố không quá lớn, vì vậy khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực tương đối tương đồng với TSDG	TSSS nằm gần khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa hơn. Tuy nhiên khoảng cách đến trụ sở Thành ủy thành phố không quá lớn, vì vậy khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực tương đối tương đồng với TSDG	TSSS nằm ngoài khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa nhất. Khả năng tiếp cận nhóm khách thuê là các doanh nghiệp, tổ chức thường xuyên làm việc với cơ quan nhà nước thấp hơn. Nguồn khách thuê chủ yếu phụ thuộc vào lợi thế thương mại của khu vực, mật độ dân cư và sự phát triển của các hoạt động kinh tế xung quanh. Do đó, mức độ nhận diện, khả năng thu hút khách thuê văn phòng và hiệu quả khai thác được đánh giá ở mức thấp hơn

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		<i>các khu vực trọng điểm của đô thị và sự hiện diện của các công trình công cộng quy mô lớn.</i>			
4	Giá cho thuê sàn thương mại (đồng/m ² /tháng)		287.096	285.800	376.000

b) Điều chỉnh giá cho thuê của tài sản so sánh, xác định cho thuê ước tính của khu đất cần định giá:

- Yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

+ Theo quy định tại mục b3 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh các thửa đất, khu đất giáp nhiều mặt tiền đường sẽ xác định cao hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền hơn. Tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%; tiếp giáp từ ba mặt đường trở lên thì mức độ chênh lệch tối đa 30%. TSDG tiếp giáp 02 mặt đường là đường Võ Thị Sáu và đường Cách Mạng Tháng 8, tạo điều kiện thuận lợi trong việc tổ chức giao thông, bố trí lối ra vào công trình và nâng cao khả năng tiếp cận từ nhiều hướng. Tuy nhiên, chiều dài tiếp giáp trên cả hai tuyến đường tương đối ngắn nên lợi thế về khả năng nhận diện và khai thác thương mại chưa thực sự nổi bật so với các khu đất có mặt tiền lớn. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS1 chỉ tiếp giáp 01 mặt đường Phạm Văn Thuận nhưng có chiều dài mặt tiền tương đối lớn, thuận lợi cho việc nhận diện công trình, bố trí không gian kinh doanh và khai thác hoạt động thương mại. Do đó, mặc dù số mặt đường tiếp giáp ít hơn tài sản định giá nhưng xét về hiệu quả khai thác mặt tiền, tài sản này không kém lợi thế quá nhiều so với tài sản định giá; vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSDG;

- TSSS2 tiếp giáp 02 mặt đường, đồng thời có chiều rộng mặt tiền và quy mô các tuyến đường tiếp giáp lớn hơn tài sản định giá. Đặc điểm này giúp gia tăng khả năng tiếp cận, nâng cao hiệu quả tổ chức giao thông nội bộ và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ. Do đó, tài sản so sánh được đánh giá có lợi thế hơn tài sản định giá về yếu tố tiếp cận và khả năng khai thác vị trí. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 5% so với TSDG;

- TSSS3 tiếp giáp 02 tuyến giao thông có quy mô lớn là Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 51, đồng thời sở hữu chiều dài mặt tiền rộng và khả năng kết nối giao thông vượt trội. Lợi thế này giúp gia tăng đáng kể khả năng nhận diện thương mại, thu hút khách hàng và nâng cao hiệu quả khai thác kinh doanh. Do đó, xét về yếu tố mặt đường tiếp giáp, TSSS3 được đánh giá là có lợi thế vượt trội nhất trong nhóm tài sản so sánh. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 15% so với TSDG.

- Yếu tố hình thể thửa đất:

+ Theo quy định tại mục d2 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định các thửa đất, khu đất

có hình dáng cân đối (hình chữ nhật, hình vuông, hình thang nở hậu) sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có hình dáng không cân đối (chữ L, chữ T, hình thang tóp hậu, đa giác nhiều góc nhọn, đa giác chỗ lồi chỗ lõm). Mức độ chênh lệch tối đa 10%. Tài sản định giá có hình thể hình chữ L, do đó tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS1, TSSS2, TSSS3 có hình thể tương đối vuông vức; vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 10% so với TSDG.

- Yếu tố vị trí, địa điểm:

+ Theo quy định tại mục d2 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định các thửa đất, khu đất có khoảng cách đến trung tâm hành chính gần hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn. TSDG tọa lạc tại khu vực trung tâm hành chính của thành phố, gần trụ sở Thành ủy, Ủy ban nhân dân thành phố cùng hệ thống cơ quan hành chính, tài chính và dịch vụ công quan trọng. Vị trí này tạo lợi thế vượt trội về khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực. Bên cạnh đó, khu đất còn được hưởng lợi từ hệ thống hạ tầng giao thông hoàn thiện, khả năng kết nối thuận tiện với các khu vực trọng điểm của đô thị và sự hiện diện của các công trình công cộng quy mô lớn. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS1, TSSS2, TSSS3 không nằm trong khu vực trung tâm hành chính của thành phố và không có lợi thế từ sự tập trung của các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức tài chính và công trình công cộng quy mô lớn. Do đó, khả năng thu hút khách hàng, hiệu quả khai thác thương mại và tiềm năng gia tăng giá trị được đánh giá thấp hơn so với khu đất cần định giá. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 10% so với TSDG.

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

Kết quả phân tích, so sánh các thông tin của những tài sản điều tra (tài sản so sánh) và tài sản 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 3 yếu tố khác biệt là yếu tố: số mặt đường tiếp giáp, hình thể thửa đất và yếu tố vị trí, địa điểm.

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt số mặt đường tiếp giáp:** TSDG tiếp giáp 02 mặt đường là đường Võ Thị Sáu và đường Cách Mạng Tháng 8, tạo điều kiện thuận lợi trong việc tổ chức giao thông, bố trí lối ra vào công trình và nâng cao khả năng tiếp cận từ nhiều hướng. Tuy nhiên, chiều dài tiếp giáp trên cả hai tuyến đường tương đối ngắn nên lợi thế về khả năng nhận diện và khai thác thương mại chưa thực sự nổi bật so với các khu đất có mặt tiền lớn TSSS1 chỉ tiếp giáp 01 mặt đường Phạm Văn Thuận nhưng có chiều dài mặt tiền tương đối lớn, thuận lợi cho việc nhận diện công trình, bố trí không gian kinh doanh và khai thác hoạt động thương mại. Do đó, mặc dù số mặt đường tiếp giáp ít hơn tài sản định giá nhưng xét về hiệu quả khai thác mặt tiền, tài sản

này không kém lợi thế quá nhiều so với tài sản định giá là 5%; kém TSSS2 tiếp giáp 02 mặt đường, đồng thời có chiều rộng mặt tiền và quy mô các tuyến đường tiếp giáp lớn hơn tài sản định giá. Đặc điểm này giúp gia tăng khả năng tiếp cận, nâng cao hiệu quả tổ chức giao thông nội bộ và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ. Do đó, tài sản so sánh được đánh giá có lợi thế hơn tài sản định giá về yếu tố tiếp cận và khả năng khai thác vị trí là 5%; kém TSSS3 tiếp giáp 02 tuyến giao thông có quy mô lớn là Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 51, đồng thời sở hữu chiều dài mặt tiền rộng và khả năng kết nối giao thông vượt trội. Lợi thế này giúp gia tăng đáng kể khả năng nhận diện thương mại, thu hút khách hàng và nâng cao hiệu quả khai thác kinh doanh là 15%.

+ Giá của TSDG là 100% thì giá của TSSS1 là 95%; TSSS2 là 105%; TSSS3 là 115%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1 là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS3 là:

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố hình thể thửa đất:** TSDG có hình thể hình chữ L kém so với TSSS1, TSSS2, TSSS3 có hình thể tương đối vuông vức là 10%.

+ Giá của TSDG là 100% thì giá của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 110%.

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

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố vị trí, địa điểm:** TSDG tọa lạc tại khu vực trung tâm hành chính của thành phố, gần trụ sở Thành ủy, Ủy ban nhân dân thành phố cùng hệ thống cơ quan hành chính, tài chính và dịch vụ công quan trọng. Vị trí này tạo lợi thế vượt trội về khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực hơn TSSS1, TSSS2, TSSS3 không nằm trong khu vực trung tâm hành chính của thành phố và không có lợi thế từ sự tập trung của các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức tài chính và công trình công cộng quy mô lớn. Do đó, khả năng thu hút khách hàng, hiệu quả khai thác thương mại và tiềm năng gia tăng giá trị được đánh giá thấp hơn là 10%.

+ Giá của TSDG là 100% thì giá của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 90%.

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

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

c) Ước tính giá cho thuê sàn đất thương mại dịch vụ

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Đơn giá cho thuê (đ/m ²)		287.096	285.800	376.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Số mặt đường tiếp giáp	TSDG tiếp giáp 02 mặt đường là đường Võ Thị Sáu và đường Cách Mạng Tháng 8, tạo điều kiện thuận lợi trong việc tổ chức giao thông, bố trí lối ra vào công trình và nâng cao khả năng tiếp cận từ nhiều hướng. Tuy nhiên, chiều dài tiếp giáp trên cả hai tuyến đường tương đối ngắn nên lợi thế về khả năng nhận diện và khai thác thương mại chưa thực sự nổi bật so với các khu đất có mặt tiền lớn.	TSSS chỉ tiếp giáp 01 mặt đường Phạm Văn Thuận nhưng có chiều dài mặt tiền tương đối lớn, thuận lợi cho việc nhận diện công trình, bố trí không gian kinh doanh và khai thác hoạt động thương mại. Do đó, mặc dù số mặt đường tiếp giáp ít hơn tài sản định giá nhưng xét về hiệu quả khai thác mặt tiền, tài sản này không kém lợi thế quá nhiều so với tài sản định giá.	TSSS tiếp giáp 02 mặt đường, đồng thời có chiều rộng mặt tiền và quy mô các tuyến đường tiếp giáp lớn hơn tài sản định giá. Đặc điểm này giúp gia tăng khả năng tiếp cận, nâng cao hiệu quả tổ chức giao thông nội bộ và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ. Tuy nhiên một mặt đường tiếp giáp là đường nội bộ với lưu lượng giao thông không nhiều, vì vậy đánh giá tổng quan tài sản so sánh kém lợi thế hơn tài sản định giá	TSSS tiếp giáp 02 tuyến giao thông có quy mô lớn là Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 51, đồng thời sở hữu chiều dài mặt tiền rộng và khả năng kết nối giao thông vượt trội. Lợi thế này giúp gia tăng đáng kể khả năng nhận diện thương mại, thu hút khách hàng và nâng cao hiệu quả khai thác kinh doanh. Do đó, xét về yếu tố mặt đường tiếp giáp, tài sản so sánh 3 được đánh giá là có lợi thế vượt trội nhất trong nhóm tài sản so sánh.
	Tỷ lệ	100%	95%	105%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	-4,76%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng)		15.101	-13.604	-49.030
2.2	Hình thể thửa đất	Khu đất cần định giá có hình thể hình chữ L	Tài sản so sánh có hình thể tương đối vuông vức	Tài sản so sánh có hình thể tương đối vuông vức	Tài sản so sánh có hình thể tương đối vuông vức
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-26.097	-25.979	-34.178
2.3	Vị trí, địa điểm	Khu đất cần định giá tọa lạc tại khu vực trung tâm hành chính của thành phố, gần trụ sở Thành ủy, Ủy ban nhân dân thành phố cùng hệ thống cơ quan hành	TSSS nằm gần khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa hơn. Tuy nhiên khoảng cách đến trụ sở	TSSS nằm gần khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa hơn. Tuy nhiên khoảng cách đến trụ sở	TSSS nằm ngoài khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa nhất. Khả năng tiếp cận nhóm khách

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		chính, tài chính và dịch vụ công quan trọng. Vị trí này tạo lợi thế về khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực. Bên cạnh đó, khu đất còn được hưởng lợi từ hệ thống hạ tầng giao thông hoàn thiện, khả năng kết nối thuận tiện với các khu vực trọng điểm của đô thị và sự hiện diện của các công trình công cộng quy mô lớn.	Thành ủy thành phố không quá lớn, vì vậy khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực tương đối tương đồng với TSDG	Thành ủy thành phố không quá lớn, vì vậy khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực tương đối tương đồng với TSDG	thuê là các doanh nghiệp, tổ chức thường xuyên làm việc với cơ quan nhà nước thấp hơn. Nguồn khách thuê chủ yếu phụ thuộc vào lợi thế thương mại của khu vực, mật độ dân cư và sự phát triển của các hoạt động kinh tế xung quanh. Do đó, mức độ nhận diện, khả năng thu hút khách thuê văn phòng và hiệu quả khai thác được đánh giá ở mức thấp hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng)		31.896	31.752	41.774
3	Giá cho thuê ước tính của thửa đất cần định giá theo từng tài sản so sánh (đ/m ²)	-	307.996	277.969	334.566
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	306.844			
5	Làm tròn (đ/m ²)	307.000			

=> **Xác định cho thuê sản công năng thương mại dịch vụ**

$$\frac{307.996 + 277.969 + 334.566}{3} = 306.844 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m ²)	306.844	
2	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS1	0,38%	≤15%
3	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS2	-9,41%	≤15%
4	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS3	9,03%	≤15%

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, 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 thuê sàn công năng thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá là **306.844đồng/m²/tháng**.

9.2. Ước tính giá cho thuê sàn công năng văn phòng tại khu đất cần định giá

Như đã phân tích, đơn vị tư vấn giả định số tầng cao bố trí công năng văn phòng tại khu đất cần định giá là 15 tầng với tổng diện tích sàn như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Mật độ xây dựng	DT sàn (m ²)
1.2	Dự kiến bố trí công năng văn phòng	2.062	15	64%	19.795,2

9.2.1. Đánh giá lựa chọn thông tin thị trường

Đối với thông tin về giá cho thuê diện tích sàn văn phòng, đơn vị tư vấn đã gửi văn bản đề nghị cung cấp thông tin đến các đơn vị đang khai thác cho thuê văn phòng trên địa bàn thành phố Biên Hòa (cũ), bao gồm Tín Nghĩa Plaza, TTC Plaza, Trung tâm thương mại Nguyễn Kim và Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền. Đồng thời, đơn vị tư vấn kết hợp thực hiện khảo sát thực tế tại các công trình nêu trên để thu thập, kiểm chứng thông tin thị trường. Kết quả thu thập thông tin cho thấy đơn vị tư vấn đã nhận được văn bản phản hồi cung cấp thông tin về đơn giá cho thuê văn phòng của Tín Nghĩa Plaza và TTC Plaza; đồng thời thu thập được thông tin về đơn giá cho thuê thực tế thông qua khảo sát trực tiếp tại Trung tâm thương mại Nguyễn Kim. Thông tin thu thập được như sau:

Thông tin	Văn bản phản hồi	Ngày phản hồi	Đơn giá cho thuê (đồng/m ²)
Tín Nghĩa Plaza	81/CV.TNP	17/06/2026	390.000
TTC Plaza	32/2026/CV-TTN	16/06/2026	240.000
Nguyễn Kim	Điều tra trực tiếp		190.000

9.2.2. Ước tính giá cho thuê sàn công năng văn phòng tại khu đất cần định giá

a, Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Thông tin		Tín Nghĩa Plaza	TTC Plaza	Nguyễn Kim
2	Thời điểm cho thuê		năm 2026	năm 2026	năm 2026
3	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
3.1	Số mặt đường tiếp giáp	Tài sản định giá tiếp giáp 2 mặt tiền đường Võ Thị Sáu Và đường Cách Mạng Tháng 8	Tài sản so sánh tọa lạc tại vòng xoay Biên Hùng với 5 đường giao thông. Tiếp giáp 2 mặt tiền đường Hà Huy Giáp và đường Hưng Đạo Vương	Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường Võ Thị Sáu	Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường Phạm Văn Thuận

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
3.2	Hình thể thửa đất	Khu đất cần định giá có hình thể hình chữ L	Tài sản so sánh có hình thể tương đối vuông vức	Tài sản so sánh có hình thể tương đối vuông vức	Tài sản so sánh có hình thể tương đối vuông vức
3.3	Vị trí, địa điểm	Khu đất cần định giá tọa lạc tại khu vực trung tâm hành chính của thành phố, gần trụ sở Thành ủy, Ủy ban nhân dân thành phố cùng hệ thống cơ quan hành chính, tài chính và dịch vụ công quan trọng. Vị trí này tạo lợi thế về khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực. Bên cạnh đó, khu đất còn được hưởng lợi từ hệ thống hạ tầng giao thông hoàn thiện, khả năng kết nối thuận tiện với các khu vực trọng điểm của đô thị và sự hiện diện của các công trình công cộng quy mô lớn.	TSSS nằm gần khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa hơn. Tuy nhiên khoảng cách đến trụ sở Thành ủy thành phố không quá lớn, vì vậy khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực tương đối tương đồng với TSDG	TSSS nằm gần khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa hơn. Tuy nhiên khoảng cách đến trụ sở Thành ủy thành phố không quá lớn, vì vậy khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực tương đối tương đồng với TSDG	TSSS nằm ngoài khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa nhất. Khả năng tiếp cận nhóm khách thuê là các doanh nghiệp, tổ chức thường xuyên làm việc với cơ quan nhà nước thấp hơn. Nguồn khách thuê chủ yếu phụ thuộc vào lợi thế thương mại của khu vực, mật độ dân cư và sự phát triển của các hoạt động kinh tế xung quanh. Do đó, mức độ nhận diện, khả năng thu hút khách thuê văn phòng và hiệu quả khai thác được đánh giá ở mức thấp hơn
3.4	Yếu tố đối diện khuôn viên cây xanh	TSDG không đối diện công viên cây xanh	TSSS đối diện công viên Biên Hùng	TSSS không đối diện công viên	TSSS không đối diện công viên
4	Giá cho thuê sàn văn phòng (đồng/m2/tháng)		390.000	240.000	190.000

*** Điều chỉnh giá cho thuê của tài sản so sánh, xác định giá cho thuê ước tính của khu đất cần định giá:**

- Yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

+ Theo quy định tại mục b3 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh các thửa đất, khu đất giáp nhiều mặt tiền đường sẽ xác định cao hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền hơn. Tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%; tiếp giáp từ ba mặt đường trở lên thì mức độ chênh lệch tối đa 30%. Tài sản định giá tiếp giáp 2 mặt tiền đường là đường Võ Thị Sáu và đường Cách mạng Tháng Tám, cả 2 đường này đều có tên trong bảng giá đất hiện hành do UBND thành phố quy định. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS4 tọa lạc tại khu vực vòng xoay Biên Hùng, là nút giao thông quan trọng kết nối 05 tuyến đường. Trong đó, TSSS4 tiếp giáp trực tiếp với 02 tuyến đường chính có tên trong bảng giá đất là đường Hà Huy Giáp và đường Hưng Đạo Vương. Vị trí này tạo điều kiện thuận lợi về khả năng tiếp cận, nhận diện công trình và kết nối giao thông từ nhiều hướng khác nhau. Đồng thời, lưu lượng người và phương tiện qua lại khu vực này tương đối lớn, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác thương mại, dịch vụ, cho thuê văn phòng. Do đó, xét về điều kiện vị trí và khả năng tiếp cận giao thông, TSSS4 có lợi thế vượt trội so với TSDG. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 20% so với TSDG;

- TSSS5 tiếp giáp 1 mặt tiền đường giao thông chính là đường Võ Thị Sáu. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSDG;

- TSSS6 tiếp giáp 1 mặt tiền đường giao thông chính là đường Phạm Văn Thuận. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSDG.

- Yếu tố hình thể thửa đất:

+ Theo quy định tại mục d2 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định các thửa đất, khu đất có hình dáng cân đối (hình chữ nhật, hình vuông, hình thang nở hậu) sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có hình dáng không cân đối (chữ L, chữ T, hình thang tụt hậu, đa giác nhiều góc nhọn, đa giác chỗ lồi chỗ lõm). Mức độ chênh lệch tối đa 10%. Tài sản định giá có hình thể hình chữ L, do đó tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS4, TSSS5, TSSS6 có hình thể tương đối vuông vức; vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 10% so với TSDG.

- Yếu tố vị trí, địa điểm:

+ Theo quy định tại mục a1 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định các thửa đất, khu đất có khoảng cách tới trung tâm hành chính gần hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn. Mức độ điều chỉnh tối đa 15%. TSDG tọa lạc tại khu vực trung tâm hành chính của thành phố, gần trụ sở Thành ủy, Ủy ban nhân dân thành phố cùng hệ thống cơ quan hành chính, tài chính và dịch vụ công quan trọng. Vị trí này tạo lợi thế về khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực. Bên cạnh đó, khu đất còn được hưởng lợi từ hệ thống hạ tầng giao thông hoàn thiện, khả năng kết nối thuận tiện với các khu vực trọng điểm của đô thị và sự hiện diện

của các công trình công cộng quy mô lớn. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS4, TSSS5 nằm gần khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa hơn. Tuy nhiên khoảng cách đến trụ sở Thành ủy thành phố không quá lớn, vì vậy khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực tương đối tương đồng với TSDG. Vì vậy, đơn vị tư vấn không điều chỉnh;

- TSSS6 nằm ngoài khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa nhất. Khả năng tiếp cận nhóm khách thuê là các doanh nghiệp, tổ chức thường xuyên làm việc với cơ quan nhà nước thấp hơn. Nguồn khách thuê chủ yếu phụ thuộc vào lợi thế thương mại của khu vực, mật độ dân cư và sự phát triển của các hoạt động kinh tế xung quanh. Do đó, mức độ nhận diện, khả năng thu hút khách thuê văn phòng và hiệu quả khai thác được đánh giá ở mức thấp hơn. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 15% so với TSDG.

- Yếu tố đối diện khuôn viên cây xanh:

+ Theo quy định tại mục h2 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định các thửa đất, khu đất tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất không có yếu tố trên. Mức độ chênh lệch tối đa 15%. TSDG không tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, do đó tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS4 đối diện công viên Biên Hùng; vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 15% so với TSDG;

- TSSS5, TSSS6 không tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh; vì vậy, đơn vị tư vấn không điều chỉnh.

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

Kết quả phân tích, so sánh các thông tin của những tài sản điều tra (tài sản so sánh) và tài sản 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 4 yếu tố khác biệt là yếu tố: số mặt đường tiếp giáp, hình thể thửa đất, khoảng cách tới trung tâm hành chính thành phố và đối diện khuôn viên cây xanh.

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt số mặt đường tiếp giáp:** TSDG tiếp giáp 2 mặt tiền đường là đường Võ Thị Sáu và đường Cách mạng Tháng Tám, cả 2 đường này đều có tên trong bảng giá đất hiện hành do UBND thành phố quy định kém so với TSSS4 tọa lạc tại khu vực vòng xoay Biên Hùng, là nút giao thông quan trọng kết nối 05 tuyến đường. Trong đó, TSSS4 tiếp giáp trực tiếp với 02 tuyến đường chính có tên trong bảng giá đất là đường Hà Huy Giáp và đường Hưng Đạo Vương. Vị trí này tạo điều kiện thuận lợi về khả năng tiếp cận, nhận diện công trình và kết nối giao thông từ nhiều

hướng khác nhau. Đồng thời, lưu lượng người và phương tiện qua lại khu vực này tương đối lớn, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác thương mại, dịch vụ, cho thuê văn phòng là 20%; hơn so với TSSS5 tiếp giáp 1 mặt tiền đường giao thông chính là đường Võ Thị Sáu là 5%; hơn so với TSSS6 tiếp giáp 1 mặt tiền đường giao thông chính là đường Phạm Văn Thuận là 5%.

+ Giá của TSDG là 100% thì giá của TSSS4 là 120%; TSSS5 là 95%; TSSS6 là 95%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS4 là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS5, TSSS6 là:

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố hình thể thửa đất:** TSDG có hình thể hình chữ L kém so với TSSS4, TSSS5, TSSS6 có hình thể tương đối vuông vức là 10%.

+ Giá của TSDG là 100% thì giá của TSSS4, TSSS5, TSSS6 là 110%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS4, TSSS5, TSSS6 là:

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về vị trí, địa điểm:** TSDG tọa lạc tại khu vực trung tâm hành chính của thành phố, gần trụ sở Thành ủy, Ủy ban nhân dân thành phố cùng hệ thống cơ quan hành chính, tài chính và dịch vụ công quan trọng. Vị trí này tạo lợi thế về khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực tương đồng với TSSS4, TSSS5 nằm gần khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa hơn. Tuy nhiên khoảng cách đến trụ sở Thành ủy thành phố không quá lớn, vì vậy khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội phát sinh trong khu vực tương đồng với TSDG; hơn so với TSSS6 nằm ngoài khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa nhất. Khả năng tiếp cận nhóm khách thuê là các doanh nghiệp, tổ chức thường xuyên làm việc với cơ quan nhà nước thấp hơn. Nguồn khách thuê chủ yếu phụ thuộc vào lợi thế thương mại của khu vực, mật độ dân cư và sự phát triển của các hoạt động kinh tế xung quanh là 15%.

+ Giá của TSDG là 100% thì giá của TSSS4, TSSS5 là 100%; TSSS6 là 85%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS6 là:

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố đối diện khuôn viên cây xanh:** TSDG không tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh kém TSSS4 đối diện công viên Biên

Hùng là 15%; tương đồng với TSSS5, TSSS6 không tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh.

+ Giá của TSDG là 100% thì giá của TSSS4 là 115%; TSSS 5, TSSS6 là 100%

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS4 là:

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

*** Ước tính giá cho thuê sàn công năng văn phòng**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Giá cho thuê (đ/m2)		390.000	240.000	190.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Số mặt đường tiếp giáp	Tài sản định giá tiếp giáp 2 mặt tiền đường Võ Thị Sáu Và đường Cách Mạng Tháng 8	Tài sản so sánh tọa lạc tại vòng xoay Biên Hùng với 5 đường giao thông. Tiếp giáp 2 mặt tiền đường Hà Huy Giáp và đường Hưng Đạo Vương	Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường Võ Thị Sáu	Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường Phạm Văn Thuận
	Tỷ lệ	100%	120%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-65.013	12.624	9.994
2.2	Hình thể thửa đất	Khu đất cần định giá có hình thể hình chữ L	Tài sản so sánh có hình thể tương đối vuông vức	Tài sản so sánh có hình thể tương đối vuông vức	Tài sản so sánh có hình thể tương đối vuông vức
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-35.451	-21.816	-17.271
2.3	Vị trí, địa điểm	Khu đất cần định giá tọa lạc tại khu vực trung tâm hành chính của thành phố, gần trụ sở Thành ủy, Ủy ban nhân dân thành phố cùng hệ thống cơ quan hành chính, tài chính và dịch vụ công quan trọng. Vị trí này tạo lợi thế về khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế	TSSS nằm gần khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa hơn. Tuy nhiên khoảng cách đến trụ sở Thành ủy thành phố không quá lớn, vì vậy khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội	TSSS nằm gần khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa hơn. Tuy nhiên khoảng cách đến trụ sở Thành ủy thành phố không quá lớn, vì vậy khả năng tiếp cận, mức độ nhận diện thương mại và khả năng thu hút lượng khách thường xuyên từ nhu cầu giao dịch hành chính, công vụ và các hoạt động kinh tế - xã hội	TSSS nằm ngoài khu vực trung tâm hành chính của thành phố, khoảng cách đến các cơ quan quản lý nhà nước cấp thành phố xa nhất. Khả năng tiếp cận nhóm khách thuê là các doanh nghiệp, tổ chức thường xuyên làm việc với cơ quan nhà nước thấp hơn. Nguồn khách thuê chủ yếu phụ thuộc vào lợi thế thương mại của khu vực, mật độ dân cư và sự phát triển của các hoạt động kinh tế

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
		- xã hội phát sinh trong khu vực. Bên cạnh đó, khu đất còn được hưởng lợi từ hệ thống hạ tầng giao thông hoàn thiện, khả năng kết nối thuận tiện với các khu vực trọng điểm của đô thị và sự hiện diện của các công trình công cộng quy mô lớn.	phát sinh trong khu vực tương đối tương đồng với TSDG	phát sinh trong khu vực tương đối tương đồng với TS	xung quanh. Do đó, mức độ nhận diện, khả năng thu hút khách thuê văn phòng và hiệu quả khai thác được đánh giá ở mức thấp hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-	-	33.535
2.4	Yếu tố đối diện khuôn viên cây xanh	TSDG không đối diện công viên cây xanh	TSSS đối diện công viên Biên Hùng	TSSS không đối diện công viên	TSSS không đối diện công viên
	Tỷ lệ	100%	115%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-50.856	-	-
3	Giá cho thuê ước tính của thửa đất cần định giá theo từng tài sản so sánh (đ/m ²)	-	238.680	230.808	216.258
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	228.582			
5	Làm tròn (đ/m ²)	229.000			

=> **Xác định cho thuê sản công năng văn phòng**

$$\frac{238.680 + 230.808 + 216.258}{3} = 228.582 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m ²)	228.582	
2	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS4	4,42%	≤15%
3	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS5	0,97%	≤15%
4	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS6	-5,39%	≤15%

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, 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 thuê sản công năng văn phòng tại khu đất cần định giá là **228.582 đồng/m²/tháng**.

9.3. Ước tính doanh thu cho thuê thương mại dịch vụ và văn phòng

Căn cứ Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Thửa đất số 130 tờ bản đồ

địa chính số 50 phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai; phương án số 63/PA-TTPTQĐ ngày 20/4/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai; Theo đó, khu đất không có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 mà chỉ có các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản như sau

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Tầng hầm	Mật độ xây dựng	DT sàn (m ²)
1	Đất thương mại dịch vụ	2.062,0	20	2	64%	29.033,0

Đồng thời, đơn vị tư vấn giả định phương án phát triển đối với khu đất cần định giá là công trình thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng, trong đó phần diện tích sàn thương mại dịch vụ được bố trí tại 05 tầng và phần diện tích sàn văn phòng được bố trí tại 15 tầng. Trên cơ sở phương án phát triển giả định này, đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát, thu thập thông tin thị trường và ước tính đơn giá cho thuê riêng đối với diện tích sàn thương mại dịch vụ và diện tích sàn văn phòng phù hợp với đặc điểm khai thác của từng loại hình công năng.

Tuy nhiên, theo quy hoạch sử dụng đất, mục đích sử dụng chính của khu đất là đất thương mại, dịch vụ. Do đó, doanh thu phát triển của dự án được xác định trên cơ sở tổng hợp doanh thu từ toàn bộ diện tích sàn khai thác, bao gồm cả phần diện tích thương mại dịch vụ và phần diện tích văn phòng, nhằm phản ánh đầy đủ khả năng tạo ra thu nhập của dự án trong quá trình hoạt động. Trên cơ sở doanh thu tổng hợp này, đơn vị tư vấn thực hiện hiện giá dòng doanh thu phát triển theo thời hạn sử dụng đất của dự án để phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định.

Các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản của khu đất bao gồm:

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 12,8;
- Tầng cao công trình tối đa: 20 tầng;
- Tầng hầm: 01-02 tầng;
- Mật độ xây dựng tối đa: 64%.

Căn cứ các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản nêu trên, để hiệu quả sử dụng đất là cao nhất, đơn vị tư vấn tính toán diện tích sàn xây dựng của khu đất cần định giá như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Mật độ xây dựng	DT sàn (m ²)
1	Đất thương mại dịch vụ	2.062,0	20	64%	29.033,0
1.1	Dự kiến bố trí công năng thương mại dịch vụ (trung tâm thương mại)		5		6.598,4
1.2	Dự kiến bố trí công năng văn phòng		15		19.795,2
1.3	Tầng hầm		2		2.639,4

Phụ lục IV quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ kèm theo quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh quy định:

“3. Tỷ lệ lấp đầy là diện tích sàn xây dựng cho thuê hoặc để bán tạo ra doanh thu so với tổng diện tích sàn xây dựng, bao gồm tầng hầm (trừ diện tích bãi đỗ xe của công trình) được tính theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt hoặc đã có quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt không có quy định cụ thể áp dụng mức tỷ lệ 70%.”

Khu đất cần định giá chưa có quy hoạch chi tiết 1/500; vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng tỷ lệ lấp đầy là 70%. Do đó, diện tích sàn dùng để kinh doanh công năng thương mại dịch vụ và công năng văn phòng là:

TT	Diễn giải	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Tỷ lệ lấp đầy (tỷ lệ thương phẩm (%))	Diện tích sàn kinh doanh (m ²)
1	Dự kiến công năng thương mại dịch vụ	6.598,4	70%	4.618,88
2	Dự kiến công năng văn phòng	19.795,2	70%	13.856,64

Đồng thời phụ lục IV quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ kèm theo quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh quy định: “3. Chi phí quản lý, vận hành bằng 10% doanh thu.”. Do đó, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu ròng 1 năm của công trình dịch vụ và thương mại tại khu đất cần định giá như sau:

Diễn giải	Diện tích sàn kinh doanh (m ²)	Đơn giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)	Doanh thu 1 năm (đồng)	Chi phí quản lý, vận hành (%)	Doanh thu ròng 1 năm (đồng)
Dự kiến công năng thương mại dịch vụ	4.618,88	306.844	17.007.307.377	10	15.306.576.639
Dự kiến công năng văn phòng	13.856,64	228.582	38.008.541.814	10	34.207.687.633
Tổng					49.514.264.272

9.3.1. Tỷ lệ tăng giá

Điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định 71/2024 được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025 ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định: “Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng hoặc chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước.”

Trong quá trình thu thập thông tin đầu vào phục vụ việc xác định đơn giá cho thuê diện tích thương mại dịch vụ và diện tích văn phòng tại khu đất cần định giá, đơn vị tư

vấn đã khảo sát, thu thập được một số hợp đồng cho thuê sàn thương mại tại Coopmart Biên Hòa và Lotte Mart Đồng Nai, đồng thời thu thập được văn bản phản hồi về đơn giá cho thuê văn phòng tại Tín Nghĩa Plaza và TTC Plaza. Đối với các trường hợp còn lại như Nguyễn Kim và Big C Đồng Nai, đơn vị tư vấn chỉ thu thập được thông tin thông qua khảo sát thực tế, phỏng vấn trực tiếp và các báo giá cho thuê do đơn vị quản lý hoặc khai thác cung cấp, chưa thu thập được các hợp đồng thuê hoặc tài liệu có giá trị pháp lý tương đương. Do số lượng thông tin thị trường còn hạn chế, đồng thời dữ liệu thu thập được không bảo đảm tính liên tục theo các thời điểm khác nhau, đơn vị tư vấn chưa có đủ cơ sở để xác định mức biến động giá cho thuê theo quy định. Do đó, đơn vị tư vấn tham khảo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện nước và vật liệu xây dựng thành phố Đồng Nai 3 năm 2023, 2024, 2025 theo Văn bản số 192/CV-TKT của Thống kê thành phố Đồng Nai. Số liệu như sau:

Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Bình quân
3,82%	3,64%	3,52%	3,66%

Từ bảng kết quả nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng giá là **3,66%/năm**.

9.3.2. 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 29/4/2026 thuộc quý II/2026. Do đó căn cứ theo quy định nêu trên, tỷ suất chiết khấu được đơn vị tư vấn cập nhật đến số liệu quý I/2026 của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn thành phố Đồng Nai, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: %						
T	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý II/2025	Quý III/2025	Quý IV/2025	Quý I/2026	Bình quân
1	VTB chi nhánh Đồng Nai	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
2	VTB chi nhánh Nhơn Trạch	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
3	VTB chi nhánh KCN Biên Hòa	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
4	VCB chi nhánh Đồng Nai	7,80	7,80	8,40	9,10	8,28
5	BIDV chi nhánh Đồng Nai	9,50	9,50	10,10	10,41	9,88
6	VCB chi nhánh Long Thành	9,50	9,50	10,50	11,50	10,25
7	AGRI chi nhánh Đồng Nai	7,50	7,50	8,50	9,00	8,13
8	AGRI chi nhánh Bắc Đồng Nai	8,50	7,50	10,00	10,00	9,00
9	AGRI chi nhánh Bình Phước	8,60	8,60	9,15	9,83	9,05
10	VCB chi nhánh Bình Phước	7,90	7,90	7,90	8,40	8,03
11	VCB chi nhánh Nhơn Trạch	11,50	11,50	12,60	13,20	12,20
	Bình quân lãi suất các ngân hàng/năm					10,62

Từ bảng số liệu nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính tỷ suất chiết khấu là **10,62%**.

9.3.3. Hiện giá doanh thu

Căn cứ Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai; phương án số 63/PA-TTPTQĐ ngày 20/4/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai; Theo đó, khu đất không có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 mà chỉ có các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Tầng hầm	Mật độ xây dựng	DT sàn (m ²)
1	Đất thương mại dịch vụ	2.062,0	20	2	64%	29.033,0

Đối chiếu các quy định tại Phụ lục IV kèm theo 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 tỷ lệ bán hàng là: năm thứ nhất 55%; năm thứ hai 65%; năm thứ ba 75%, năm thứ tư 85%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 90%. Hiện giá doanh thu đất thương mại dịch vụ (siêu thị bán lẻ) như sau:

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu	Tỷ lệ tăng giá	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu
1	-	-	1,037	-	0,9040	-
2	-	-	1,075	-	0,8172	-
3	0,55	27.232.845.350	1,114	30.333.787.029	0,7388	22.410.601.857
4	0,65	32.184.271.777	1,155	37.161.095.204	0,6678	24.816.179.377
5	0,75	37.135.698.204	1,197	44.447.528.410	0,6037	26.832.972.901
6	0,85	42.087.124.631	1,241	52.217.549.010	0,5458	28.500.338.250
7	0,9	44.562.837.845	1,286	57.312.753.145	0,4934	28.278.112.402
8	0,9	44.562.837.845	1,333	59.410.399.910	0,4460	26.497.038.360
9	0,9	44.562.837.845	1,382	61.584.820.547	0,4032	24.830.999.645
10	0,9	44.562.837.845	1,433	63.838.824.979	0,3645	23.269.251.705
11	0,9	44.562.837.845	1,485	66.175.325.973	0,3295	21.804.769.908
12	0,9	44.562.837.845	1,539	68.597.342.904	0,2978	20.428.288.717
13	0,9	44.562.837.845	1,596	71.108.005.654	0,2693	19.149.385.923
14	0,9	44.562.837.845	1,654	73.710.558.661	0,2434	17.941.149.978
15	0,9	44.562.837.845	1,715	76.408.365.108	0,2200	16.809.840.324
16	0,9	44.562.837.845	1,777	79.204.911.271	0,1989	15.753.856.852
17	0,9	44.562.837.845	1,842	82.103.811.024	0,1798	14.762.265.222
18	0,9	44.562.837.845	1,910	85.108.810.507	0,1626	13.838.692.588
19	0,9	44.562.837.845	1,980	88.223.792.972	0,1469	12.960.075.188
20	0,9	44.562.837.845	2,052	91.452.783.794	0,1328	12.144.929.688
21	0,9	44.562.837.845	2,127	94.799.955.681	0,1201	11.385.474.677
22	0,9	44.562.837.845	2,205	98.269.634.059	0,1086	10.672.082.259
23	0,9	44.562.837.845	2,286	101.866.302.666	0,0981	9.993.084.292
24	0,9	44.562.837.845	2,370	105.594.609.343	0,0887	9.366.241.849
25	0,9	44.562.837.845	2,456	109.459.372.045	0,0802	8.778.641.638
26	0,9	44.562.837.845	2,546	113.465.585.062	0,0725	8.226.254.917
27	0,9	44.562.837.845	2,639	117.618.425.475	0,0655	7.704.006.869

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu	Tỷ lệ tăng giá	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu
28	0,9	44.562.837.845	2,736	121.923.259.848	0,0592	7.217.856.983
29	0,9	44.562.837.845	2,836	126.385.651.158	0,0536	6.774.270.902
30	0,9	44.562.837.845	2,940	131.011.365.991	0,0484	6.340.950.114
31	0,9	44.562.837.845	3,048	135.806.381.986	0,0438	5.948.319.531
32	0,9	44.562.837.845	3,159	140.776.895.567	0,0396	5.574.765.064
33	0,9	44.562.837.845	3,275	145.929.329.944	0,0358	5.224.270.012
34	0,9	44.562.837.845	3,395	151.270.343.420	0,0323	4.886.032.092
35	0,9	44.562.837.845	3,519	156.806.837.989	0,0292	4.578.759.669
36	0,9	44.562.837.845	3,648	162.545.968.260	0,0264	4.291.213.562
37	0,9	44.562.837.845	3,781	168.495.150.698	0,0239	4.027.034.102
38	0,9	44.562.837.845	3,919	174.662.073.214	0,0216	3.772.700.781
39	0,9	44.562.837.845	4,063	181.054.705.093	0,0195	3.530.566.749
40	0,9	44.562.837.845	4,212	187.681.307.300	0,0176	3.303.191.008
41	0,9	44.562.837.845	4,366	194.550.443.147	0,0160	3.112.807.090
42	0,9	44.562.837.845	4,526	201.670.989.366	0,0144	2.904.062.247
43	0,9	44.562.837.845	4,691	209.052.147.577	0,0130	2.717.677.919
44	0,9	44.562.837.845	4,863	216.703.456.178	0,0118	2.557.100.783
45	0,9	44.562.837.845	5,041	224.634.802.674	0,0107	2.403.592.389
46	0,9	44.562.837.845	5,225	232.856.436.452	0,0096	2.235.421.790
47	0,9	44.562.837.845	5,417	241.378.982.026	0,0087	2.099.997.144
48	0,9	44.562.837.845	5,615	250.213.452.768	0,0079	1.976.686.277
49	0,9	44.562.837.845	5,820	259.371.265.140	0,0071	1.841.535.982
50	0,9	44.562.837.845	6,033	268.864.253.444	0,0064	1.720.731.222
						526.194.078.798

=> Hiện giá doanh thu tại khu đất cần định giá là: **526.194.078.798 đồng.**

9.4. Ước tính doanh thu phát triển tại khu đất cần định giá

Căn cứ Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130, tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai; phương án số 63/PA-TTPTQĐ ngày 20/4/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và Văn bản số 1689/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 08/6/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai và kết hợp với điều tra khảo sát thực tế. Đơn vị tư vấn giả định công trình tại khu đất cần định giá có tầng cao là 20 tầng bao gồm 5 tầng công năng thương mại dịch vụ và 15 tầng công năng văn phòng và 2 tầng hầm.

Mục 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng quy định hệ số sử dụng đất là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.

Căn cứ các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt của khu đất, đơn vị tư vấn tổng hợp bảng tổng hợp như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Mật độ xây dựng	DT sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)/(2)
1	Đất thương mại dịch vụ	2.062,0	20	64%	26.393,6	12,8

Căn cứ bảng số liệu nêu trên, hệ số sử dụng đất của khu đất là 12,8 bằng hệ số sử dụng đất tối đa quy định trong chỉ tiêu quy hoạch. Do đó, căn cứ quy định tại mục 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng, tầng hầm tại khu đất cần định giá phục vụ cho mục đích đậu xe của công trình. Đối với diện tích 02 tầng hầm của công trình, đơn vị tư vấn không thực hiện tính toán doanh thu từ hoạt động giữ xe trong phương án phát triển dự án. Nguyên nhân là tầng hầm được đầu tư chủ yếu nhằm đáp ứng yêu cầu về chỗ đỗ xe theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng đối với công trình thương mại, dịch vụ và văn phòng cho thuê, đồng thời phục vụ nhu cầu của khách hàng, đối tác và nhân viên làm việc trong tòa nhà. Đây là hạng mục hạ tầng phụ trợ cần thiết để bảo đảm điều kiện vận hành và khai thác công trình chính, không phải là không gian kinh doanh độc lập tạo ra nguồn thu chủ đạo của dự án.

Qua rà soát thực tế, đơn vị tư vấn nhận thấy chính sách khai thác bãi giữ xe của các công trình thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng hiện nay không thống nhất. Đối với nhiều trung tâm thương mại, chủ đầu tư áp dụng chính sách miễn phí giữ xe hoặc miễn phí trong một khoảng thời gian nhất định nhằm thu hút khách hàng, do đó doanh thu từ hoạt động giữ xe không được xem là nguồn thu chính. Đối với các tòa nhà văn phòng, chi phí giữ xe trong nhiều trường hợp được gộp vào đơn giá thuê, phí quản lý hoặc được bố trí miễn phí theo chính sách của chủ đầu tư, nên không hình thành doanh thu giữ xe độc lập. Vì vậy, cùng một loại hình công trình nhưng phương thức khai thác và cơ chế hình thành doanh thu từ hoạt động giữ xe có sự khác biệt đáng kể giữa các dự án.

Đối với khu đất cần định giá là khu đất đấu giá, chưa xác định chủ đầu tư và phương án quản lý, khai thác công trình trong tương lai, nên chính sách thu phí giữ xe cũng như cơ cấu doanh thu từ hoạt động giữ xe sẽ phụ thuộc vào định hướng kinh doanh của nhà đầu tư sau khi trúng đấu giá. Do đó, việc lượng hóa doanh thu giữ xe tại thời điểm xác định giá đất chủ yếu dựa trên các giả định về phương thức khai thác và có thể tạo ra sự khác biệt giữa các kịch bản tính toán.

Mặt khác, lợi ích kinh tế từ việc bố trí hệ thống bãi đỗ xe được xem là đã phản ánh gián tiếp vào khả năng thu hút khách thuê, tỷ lệ lấp đầy cũng như mức giá cho thuê của khối thương mại và văn phòng. Vì vậy, để bảo đảm nguyên tắc thận trọng trong việc xác định doanh thu phát triển dự án, doanh thu từ hoạt động giữ xe không được đưa vào tính toán trong phương án giá đất.

Từ những phân tích nêu trên, hiện giá doanh thu phát triển của khu đất định giá = hiện giá doanh thu công năng thương mại dịch vụ, công năng văn phòng là 526.194.078.798 đồng.

9.5. Ước tính chi phí phát triển tại khu đất cần định giá

9.5.1. 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, khu đất cần định giá với mục đích đầu giá quyền sử dụng đất, chưa xác định được chủ đầu tư. Do đó, không có cơ sở ước tính chi phí đầu tư xây dựng theo 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.

Đồng thời, khu đất cần định giá chưa có 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. Vì vậy, không có cơ sở ước tính chi phí đầu tư theo dự toán xây dựng.

Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025 có quy định suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí xây dựng hạ tầng trên cơ sở áp dụng quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng.

Căn cứ Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án đầu giá quyền sử dụng đất Thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai; phương án số 63/PA-TTPTQĐ ngày 20/4/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai. Diện tích định giá là 2.062,0m². 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 khu đô thị có quy mô dưới 20ha quy định tại Bảng 51 Quyết định 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng là: 925.700 đồng/m².

Mục 1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 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; phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và các hướng dẫn có liên quan tại thời điểm tính toán.

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng giá Quý IV năm 2025. Đối với các công trình có sử dụng ngoại tệ là USD thì phân chi phí ngoại tệ được tính đổi về đồng Việt Nam theo tỷ giá trung bình quý IV/2025 là 1 USD = 26.278 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.

Ngày 29/4/2026, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1689/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, thời điểm định giá là ngày 29/4/2026 thuộc quý II/2026.

Tại thời điểm định giá, chỉ số giá xây dựng quý II/2026 của thành phố Đồng Nai chưa được công bố, do đó đơn vị tư vấn tham khảo chỉ số giá xây dựng thành phố Đồng Nai quý I/2026 ban hành theo Quyết định số 188/QĐ-SXD ngày 29/4/2026 và chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai quý IV/2025 ban hành kèm theo Quyết định số 615/QĐ-SoXD ngày 26/12/2025 lần lượt là 101,85% và 100,39%.

Mục 3.1.3 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 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 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 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 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. Hệ số điều chỉnh vùng của suất vốn đầu tư tham khảo phần 4 của Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.”

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư tại Quyết định số Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 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 I/2026 và chỉ số giá xây dựng quý IV/2025 của thành phố Đồng Nai như sau:

Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2025 = 100)		Chỉ số giá xây dựng công trình Quý I/2026 so với Quý IV/2025
	Quý I/2026	Quý IV/2025	
Công trình đường	103,18%	100,91%	102,25%

Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2025 = 100)		Chỉ số giá xây dựng công trình Quý I/2026 so với Quý IV/2025
	Quý I/2026	Quý IV/2025	
Công trình thoát nước	101,89%	100,12%	101,77%
Công trình cấp nước	100,49%	100,15%	100,34%
Bình quân			101,45%

=> Hệ số điều chỉnh Suất vốn đầu tư hạ tầng là: 101,45%.

Căn cứ Tiết 1, Mục I, Phần 1 của Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 thì suất vốn đầu tư được công bố bình quân cho cả nước. Khi áp dụng suất vốn đầu tư cho từng vùng sẽ áp dụng các hệ số điều chỉnh theo vùng. Trong đó, tỉnh Đồng Nai thuộc vùng 5. Căn cứ Tiết 3 Mục III Bảng 100 Phần 4 thì hệ số điều chỉnh vùng cho suất vốn đối với hạ tầng kỹ thuật khu đô thị tỉnh Đồng Nai (vùng 5) là 1,060.

Mục 2 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định: “Suất vốn đầu tư gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng.”

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 và chi phí xây dựng 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 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng (bao gồm VAT) (đồng)	925.700	756.500	169.200
Hệ số điều chỉnh SVĐT	101,45%	101,45%	101,45%
Hệ số vùng	1,060	1,060	1,060
Suất vốn đầu tư sau khi điều chỉnh (bao gồm VAT) (đồng)	995.470	813.517	181.953
Tổng chi phí xây dựng hạ tầng toàn khu (không bao gồm VAT) (đồng)		1.524.975.354	341.078.427

9.5.2. Ước tính tỷ lệ trượt giá xây dựng hạ tầng

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 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; 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; Quyết định số 615/QĐ-SoXD ngày 26/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12, Quý IV năm 2025 (từ khu vực 1 đến khu vực 11) trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 188/QĐ-SXD của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 01, 02, 03 và Quý I năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Các chỉ số giá năm 2023, 2024 do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố có năm gốc là năm 2020; các chỉ số giá năm 2025 và quý I/2026 công bố có năm gốc là năm 2025. Vì vậy, đơn vị tư vấn quy đổi chỉ số giá năm 2023, 2024 từ năm gốc 2020 về năm gốc 2025 trên cơ sở quy định tại **mục 4 Phụ lục II Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục II “Phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 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** kèm theo Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng.

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 như sau:

Hạng mục	Năm 2023	Năm 2024/Năm 2023	Năm 2025	Quý I- 2026/Năm 2025	Bình quân
Năm gốc	2025=100	2025=100	2025=100	2025=100	2025=100
Công trình đường	97,90%	98,22%	100%	103,33%	
(<i>Năm sau/năm trước</i>)*100%		100,33%	101,81%	103,33%	101,82%
Công trình thoát nước	97,58%	98,35%	100%	101,98%	
(<i>Năm sau/năm trước</i>)*100%		100,78%	101,68%	101,98%	101,48%
Công trình cấp nước	96,83%	97,99%	100%	100,48%	
(<i>Năm sau/năm trước</i>)*100%		101,20%	102,05%	100,48%	99,35%
Bình quân					101,51%

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng là 101,51%. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ trượt giá xây dựng là **1,51%/năm**.

9.5.3. Ước tính chi phí xây dựng công trình

Điều 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, khu đất cần định giá với mục đích đấu giá quyền sử dụng đất, chưa xác định được chủ đầu tư. Do đó, không có cơ sở ước tính chi phí đầu tư xây dựng theo 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.

Đồng thời, khu đất cần định giá chưa có 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. Vì vậy, không có cơ sở ước tính chi phí đầu tư theo dự toán xây dựng.

Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết

cầu công trình năm 2025 có quy định suất vốn đầu tư công trình nhà đa năng. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí xây dựng công trình trên cơ sở áp dụng quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng.

Căn cứ Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai; phương án số 63/PA-TTPTQĐ ngày 20/4/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai; công trình tại khu đất cần định giá đơn vị tư vấn giả định có 20 tầng cao và 2 tầng hầm. Vì vậy, đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng công trình dựa trên cơ sở suất vốn đầu tư công trình nhà đa năng từ 16 tầng đến 20 tầng có 2 tầng hầm quy định tại Bảng 26 Quyết định 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng là: 13.413.000 đồng/m².

Mục 1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 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; phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và các hướng dẫn có liên quan tại thời điểm tính toán.

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng giá Quý IV năm 2025. 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/2025 là 1 USD = 26.278 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.”

Ngày 29/4/2026, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1689/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, thời điểm định giá là ngày 29/4/2026 thuộc quý II/2026.

Tại thời điểm định giá, chỉ số giá xây dựng quý II/2026 của thành phố Đồng Nai chưa được công bố, do đó đơn vị tư vấn tham khảo chỉ số giá xây dựng thành phố Đồng Nai quý I/2026 ban hành theo Quyết định số 188/QĐ-SXD ngày 29/4/2026 và chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai quý IV/2025 ban hành kèm theo Quyết định số 615/QĐ-SoXD ngày 26/12/2025 lần lượt là 101,06% và 100,39%.

Mục 3.1.3 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 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 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 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 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. Hệ số điều chỉnh vùng của suất vốn đầu tư tham khảo phần 4 của Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.”

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư tại Quyết định số Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 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 I/2026 và chỉ số giá xây dựng quý IV/2025 của thành phố Đồng Nai như sau:

Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2025 = 100)		Chỉ số giá xây dựng công trình Quý I/2026 so với Quý IV/2025
	Quý I/2026	Quý IV/2025	
Công trình cơ quan, văn phòng	101,06%	100,39%	100,67%
Bình quân			100,67%

=> Hệ số điều chỉnh Suất vốn đầu tư công trình là: 100,67%.

Căn cứ Tiết 1, Mục I, Phần 1 của Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 thì suất vốn đầu tư được công bố bình quân cho cả nước. Khi áp dụng suất vốn đầu tư cho từng vùng sẽ áp dụng các hệ số điều chỉnh theo vùng. Trong đó, tỉnh Đồng Nai thuộc vùng 5. Căn cứ Tiết 6 Mục I Bảng 100 Phần 4 thì hệ số điều chỉnh vùng cho suất vốn cho công trình đa năng; Trụ sở, văn phòng làm việc tỉnh Đồng Nai (vùng 5) là 1,062.

Mục 2 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định: “Suất vốn đầu tư gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng.”

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 và chi phí xây dựng công trình 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 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng (bao gồm VAT) (đồng)	13.413.000	10.513.000	2.900.000
Hệ số điều chỉnh SVĐT	100,67%	100,67%	100,67%
Hệ số vùng	1,062	1,062	1,062
Suất vốn đầu tư sau khi điều chỉnh (bao gồm VAT) (đồng)	14.340.045	11.239.610	3.100.435
Tổng chi phí xây dựng công trình (không bao gồm VAT) (đồng)		296.654.184.493	81.831.744.985

9.5.4. Ước tính tỷ lệ trượt giá xây dựng công trình

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 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; 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; Quyết định số 615/QĐ-SoXD ngày 26/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12, Quý IV năm 2025 (từ khu vực 1 đến khu vực 11) trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 188/QĐ-SXD của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 01, 02, 03 và Quý I năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Các chỉ số giá năm 2023, 2024 do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố có năm gốc là năm 2020; các chỉ số giá năm 2025 và quý I/2026 công bố có năm gốc là năm 2025. Vì vậy, đơn vị tư vấn quy đổi chỉ số giá năm 2023, 2024 từ năm gốc 2020 về

năm gốc 2025 trên cơ sở quy định tại **mục 4 Phụ lục II Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục II “Phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 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** kèm theo Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng.

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 như sau:

Hạng mục	Năm 2023	Năm 2024/Năm 2023	Năm 2025	Quý I-2026/Năm 2025	Bình quân
Năm gốc	2025=100	2025=100	2025=100	2025=100	2025=100
Công trình cơ quan, văn phòng	97,14%	98,14%	100%	101,11%	
(Năm sau/năm trước)*100%		101,02%	101,90%	101,11%	101,34%
Bình quân					101,34%

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng là 101,34%. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ trượt giá xây dựng công trình là **1,34%/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 29/4/2026 thuộc quý II/2026. Do đó căn cứ theo quy định nêu trên, tỷ suất chiết khấu được đơn vị tư vấn cập nhật đến số liệu quý I/2026 của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: %						
T	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý II/2025	Quý III/2025	Quý IV/2025	Quý I/2026	Bình quân
1	VTB chi nhánh Đồng Nai	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
2	VTB chi nhánh Nhơn Trạch	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
3	VTB chi nhánh KCN Biên Hòa	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
4	VCB chi nhánh Đồng Nai	7,80	7,80	8,40	9,10	8,28
5	BIDV chi nhánh Đồng Nai	9,50	9,50	10,10	10,41	9,88
6	VCB chi nhánh Long Thành	9,50	9,50	10,50	11,50	10,25
7	AGRI chi nhánh Đồng Nai	7,50	7,50	8,50	9,00	8,13
8	AGRI chi nhánh Bắc Đồng Nai	8,50	7,50	10,00	10,00	9,00
9	AGRI chi nhánh Bình Phước	8,60	8,60	9,15	9,83	9,05
10	VCB chi nhánh Bình Phước	7,90	7,90	7,90	8,40	8,03
11	VCB chi nhánh Nhơn Trạch	11,50	11,50	12,60	13,20	12,20
	Bình quân lãi suất các ngân hàng/năm					10,62

Từ bảng số liệu nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính tỷ suất chiết khấu là **10,62%**.

*** Hiện giá chi phí**

Căn cứ Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai; phương án số 63/PA-TTPTQĐ ngày 20/4/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai; Theo đó, khu đất không có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 mà chỉ có các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Tầng hầm	Mật độ xây dựng	DT sàn (m ²)
1	Đất thương mại dịch vụ	2.062,0	20	2	64%	29.033,0

Theo đó, tổng diện tích sàn xây dựng là 29.033,0m². Đối chiếu các quy định tại Phụ lục IV kèm theo 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 thời gian xây dựng là 02 năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

Trên cơ sở 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; tỷ lệ trượt giá xây dựng và tỷ suất chiết khấu đã ước tính. Đơn vị tư vấn ước tính hiện giá chi phí xây dựng như sau:

	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	50%	50%
Chi phí xây dựng hạ tầng	1.524.975.354	762.487.677	762.487.677
Chi phí xây dựng công trình	296.654.184.493	148.327.092.247	148.327.092.247
Hệ số trượt giá hạ tầng		1,0151	1,0304
Hệ số trượt giá công trình		1,0134	1,0270
Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá (hạ tầng)		11.513.564	23.179.625
Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá (công trình)		1.987.583.036	4.004.831.491
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 (hạ tầng)	341.078.427	170.539.214	170.539.214
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 (công trình)	81.831.744.985	40.915.872.493	40.915.872.493
Hệ số hiện giá		0,9040	0,8172
Hiện giá chi phí xây dựng công trình	331.648.378.841	173.726.279.761	157.922.099.080

=> Tổng hiện giá chi phí tại khu đất cần định giá là: **331.648.378.841 đồng**.

9.5.5. Ước tính chi phí phát triển

a) Ước tính chi phí quảng cáo, bán hàng

Đơn vị tư vấn ước tính chi phí quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu trên cơ sở quy định tại Phụ lục IV kèm theo 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.

=> Chi phí quảng cáo, bán hàng là: $3\% \times 526.194.078.798 \text{ đồng} = 15.785.822.364 \text{ đồng}$.

b) 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 IV kèm theo 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.

=> 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 là: $(15.785.822.364 \text{ đồng} + 331.648.378.841 \text{ đồng}) \times 15\% = 52.115.130.181 \text{ đồng}$.

c) Ước tính tổng chi phí phát triển

Tổng chi phí phát triển là: $15.785.822.364 \text{ đồng} + 331.648.378.841 \text{ đồng} + 52.115.130.181 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}} = 399.549.331.386 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}}$

9.6. Ước tính thặng dư khu đất

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 526.194.078.798 đồng
- Hiện giá tổng chi phí phát triển: $399.972.698.799 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}}$
- Thặng dư khu đất: $(526.194.078.798 \text{ đồng} - 399.972.698.799 \text{ đồng}) / (1 + 15\%) = 110.125.867.034 \text{ đồng}$.

=> Tổng giá trị đối với diện tích 2.062 m² đất thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá là **110.125.867.034 đồng**. Đơn giá: **53.407.307 đồng/m²**.

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

TT	Hạng mục	Diện tích	Giá đất quy định (đồng/m ²) (Giá đất bảng giá x Hệ số điều chỉnh giá đất) (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²) (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	Thành tiền (đồng)
1	Đất thương mại dịch vụ	2.062,0	42.851.069	53.407.307	110.125.867.034

Tổng giá trị khu đất là: **110.125.867.034 đồng. Làm tròn: 110.125.867.000 đồng**
(Viết bằng chữ: một trăm mười tỷ, một trăm hai mươi lăm triệu, tám trăm sáu mươi bảy nghìn 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 UBND 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 UBND thành phố là phù hợp với tình hình thực tế.

Trên đây là thuyết minh phương án giá đất Dự án xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Nguyễn Hiệp Thức

Số chứng chỉ: 0870324



Lê Văn Tân



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY XÁC NHẬN

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Trần Biên

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đang thực hiện tư vấn xác định giá đất cụ thể để xác định giá đất khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất dự án thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trần Biên.

Ngày 12 / 6 / 2026, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường có Giấy mời số: ..6.0.2../GM-TTKTTNMT mời đại diện UBND phường Trần Biên tham gia khảo sát thực địa khu đất của dự án và thông tin thị trường liên quan phục vụ xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị UBND phường Trần Biên... xác nhận đã đến địa phương khảo sát hiện trạng, thu thập các thông tin liên quan phục vụ cho công tác định giá đất cụ thể.

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

Trân trọng!

XÁC NHẬN



CHỦ TỊCH UBND
Nguyễn Duy Tân

GIÁM ĐỐC



Lê Văn Tân

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

BIÊN BẢN THẨM ĐỊNH HIỆN TRẠNG

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

UBND phường Trần Biên - Địa phương nơi có đất cần định giá.

Ông/Bà: Lê Hoàng Tuấn Anh - Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị

Ông/Bà: Nguyễn Trung Trọng - Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai tiến hành khảo sát hiện trạng phục vụ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trần Biên.

Vị trí khu đất:

- Phía Đông: giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây: giáp đường Võ Thị Sáu và khu dân cư;
- Phía Nam: giáp đường Cách Mạng Tháng Tám;
- Phía Bắc: giáp khu vực sân Hòa Bình

Nội dung thẩm định hiện trạng:

Hiện trạng: Trên đất còn công trình cũ của Trung tâm phát hành phim và chiếu bóng Đồng Nai, hiện không còn hoạt động.

Xác nhận của

Trưởng Phòng

Chuyên viên

ĐD. Trung tâm Kỹ thuật
Tài nguyên và Môi trường



Lê Hoàng Tuấn Anh

Nguyễn Trung Trọng

Phạm Ngọc Đức Long

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: 4937 /STC-HĐTĐGD

V/v Văn bản thẩm định phương án giá
đất khởi điểm để đấu giá quyền sử
dụng đất thửa đất số 130, tờ bản đồ số
50 phường Trần Biên, thành phố
Đồng Nai

Đồng Nai, ngày 28 tháng 7 năm 2026

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố nhận được Văn bản số 5703/SoNNMT-ĐĐ ngày 15/7/2026 và Tờ trình số 316/TTr-SNNMT ngày 15/7/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130, tờ bản đồ số 50 phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai.

Ngày 21/7/2026, Tổ Giúp việc Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể thành phố đã tổ chức họp lấy ý kiến các Tổ Giúp việc Thành viên Hội đồng về phương án giá đất theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường theo Giấy mời 180/GM-STC ngày 20/7/2026.

Ngày 25/7/2026, theo Giấy mời số 421/GM-UBND ngày 23/7/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai, Thành viên Hội đồng đã tổ chức cuộc họp thẩm định phương án giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130, tờ bản đồ số 50 phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai.

Căn cứ tinh thần cuộc họp, Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể thành phố đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát, điều chỉnh các nội dung 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 cụ thể:

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 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 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 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 ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết Nghị quyết 254/2025/QH15 về cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Căn cứ Nghị định số 50/2026 ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết Nghị quyết 254/2025/QH15 về cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Căn cứ Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước ban hành ngày 12/08/2020 về việc ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 20/2020/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 và Quyết định số 50/2021/QĐ-UBND hành 30/12/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước năm 2020 và năm 2022;

Căn cứ Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 ban hành kèm theo quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Nghị Quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 về việc Ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026

Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND thành phố 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 thành phố Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 18/7/2025 của Chủ tịch UBND thành phố về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố; Quyết định số 1167/QĐ-UBND ngày 04/9/2025; Quyết định số 1696/QĐ-UBND ngày

16/10/2025; Quyết định số 63/QĐ-UBND ngày 08/5/2026 của Chủ tịch UBND thành phố về việc kiện toàn thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố;

Căn cứ Quyết định số 06/QĐ-HĐTĐGD ngày 18/7/2025 của Chủ tịch UBND thành phố về việc thành lập Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố; Căn cứ Quyết định số 41/QĐ-HĐTĐGD ngày 05/9/2025 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đồng Nai về việc kiện toàn Tổ giúp việc Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-HĐTĐGD ngày 18/7/2025 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố về việc ban hành quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố; Quyết định số 1167/QĐ-UBND ngày 04/9/2025 về việc kiện toàn thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố; Quyết định số 3128/QĐ-UBND ngày 16/12/2025 của Chủ tịch UBND thành phố về việc kiện toàn thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố; Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 02/6/2026 của Chủ tịch UBND thành phố về việc kiện toàn thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố;

Căn cứ Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 29/4/20236 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130, tờ bản đồ số 50 phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) (kèm theo Phương án số 63/PA-TTPTQĐ ngày 20/4/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố).

Căn cứ Dự thảo Chứng thư định giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 1001/BC-TTKTTNMT ngày 11/7/2026 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ đề nghị thẩm định của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 316/TTr-SNNMT ngày 15/7/2026; Văn bản số 5710/SoNNMT-ĐĐ ngày 15/7/2026;

Căn cứ Biên bản họp Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố ngày 21/7/2026; Căn cứ Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố ngày 25/7/2026;

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

- Vị trí địa lý:

Thửa đất định giá gồm: thửa đất số 130, tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai, có vị trí như sau:

Phía Đông tiếp giáp khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Tây tiếp giáp đường Võ Thị Sáu và khu dân cư;

+ Phía Nam tiếp giáp đường Cách Mạng Tháng tám;

+ Phía Bắc tiếp giáp Khách sạn Hòa Bình.

- Diện tích và loại đất định giá:

Tổng diện tích thửa đất: 2.194,2 m²;

+ Diện tích đấu giá: 2.062 m² đất thương mại dịch vụ tại đô thị;

+ Diện tích không đấu giá: 132,2 m² thuộc quy hoạch đất giao thông.

- Hiện trạng thửa đất:

+ Hạ tầng kỹ thuật: Trên khu đất chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Đối với hạ tầng kết nối tại khu vực, khu đất tiếp giáp đường Võ Thị Sáu và đường Cách Mạng Tháng Tám.

+ Tài sản gắn liền với đất: Trên đất còn các công trình gồm: Nhà làm việc chính, nhà kho, khối phát hành phim, nhà in sang bản, 05 căn kiot, rạp hát hiện không còn hoạt động.

- Thời điểm định giá đất: Ngày 29/4/2026 (Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND thành phố Đồng Nai)

Cơ cấu sử dụng đất của dự án như sau:

STT	Chỉ tiêu	Diện tích
I	Cơ cấu sử dụng đất	
1	Diện tích	2.062,0 m ²
2	Mật độ xây dựng	64%
3	Diện tích xây dựng	2.062,0 m ²
4	Diện tích sàn xây dựng (20 tầng cao, 02 tầng hầm)	29.033,0 m ²
5	Diện tích hạ tầng kỹ thuật	2.062,0 m ²
II	Dự kiến mô hình công trình giả định Đất Thương mại dịch vụ	29.033,0 m ²
1	Dự kiến bố trí công năng thương mại dịch vụ (Trung tâm thương mại) (05 tầng)	6.598,4 m ²
2	Dự kiến bố trí công năng Văn phòng (15 tầng)	19.795,2 m ²
3	Tầng hầm (02 tầng)	

II. Nội dung thẩm định phương án giá đất:

1. Phương án đề xuất của Sở Nông nghiệp 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 thành phố tại Tờ trình số 316/TTr-SNNMT ngày 15/7/2026 và Văn bản số 5703/SoNNMT-ĐĐ ngày 15/7/2026, theo đó giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130, tờ bản đồ số 50 phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai và Dự thảo chứng thư kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 1001/BC-TTKTTNMT ngày 11/7/2026 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, cụ thể như sau:

TT	Diễn giải	Diện tích (m ²)	Giá đất định giá (đồng/m ²)	Giá trị khu đất (đồng)
1	Đất thương mại dịch vụ tại đô thị - Vị trí 1 đường Võ Thị Sáu đoạn từ đường Cách mạng Tháng 8 đến đường Hà Huy Giáp (thời hạn sử dụng 50 năm)	2.062	53.407.307	110.125.867.034
	Tổng cộng	2.062		110.125.867.034
	Làm tròn			110.125.867.000

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 cụ thể.

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, giá cho thuê, thuê lại đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cho thuê, các thông tin yếu tố đầu vào để tính toán giá đất ... Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính trung thực của thông tin thu thập, tự chịu trách nhiệm trước cơ quan chức năng đối với những thông tin nếu có sai lệch. Sở Nông nghiệp và Môi trường, đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm đối với kết quả thẩm định trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố.

3. Sau khi trao đổi và bàn bạc các Thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố thống nhất 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 khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130, tờ bản đồ số 50, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, cụ thể như sau:

TT	Diễn giải	Diện tích (m ²)	Giá đất định giá (đồng/m ²)
1	Đất thương mại dịch vụ tại đô thị - Vị trí 1 đường Võ Thị Sáu đoạn từ đường Cách mạng Tháng 8 đến đường Hà Huy Giáp (thời hạn sử dụng 50 năm)	2.062	53.407.307

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 thẩm định giá đất cụ thể thành phố.

Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thiện phương án giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130, tờ bản đồ số 50 phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai theo ý kiến góp ý của các thành viên Hội đồng tại cuộc họp.

Theo quy hoạch chi tiết 1/500 không thể hiện công năng khai thác. Theo dự thảo Chứng thư, Đơn vị tư vấn tính toán, xác định giá đất trên cơ sở giá định cho thuê sàn thương mại bao gồm 05 tầng khai thác công năng trung tâm thương mại và 15 tầng khai thác công năng văn phòng cho thuê. Trường hợp có thay đổi mục đích sử dụng, công năng khai thác đối với khu đất định giá theo phương án giá nêu trên mà làm phát sinh nghĩa vụ tài chính liên quan, đề nghị Đơn vị tư vấn, Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát, bổ sung, xây dựng lại phương án giá đảm bảo thu ngân sách nhà nước; đồng thời, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu UBND thành phố bổ sung nội dung này tại Quyết định phê duyệt giá đất.

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 TP (b/c);
 - Thành viên HĐTĐGD;
 - UBND phường Trần Biên;
 - Ban Giám đốc;
 - Lưu: VT, GCS.
- (HuongNTT-HuongDTD)
4-02GDĐG-ĐĐ

**TM. HỘI ĐỒNG
PHÓ CHỦ TỊCH**



GIÁM ĐỐC SỞ TÀI CHÍNH
Trương Thị Hương Bình

PHỤ LỤC I
BẢNG TỔNG HỢP THÔNG TIN CHO THUÊ

1. Thông tin về cho thuê sàn thương mại

TT	Diễn giải	Địa điểm	Thời gian, chu kỳ thuê	Đơn giá cho thuê (đồng/m²)
1	Biên bản xác nhận tiền thuê mặt bằng đính kèm Bản Thỏa thuận kí giữa Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn - Biên Hòa và Công ty Truyền thông Mega Star	Co.op Mart Biên Hòa	01/04/2026	173.976
2	Phụ lục hợp đồng của Hợp đồng thuê mặt bằng số 09/2018/HĐTMB/BH ngày 28/5/2018 giữa Công ty TNHH Thương mại dịch vụ siêu thị Co.op Mart Biên Hòa và Công ty TNHH T.M.G	Co.op Mart Biên Hòa	05/12/2024	445.291
3	Hợp đồng thuê mặt bằng số 04/2024/HĐTMB/BH giữa Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Siêu thị Co.op Mart Biên Hòa và Công ty cổ phần giải trí New Việt Nam	Co.op Mart Biên Hòa	Từ 01/11/2025 đến 31/10/2026	114.327
4	Hợp đồng số 03/2022/HĐTMB/BH giữa công ty TNHH Thương mại dịch vụ Siêu thị Co.op Mart Biên Hòa và Công ty Cổ phần phát hành sách thành phố Hồ Chí Minh – Fahasa	Co.op Mart Biên Hòa	Từ 01/7/2025 đến ngày 30/6/2026	414.788
5	Hợp đồng số 086-TEN/DNI-KIDC/2023 giữa Công ty Cổ phần trung tâm thương mại Lotte Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai và bà Phạm Thị Thùy Linh	Lotte Mart Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai	Từ 01/9/2024 đến 31/3/2026	171.600
6	Báo giá cho thuê tại Công ty TNHH thương mại dịch vụ quốc tế Big C Đồng Nai	BigC Đồng Nai	2025	376.000

2. Thông tin về cho thuê sàn văn phòng

TT	Diễn giải	Địa điểm	Thời gian, chu kỳ thuê	Đơn giá cho thuê (đồng/m ²)
1	Văn bản số 81/CV.TNP ngày 17/6/2026 của Ban QLTN TINNGHIA PLAZA	Tín Nghĩa Plaza	2026	390.000
2	Văn bản số 32/2026/CV-TTN ngày 16/6/2026 của Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	TTC Plaza	2026	240.000

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: Tam Hiệp
Tên người được điều tra: Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Sơn Thi, CoopMart Bến Hoa
- Địa chỉ⁽¹⁾: Số 121, Đường Phan Văn Thuận; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 01/12/2016
- 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/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: 173.276 (đã bao gồm VAT)... đồng/m²
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: Thông tin trong biên bản mua bán cho thuê mặt bằng kinh doanh thương mại giữa Công ty TNHH Thương mại Sơn Thi Bến Hoa và Công ty TNHH Tổng Hợp Gia Star

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: m².
- 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: TMD
- 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:^{ất} ;
- 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:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²

- 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 14 tháng 6 năm 2026

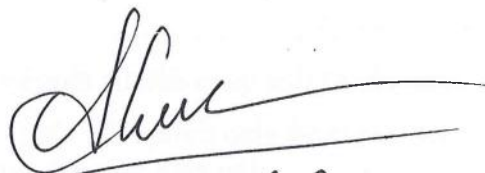
Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

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

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


Nguyễn Hiệp Thái

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BIÊN BẢN XÁC NHẬN TIỀN THUÊ MẶT BẰNG

(Đính kèm Bản Thỏa Thuận ký giữa Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn – Biên Hòa và Công ty Truyền thông Megastar)

Số: 57/BBXNTTMB

- Căn cứ vào các Luật và quy định hiện hành của Pháp luật Việt Nam;
- Căn cứ Bản Thỏa Thuận ký giữa Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn – Biên Hòa (nay là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.op Mart Biên Hòa) và Công ty Truyền thông Megastar (nay là Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam) về việc cho thuê mặt bằng tầng 3 tại Siêu thị Sài Gòn – Biên Hòa cho mục đích xây dựng và điều hành cụm rạp chiếu phim (sau đây gọi là “**Bản Thỏa Thuận Thuê Mặt Bằng**”)
- Căn cứ Phụ lục số 01/PLHD ký giữa Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.op Mart Biên Hòa và Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam ngày 03/05/2019;
- Căn cứ Bản Thỏa Thuận Điều chỉnh Tiền Thuê ký giữa Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.op Mart Biên Hòa và Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam ngày 03/05/2019;
- Căn cứ Phụ lục điều chỉnh Bản Thỏa Thuận Điều chỉnh Tiền Thuê ký giữa Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.op Mart Biên Hòa và Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam ngày 19/4/2024;
- Căn cứ vào khả năng, nhu cầu và thỏa thuận của hai bên;

Hôm nay, ngày 01/04/2026, tại trụ sở Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Siêu Thị Co.opmart Biên Hòa, chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA

Địa chỉ : Khu Văn Phòng Lầu 02, Tòa Nhà Số 121, Đường Phạm Văn Thuận, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại : (0251) 3949998

Tài khoản số : 012.1.00.072958.2 Mở tại Ngân hàng Vietcombank - Chi nhánh Đồng Nai

Mã số thuế : 3600753610

Giấy CN ĐKKD số : 3600753610 do Sở KH - ĐT tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/10/2004 (Thay đổi lần thứ 19 ngày 30/09/2025)

Đại diện bởi : Ông BÙI THANH NGUYỄN

Chức vụ : Giám Đốc

BÊN THUÊ: CÔNG TY TNHH CJ CGV VIỆT NAM

Địa chỉ : Lầu 2, số 7/28, Đường Thành Thái, Phường Diên Hồng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại : 028-36365757

Fax: 028-36365757

Tài khoản số : 90200350301 – Ngân hàng : TNHH MTV Standard Chartered Việt Nam

Mã số thuế : 0303675393

Giấy CN ĐKKD số : 0303675393 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31/07/2008, như được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm

Đại diện bởi : Ông IM SUNG-IL

Chức vụ : Giám Đốc Tài Chính

Sau khi trao đổi, thảo luận các bên thống nhất ký Biên Bản Xác Nhận Tiền Thuê Mặt Bằng của Bản Thỏa Thuận Thuê Mặt Bằng (sau đây gọi tắt là “**Biên Bản**”) như sau:

ĐIỀU 1. ĐIỀU CHỈNH TIỀN THUÊ

Các Bên thống nhất rằng tiền thuê từ ngày 01/04/2026 đến 30/04/2026 được tính như sau:

Thời gian	Đơn Giá Thuê (VNĐ/m2/tháng)	Diện tích (m ²)	Tiền Thuê (VNĐ)
(1)	(2)	(3)	(4) = (2) x (3)
Từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/04/2026	158.160	2.117	334.824.720

Bằng chữ: Ba trăm ba mươi bốn triệu tám trăm hai mươi bốn ngàn bảy trăm hai mươi đồng.

Tiền Thuê nêu trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và các chi phí khác Bên Thuê thực tế sử dụng. Thuế suất Thuế GTGT sẽ được áp dụng theo quy định pháp luật tại thời điểm xuất hóa đơn tài chính.

Bên Cho Thuê sẽ xuất hóa đơn tiền thuê mặt bằng cho bên thuê theo thông tin sau:

Tên đơn vị: Công Ty TNHH CJ CGV Việt Nam - Chi Nhánh Biên Hòa

Mã Số Thuế: 0303675393-002

Địa chỉ: Tầng 3, Trong Siêu Thị Co.op mart Biên Hòa, Số 121, Đường Phạm Văn Thuận, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

ĐIỀU 2. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 1 Trừ các điều khoản sửa đổi nêu trên, các điều khoản khác của Bản Thỏa Thuận Thuê Mặt Bằng vẫn giữ nguyên hiệu lực và không thay đổi.
- 2 Biên Bản này là một phần không thể tách rời của Bản Thỏa Thuận Thuê Mặt Bằng ký giữa Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn – Biên Hòa (nay là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.op Mart Biên Hòa) và Công ty Truyền thông Megastar (nay là Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam).
- 3 Ngoài thông tin được điều chỉnh trong Biên Bản này, các điều kiện và điều khoản khác của Bản Thỏa Thuận Thuê Mặt Bằng vẫn giữ nguyên giá trị và hiệu lực. Hai bên cam kết thực hiện đúng các cam kết đã thống nhất trong Bản Thỏa Thuận Thuê Mặt Bằng.
- 4 Biên Bản này được lập thành bốn (04) bản bằng tiếng Việt, có giá trị pháp lý như nhau, có hiệu lực kể từ từ ngày ký, mỗi bên giữ hai (02) bản để thực hiện.


Ông IM SUNG-IL


Ông BÙI THANH NGUYỄN

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: Tam Hiệp

Tên người được điều tra: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Hợp tác Mặt Bùn Hào

- Địa chỉ⁽¹⁾: Số 41: Phạm Văn Thuận; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 05/11/2024

- 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/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: 4.95.29.1 (đã bao gồm VAT) đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Thủy thủ tọa: Phan Văn Hiệp, số 02/2018/ĐD TM B/ BH - PL 1.2 giữa công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Hợp tác Mặt Bùn Hào và công ty TNHH TM G

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: m².
- 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: TRD
- 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: không;
- + Điều kiện về cấp điện: không;
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
- + Hạ tầng giao thông công cộng: không;
- + Hạ tầng không gian: không;
- + Hạ tầng cung cấp dịch vụ: không;
- + Hạ tầng văn hóa, thể thao: không

+ Hạ tầng môi trường:¹²..... ;
- 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:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²
- 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 11 tháng 6 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.


Nguyễn Hiệp Thuận

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG

CỦA HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG SỐ 09/2018/HĐTMB/BH NGÀY 28/05/2018 GIỮA
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA VÀ CÔNG
TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN T.M.G

Số: 09/2018/HĐTMB/BH-PL/12

- Căn cứ vào các Luật và quy định hiện hành của Pháp luật Việt Nam;
- Căn cứ Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 09/2018/HĐTMB/BH ngày 28/05/2018 được ký kết giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA và CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN T.M.G (sau đây gọi là “Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng”);
- Căn cứ vào khả năng, nhu cầu và thỏa thuận của hai bên;

Hôm nay, ngày 05/12/2024, tại trụ sở CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA, chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA

Địa chỉ : Khu văn phòng lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, Phường Tân Tiến, Thành Phố Biên Hòa, Đồng Nai
Điện thoại : 0251 339 4998 Fax: 0251 339 4998
Tài khoản số : 0121000729582 Mở tại Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh: Đồng Nai
Mã số thuế : 3600753610
Giấy CN ĐKKD số : 3600753610 do Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 04/10/2004
Đại diện bởi : BUI THANH NGUYỄN Chức vụ: Giám đốc

BÊN THUÊ: CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN T.M.G

Địa chỉ : 172 Nguyễn Trãi, Phường Bến Thành, Quận 1, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại : 028 3526 4095
Mã số thuế : 0302966294
Giấy CN ĐKKD số : 0302966294 do Sở KH và ĐT TP. HCM cấp lần đầu ngày 23/05/2003
Đại diện bởi : NGUYỄN THỊ HOA HIÊN Chức vụ: Giám Đốc

Sau khi trao đổi, thảo luận các Bên thống nhất điều chỉnh nội dung của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 09/2018/HĐTMB/BH ngày 28/05/2018 như sau:

ĐIỀU 1: MỤC ĐÍCH ĐIỀU CHỈNH

Hai Bên cùng lập Phụ Lục Hợp Đồng này nhằm gia hạn thêm thời hạn thuê của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng.

ĐIỀU 2: THỜI GIAN GIA HẠN THÊM

Hai Bên thống nhất gia hạn thêm thời hạn thuê của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng như sau: từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 31/05/2025.

ĐIỀU 3: GIÁ THUÊ CỦA THỜI GIAN GIA HẠN THÊM

Giá thuê của thời gian gia hạn thêm (đã bao gồm: giá thuê mặt bằng, điện lạnh trung tâm, điện chiếu sáng trung tâm, phí vệ sinh, ANTT chung) là:

- Vị trí L1-07+08+09: $404.810 \text{ VND/m}^2/\text{tháng} \times 110,5\text{m}^2 = 44.731.505 \text{ VND/tháng}$. (Bằng chữ: Bốn mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi một ngàn năm trăm lẻ năm đồng)

Giá thuê này không bao gồm: điện sử dụng riêng tại gian hàng, thuế GTGT và các chi phí khác

ĐIỀU 4: CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÁC BÊN THUÊ PHẢI TRẢ

Đơn giá tiền điện được áp dụng cho việc sử dụng điện của Bên Thuê (chưa bao gồm VAT) là: 4.440 VND/KWh (Bằng chữ: Bốn ngàn bốn trăm bốn mươi đồng).

ĐIỀU 5: TIỀN ĐẶT CỌC CỦA THỜI GIAN GIA HẠN THÊM

Hai bên thống nhất Tiền Đặt Cọc của thời gian gia hạn thêm là: 147.614.000 VND (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm mười bốn ngàn đồng). Bên Thuê phải nộp số Tiền Đặt Cọc này cho Bên Cho Thuê trong thời hạn 05 (năm) ngày (ngày Ngân hàng làm việc) kể từ ngày hai bên ký Phụ Lục Hợp Đồng

ĐIỀU 6: BẢO HIỂM TRÁCH NHIỆM CÔNG CỘNG

Như quy định tại mục (ii) điểm b khoản 6 Điều 10 Hợp Đồng, mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu của Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng mà Bên Thuê phải mua là: 22.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai mươi hai tỷ đồng) cho một vụ tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất.

ĐIỀU 7: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Trừ các điều khoản sửa đổi nêu trên, các điều khoản khác của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng vẫn giữ nguyên hiệu lực và không thay đổi.
2. Phụ Lục Hợp Đồng này là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng số 09/2018/HĐTMB/BH ngày 28/05/2018 được ký kết giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OPMART BIÊN HÒA và CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN T.M.G.
3. Phụ Lục Hợp Đồng này được ký bởi tất cả các bên liên quan, lập thành 04 (bốn) bản bằng tiếng Việt có hiệu lực kể từ ngày ký, có nội dung và giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ 02 (hai) bản.


BÊN THUÊ
T.M.G.
Nguyễn Thị Hoa Liên


BÊN CHO THUÊ
CÔNG TY
TNHH
THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
SIÊU THỊ CO.OPMART
BIÊN HÒA
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI
Bùi Thanh Nguyên

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: Tam Hiệp

Tên người được điều tra: Công ty TNHH Thương mại dịch vụ du lịch Coop Mart Bình Hòa

- Địa chỉ⁽¹⁾: Số 141 - Phạm Văn Thuận thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 01/11/2015.

- 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/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: 14.327 (đã bao gồm VAT) đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Thống kê tài sản, nộp tiền thuê mặt bằng số 09/2014/HĐND/BH gửi Công ty TNHH Thương mại dịch vụ du lịch Coop Mart Bình Hòa và Công ty Cổ phần giải trí New Việt Nam

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: m².
- 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: TMD
- 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:¹..... ;
- 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:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²
- 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 12 tháng 6 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.


Nguyễn Hiệp Thuận

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG

TẠI SIÊU THỊ CO-OPMART BIÊN HÒA
SỐ 19/2024

Căn cứ vào nhu cầu kinh doanh của Bên Cho Thuê và Bên Thuê;
Căn cứ vào khả năng, nhu cầu và khả năng của hai bên;

Hôm nay, ngày 19/12/2024, tại văn phòng CÔNG TY TNHH TRƯỞNG MẠC BỬU VŨ SIÊU THỊ CO-OPMART BIÊN HÒA, chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ: CÔNG TY TNHH TRƯỞNG MẠC BỬU VŨ SIÊU THỊ CO-OPMART BIÊN HÒA.

Địa chỉ: Khu vực phòng làm việc, Tòa nhà 121 Khóm Vĩnh Thuận, Phường Tân Phú, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai.
Điện thoại: 0251 339 4998 Fax: 0251 339 4998
Tài khoản số: 012700020582 mở tại Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh Đồng Nai.
Mã số thuế: 3600753610
Giấy CN ĐKKD số: 3600753610 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 04/01/2004.
Đại diện bởi: **NGUYỄN THỊ HOÀ LÊ** Chức vụ: Giám đốc

BÊN THUÊ: CÔNG TY CỔ PHẦN GIẢI TRÍ HẠNG VIỆT NAM

Địa chỉ: Thôn 6, xã Hòa An, huyện Hòa An, tỉnh Cao Bằng.
Điện thoại: 0107752299
Mã số thuế: 0107752299 do Sở KH & ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/03/2017.
Đại diện bởi: **NGUYỄN THỊ HOÀ LÊ** Chức vụ: Giám đốc

Sau khi đàm phán và thảo luận, hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng Thuê Mặt Bề (dưới đây gọi là "Hợp đồng") và các Phụ lục Hợp đồng đính kèm với các nội dung như sau:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Không được phép thực hiện bất kỳ các hoạt động nào khác ngoài Mục đích Thuê tại Khu Vực Thuê. Trường hợp Bên Thuê mong muốn mở rộng hoặc thay đổi Mục đích Thuê thì Bên Thuê phải được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản, Bên Cho Thuê có quyền đồng ý hoặc không đồng ý với đề nghị điều chỉnh Mục đích Thuê của Bên Thuê.

3. Bất kể trong trường hợp nào, bằng chỉ phí của mình, Bên Thuê phải đảm bảo kinh doanh của hàng hóa dịch vụ phải hợp với ngành nghề đã đăng ký kinh doanh và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép sử dụng Khu Vực Thuê theo Mục đích Thuê.
4. Bên Thuê đồng ý rằng Bên Thuê không được quyền chuyển nhượng, có bất kỳ sự đồng ý của Bên Cho Thuê hay không, quyền sử dụng Khu Vực Thuê theo Mục đích Thuê.

ĐIỀU 3. BÀN GIAO KHU VỰC THUÊ

1. Bên Cho Thuê chỉ bàn giao Khu Vực Thuê sau khi Bên Thuê đã hoàn tất nghĩa vụ nộp Tiền Đặt Cọc như quy định tại Điều 7 của Hợp đồng, bên và được thanh lý gian hàng tại Khu Vực Thuê được Bên Cho Thuê thống nhất bằng văn bản và theo các quy định khác tại Hợp đồng.

2. Bên Cho Thuê bàn giao Khu Vực Thuê cho Bên Thuê trong một thời hạn cụ thể được quy định tại Phụ lục B - Điều khoản Thương mại của Hợp đồng này, tính từ ngày hai bên thống nhất bàn giao Khu Vực Thuê cho Bên Thuê ("Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê") để thi công các hạng mục công trình phục vụ cho mục đích kinh doanh của mình tại Khu Vực Thuê ("Thời hạn Thi Công Gian Hàng"). Kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê, Bên Thuê tự chịu trách nhiệm sử dụng, giữ gìn và quản lý Khu Vực Thuê theo đúng quy định tại Hợp đồng này.

3. Trong mọi trường hợp, ngoài trừ Sự kiện Bất Khả Khắc phục, kể từ Ngày Bết Đầu Tính Tiền Thuê, Bên Thuê phải thanh toán 100% Tiền Thuê hàng tháng cho Bên Cho Thuê như quy định tại Phụ lục B - Điều khoản Thương mại, bất kể việc Bên Thuê đã hoàn tất thi công gian hàng tại Khu Vực Thuê hoặc Bên Thuê chưa đưa Khu Vực Thuê vào hoạt động kinh doanh, vì bất kỳ lý do khách quan hay chủ quan nào.

4. Trong mọi trường hợp, ngoài trừ Sự kiện Bất Khả Khắc phục, trong thời hạn tối đa 02 (hai) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê nếu Bên Thuê không đưa Khu Vực Thuê vào hoạt động kinh doanh cho đủ là lỗi cố ý hoặc vô ý của Bên Thuê thì Bên Thuê được xem như Bên Thuê vi phạm Hợp đồng và Bên Cho Thuê được quyền thực hiện phạt vi phạm Hợp đồng với Bên Thuê, đồng thời Bên Cho Thuê có quyền chuyển nhượng hoặc cho thuê lại Khu Vực Thuê cho người khác, Bên Thuê sẽ mất toàn bộ khoản Tiền Đặt Cọc được quy định tại Điều 7 của Hợp đồng này.

5. Bên Thuê có trách nhiệm thi công Khu Vực Thuê dựa trên thiết kế gian hàng đã được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản và theo như các điều kiện đã được hai bên thống nhất tại Phụ lục C - Điều khoản Kỹ thuật của Hợp đồng này.

ĐIỀU 4. THỜI HẠN CỦA HỢP ĐỒNG

"TTTM/Siêu thị Co.opmart" là diện tích khu vực bao gồm siêu thị tự chọn và các gian hàng bán lẻ và dịch vụ, diện tích chung, diện tích riêng tại các tầng của TTTM/Siêu thị Co.opmart tại địa chỉ nêu trên.

"Khu Vực Thuê" là một phần mặt bằng của TTTM/Siêu thị Co.opmart như được mô tả tại Điều 1 Phụ lục B - Điều khoản Thương mại. Bên Thuê được quyền thi công gian hàng bán lẻ tại Khu Vực Thuê theo nguyên tắc kinh doanh hợp pháp của pháp luật các điều kiện và điều khoản khác nhau trong Hợp đồng và quy định pháp luật.

"Khu Vực Chung" là các khu vực mà Bên Cho Thuê cung cấp cho việc sử dụng chung (thể hiện bằng văn bản của Bên Cho Thuê), bao gồm nhưng không giới hạn trong khu vực xe ô tô, xe máy, lối đi bộ, lối ra vào, hành lang, sảnh chung, cầu thang, cầu thang cuốn, thang máy, nhà vệ sinh. Khu Vực Chung có thể được thay đổi bởi quyết định bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

"Chấm dứt Hợp đồng" nghĩa là mọi điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này sẽ hết hiệu lực kể từ thời điểm Chấm dứt Hợp đồng. Tuy nhiên, các nghĩa vụ của Bên Thuê từ Hợp đồng và được phát sinh trước thời điểm Chấm dứt Hợp đồng vẫn có giá trị cho đến khi các bên thực hiện xong các nghĩa vụ này.

"Ngày Bết Đầu Hợp đồng" là ngày cuối cùng Bên Thuê được quyền kinh doanh tại Khu Vực Thuê do hết Thời hạn Thuê.

"Sự kiện Bất Khả Khắc phục" là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép và được mô tả chi tiết tại Điều 12 của Hợp đồng.

"Ngày Bết Đầu Tính Tiền Thuê" như quy định cụ thể tại Phụ lục B - Điều khoản Thương mại.

"Tài Sản Của Bên Thuê" được hiểu là toàn bộ tài sản tại Khu Vực Thuê bao gồm nhưng không giới hạn đồ đạc, vật dụng, hàng hóa, thiết bị và hàng hóa mà Bên Thuê sở hữu hoặc thuê hoặc mượn.

Thời gian áp dụng Hợp đồng được tính theo đúng lịch.

ĐIỀU 2. NỘI DUNG HỢP ĐỒNG

1. Bên Cho Thuê cho thuê và Bên Thuê đồng ý thuê Khu Vực Thuê theo các điều khoản và điều kiện quy định dưới đây của Hợp đồng này và các Phụ lục đính kèm theo hợp đồng.
- Phụ lục A - Quy định Về Hợp đồng Khu Vực Thuê Của TTTM/Siêu thị Co.opmart
 - Phụ lục B - Điều khoản Thương mại
 - Phụ lục C - Điều khoản Kỹ thuật (nếu có)
 - Phụ lục D - Hồ sơ pháp lý
 - Phụ lục E - Sơ đồ Khu Vực Thuê
 - Các Phụ lục khác nếu có.
2. Bên Thuê chỉ được sử dụng Khu Vực Thuê để kinh doanh kinh doanh hàng hóa/dịch vụ quy định tại Phụ lục B - Điều khoản Thương mại ("Mục đích Thuê"). Bên Thuê

1. "Thời hạn Thuê" của Hợp đồng có nghĩa là thời hạn mà Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê của Bên Cho Thuê theo các điều kiện và điều khoản của Hợp đồng, và được quy định như tại Phụ lục B - Điều khoản Thương mại.

2. Trong vòng 60 (sáu mươi) ngày trước Ngày Bết Đầu Hợp đồng, nếu hai bên cần điều chỉnh các điều kiện và nội dung hai bên đã thỏa thuận trước đó, thỏa thuận các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng mới.

3. Trường hợp hai bên không tiến hành thi công Hợp đồng trước Ngày Bết Đầu Hợp đồng hết hạn thi công Hợp đồng sẽ đương nhiên hết hạn và tự động thanh lý kể từ Ngày Bết Đầu Hợp đồng.

ĐIỀU 5. TIỀN THUÊ

1. Trong suốt Thời hạn Thuê, Tiền Thuê hàng tháng của Khu Vực Thuê ("Tiền Thuê") là khoản tiền mà Bên Thuê có nghĩa vụ trả cho Bên Cho Thuê theo thỏa thuận tại Hợp đồng và theo Khu Vực Thuê được tính bằng cách nhân diện tích của Khu Vực Thuê với Tiền Thuê trên một vuông tính bằng ("Đơn vị Tiền Thuê") của Khu Vực Thuê. Tiền Thuê này chưa bao gồm mọi khoản thuế lệ phí, chỉ phí và phí tổn khác liên quan đến Hợp đồng và/hoặc các vấn đề khác có liên quan.

2. Tiền Thuê được trả tại Ngày Bết Đầu Tính Tiền Thuê cho đến Ngày Bết Đầu Hợp đồng, trừ khi hai bên có thỏa thuận khác.

ĐIỀU 6. CÁC KHOẢN CHÍ PHÍ KHÁC CỦA BÊN THUÊ TRẢ

1. Chi phí điện: Bên Thuê có nghĩa vụ lắp đặt đồng hồ đo lường cho hệ thống điện của Khu Vực Thuê để tính toán số lượng điện tiêu thụ theo như chuẩn ngành. Bên Thuê phải thanh toán chi phí sử dụng điện hàng tháng cho Bên Cho Thuê dựa trên lượng điện tiêu thụ thực tế được đo bởi đồng hồ điện mà Bên Thuê lắp đặt. Bên Thuê đồng ý thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản phí lắp đặt và phí điện tính trên mỗi kWh điện Bên Thuê sử dụng. Đơn giá tiền điện được tính trên cơ sở đơn giá tiền điện của Nhà nước và khoản phí hỗ trợ và điện mà hai bên đã thống nhất. Đơn giá này sẽ do Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê và được thay đổi khi có sự điều chỉnh đơn giá tiền điện từ cơ quan điện lực Nhà nước. Bên Cho Thuê sẽ chính thức thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê về sự thay đổi này và Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán giá điện điều chỉnh.

2. Chi phí nước: Bằng chỉ phí của mình, Bên Thuê phải lắp đặt đồng hồ riêng cho hệ thống nước của Khu Vực Thuê để tính toán số lượng nước tiêu thụ hàng tháng. Toàn bộ chi phí lắp đặt nước theo nhu cầu của Bên Thuê chi trả cho Khu Vực Thuê sẽ do Bên Thuê phải. Đơn giá tiền nước được tính căn cứ theo quy định của Công ty cấp nước. Bên Cho Thuê sẽ chính thức thông báo bằng văn bản cho việc điều chỉnh đơn giá tiền nước (nếu có) đến Bên Thuê, và Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán giá nước điều chỉnh này.

3. Chi phí viễn thông: Việc kết nối đường điện thoại và Internet do Bên Cho Thuê thực hiện theo yêu cầu sử dụng của Bên Thuê, đăng ký với Bên Cho Thuê. Mọi chi phí về việc sử dụng, thuê bao điện thoại và Internet có liên quan, Bên Thuê phải thanh toán trực tiếp cho Bên Cho Thuê theo đơn giá quy định của nhà cung cấp dịch vụ.

- Quyền và nghĩa vụ chung của Bên Thứ hai:
- Sử dụng Khu Vực Thue đúng Mục Đích Thue nêu tại Phụ Lục B – Điều Khoản Thường Mục của Hợp Đồng này. Không được sử dụng Khu Vực Thue làm chỗ ngủ, tổ chức đánh bạc, chứa chấp hung khí nguy hiểm, vũ khí, v.v... vi phạm pháp luật Việt Nam.
 - Có trách nhiệm tự bảo quản Tài Sản của Bên Thứ hai hàng hóa của mình, giữ gìn an ninh trật tự không chi trả cho Bên Cho Thue mà cả tại Khu Vực Chung và trong các hoạt động chung của TTIM/Sieu thị Co.opmart.
 - Không được chuyển nhượng, cho thuê lại hoặc trao lại quyền sử dụng một phần hoặc cả Khu Vực Thue cho bên thứ ba hoặc bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thue (kể cả tình case và chuyển nhượng tác quyền và nghĩa vụ của Bên Thue theo Hợp Đồng này cho bên khác).
 - Có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn Tiền Đặt Cọc, Tiền Thue hàng tháng, các khoản phí và các phát sinh trong quá trình thuê, tiền Hợp Đồng theo đúng thỏa thuận đã载明 kết trong Hợp Đồng này.
 - Bằng chi phí của mình, Bên Thue có trách nhiệm sẽ xin tất cả các giấy phép và chấp thuận của thiết lập quan hệ kinh doanh tại Khu Vực Thue và thực hiện toàn bộ hoạt động phát sinh tại Khu Vực Thue theo đúng quy định tại Hợp Đồng này và chấp thuận. Bên Thue phải cung cấp đầy đủ và đúng hạn bản sao các giấy tờ này cho Bên Cho Thue khi có yêu cầu.
 - Chịu trách nhiệm về bất kỳ hư hại hoặc mất mát nào tại Khu Vực Thue, đồng thời phải bồi thường những thiệt hại do Bên Thue gây ra cho Bên Cho Thue hoặc bất kỳ bên thứ ba nào trong quá trình sử dụng Khu Vực Thue.
 - Không được sử dụng bất kỳ phần nào của Khu Vực Chung theo bất kỳ mục đích nào nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thue.
 - Tuân thủ nghiêm chỉnh về việc duy trì mở cửa của Khu Vực Thue để kinh doanh trong suốt giờ kinh doanh bình thường vào ngày được quy định trong Phụ Lục A – Quy Định Về Giờ/Đóng Cửa Cho Thue của TTIM/Sieu thị Co.opmart được định sẵn và không được đóng cửa Khu Vực Thue theo yêu cầu của người thuê. Trường hợp Bên Thue không hoặc ngưng hoạt động kinh doanh của mình mà không thông báo trước cho Bên Cho Thue làm ảnh hưởng đến hoạt động chung của cả TTIM/Sieu thị Co.opmart, Bên Thue phải chịu hoàn toàn trách nhiệm.
 - Giữ gìn Khu Vực Thue sạch sẽ, vệ sinh và ngăn nắp theo tiêu chuẩn có thể chấp nhận được đặt với Bên Cho Thue và có quy định về nội dung.
 - Tuân thủ và chấp hành đầy đủ các quy định về hoạt động tại Khu Vực Thue của TTIM/Sieu thị Co.opmart do Bên Cho Thue ban hành bao gồm nhưng không giới

PHỤ LỤC B: ĐIỀU KHOẢN THƯƠNG MẠI

của Hợp đồng Thuê Mặt Bằng số 04/2024/HĐTH/MB/BB ngày 16/01/2024, giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO-OPMART BIÊN HÒA và CÔNG TY CỔ PHẦN GIẢI TRÍ NEW VIỆT NAM

Bãi bên phía bên dưới các Điều Khoản Thương Mại của Hợp đồng như sau:

ĐIỀU 1. MÔ TẢ KHU VỰC THUÊ

Khu vực Thuê có chi tiết như sau:

- Diện tích Khu Vực Thuê: 591, m² (Bằng chữ: Năm trăm chín mươi mốt mét vuông)
- Vị trí Khu Vực Thuê: Lô B1, Lầu 2 như tại Phụ Lục B - Sơ đồ Khu Vực Thuê đính kèm
- Tên CO-OPMART BIÊN HÒA, địa chỉ: Khu vực phường Lầu 2, Tòa nhà 131 Phạm Văn Thuận, Phường Tân Tiến, Thành Phố Biên Hòa, Đồng Nai

ĐIỀU 2. HẠNG HÓA DỊCH VỤ

- Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê để kinh doanh ("Mục đích Thuê"):

STT	Hàng hóa/ Dịch vụ	Loại/ Mã/ Chỉ số
1	Kinh doanh dịch vụ bán và nước giải khát đóng chai	

- Bề trình nhân lực, không phụ thuộc vào ngành nghề kinh doanh mà Bên Thuê đã đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Thuê cam kết chi trả kinh doanh các hàng hóa/dịch vụ đã thống nhất tại Khoản 1 Điều này.

ĐIỀU 3. BÀN GIAO KHU VỰC THUÊ

- Bên Cho Thuê bàn giao mặt bằng cho Bên Thuê từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê: được tiến hành ngày 11/09/2024. Tùy tình hình thực tế, Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê có thể được điều chỉnh, Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê. Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê được tiến hành theo các yêu cầu sau đây: Bên Cho Thuê phải giao mặt bằng theo đúng diện tích, vị trí, cấu trúc và các yêu cầu kỹ thuật đã được thống nhất trong Hợp đồng này.
- Bên Cho Thuê chỉ bàn giao Khu Vực Thuê khi tất cả các yêu cầu sau được thực hiện:
 - Hợp đồng này đã được ký kết bởi Bên Cho Thuê và Bên Thuê; và
 - Bên Thuê đã hoàn tất nghĩa vụ nộp Tiền Đặt Cọc theo quy định tại Hợp đồng này; và
 - Bản vẽ thiết kế được duyệt thống nhất bởi Bên Cho Thuê; và
 - Bên Thuê đã thực hiện nghĩa vụ bảo hiểm và cung cấp đầy đủ hồ sơ bảo hiểm cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp đồng Thuê Mặt Bằng (nếu có).
- Thời hạn Thời Công Giá Hàng: 45 (Bốn mươi lăm) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê.

ĐIỀU 4. THỜI HẠN THUE & TIỀN THUÊ

- Năm thứ 2 (từ 01/11/2025 đến 31/10/2026): Tiền đặt cọc là 155.135.000 VND (Bằng chữ: Một trăm năm mươi lăm triệu một trăm ba mươi lăm nghìn đồng). Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán bổ sung khoản chênh lệch so với Tiền Đặt Cọc Bên Thuê đã nộp cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày điều chỉnh Tiền Thuê hàng tháng có hiệu lực.
- Năm thứ 3 (từ 01/11/2026 đến 31/10/2027): Tiền đặt cọc là 141.892.000 VND (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi mốt triệu tám trăm chín mươi hai nghìn đồng). Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán bổ sung khoản chênh lệch so với Tiền Đặt Cọc Bên Thuê đã nộp cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày điều chỉnh Tiền Thuê hàng tháng có hiệu lực.
- Năm thứ 4 (từ 01/11/2027 đến 31/10/2028): Tiền đặt cọc là 148.925.000 VND (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán bổ sung khoản chênh lệch so với Tiền Đặt Cọc Bên Thuê đã nộp cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày điều chỉnh Tiền Thuê hàng tháng có hiệu lực.
- Năm thứ 5 (từ 01/11/2028 đến 31/10/2029): Tiền đặt cọc là 156.436.000 VND (Bằng chữ: Một trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm三十六 nghìn đồng). Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán bổ sung khoản chênh lệch so với Tiền Đặt Cọc Bên Thuê đã nộp cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày điều chỉnh Tiền Thuê hàng tháng có hiệu lực.

ĐIỀU 5. BẢO HIỂM TRÁCH NHIỆM CÔNG CỘNG

Như quy định tại điểm (ii) khoản 6 Điều 10 Hợp đồng, mức giới hạn trách nhiệm bồi thường của Bảo Hiểm Nạn Nhân Công Cộng mà Bên Thuê phải nộp là: 72.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy mươi hai tỷ đồng) cho một vụ tai nạn và không giới hạn số lần bồi thường.

ĐIỀU 6. THANH TOÁN

Mọi khoản tiền Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê phải được chuyển vào tài khoản sau:

Tên tài khoản: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO-OPMART BIÊN HÒA
Tài khoản số: 0121000729582
Tại Ngân hàng: Vietcombank - Chi nhánh: Đồng Nai

ĐIỀU 9. THÔNG TIN LIÊN LẠC

1. BÀN KẾ VIỆC BÊN THUÊ CÓ HOÀN TẤT VIỆC THỰC HIỆN HANG THEO QUY ĐỊNH TẠI KHOA 2

Điều 3 của Hợp đồng này hay không (cho dù bất cứ lý do gì), Bên Thuê phải trả Tiền Thuê kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê: ngày Bên Thuê bắt đầu đưa Khu Vực Thuê vào sử dụng hoặc 45 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê, tùy ngày nào đến gần hơn. Để làm rõ, không phụ thuộc vào bất kỳ lý do nào, Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê chậm nhất là ngày 26/10/2024. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Tiền Thuê kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê.

- Bên Thuê phải trả Khu Vực Thuê trong thời hạn ("Thời hạn Thuê"): từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến ngày 31/10/2029.

- Tiền Thuê hàng tháng (đã bao gồm: giá thuê mặt bằng, điện, nước, internet, điện thoại, internet, phí vệ sinh, ANTT, thuế):

+ Năm thứ 1 (từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến 31/10/2025): 98.985 VND/m²/tháng x 591,0m² = 58.500.135 VND/tháng. (Bằng chữ: Năm mươi tám triệu năm trăm nghìn một trăm ba mươi lăm nghìn đồng)
+ Năm thứ 2 (từ 01/11/2025 đến 31/10/2026): 103.934 VND/m²/tháng x 591,0m² = 61.424.994 VND/tháng. (Bằng chữ: Sáu mươi mốt triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi bốn VND/tháng)
+ Năm thứ 3 (từ 01/11/2026 đến 31/10/2027): 109.131 VND/m²/tháng x 591,0m² = 64.496.421 VND/tháng. (Bằng chữ: Sáu mươi bốn triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn bốn trăm hai mươi một VND/tháng)
+ Năm thứ 4 (từ 01/11/2027 đến 31/10/2028): 114.587 VND/m²/tháng x 591,0m² = 67.720.917 VND/tháng. (Bằng chữ: Sáu mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi nghìn chín trăm mười bảy VND/tháng)
+ Năm thứ 5 (từ 01/11/2028 đến 31/10/2029): 120.317 VND/m²/tháng x 591,0m² = 71.107.347 VND/tháng. (Bằng chữ: Bảy mươi mốt triệu một trăm lẻ bảy nghìn ba trăm bốn mươi bảy VND/tháng)

Tiền Thuê nói trên chưa bao gồm: điện, nước, internet, phí vệ sinh, ANTT, thuế, và các chi phí khác.

ĐIỀU 5. CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÁC BÊN THUÊ PHẢI TRẢ

Đưa giá tiền điện được áp dụng cho việc sử dụng điện của Bên Thuê (chưa bao gồm VAT) là 4.250 VND/kWh (Bằng chữ: Bốn ngàn hai trăm năm mươi đồng).

ĐIỀU 6. TIỀN ĐẶT CỌC

Tiền Đặt Cọc được tính như sau:

- Năm thứ 1 (từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến 31/10/2025): Tiền đặt cọc là 128.700.000 VND (Bằng chữ: Một trăm hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng). Bên Thuê phải nộp số Tiền Đặt Cọc này cho Bên Cho Thuê trong thời hạn 05 (năm) ngày (ngày Ngân hàng lưu việc) kể từ ngày hai bên ký Hợp đồng.

Mọi thông tin hai bên gửi nhau phải được làm thành văn bản và được lập lậ tại Khu Vực Thuê và/hoặc văn phòng chung của hai bên tại địa chỉ sau:

ĐIỀU 7. BÊN CHO THUÊ

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO-OPMART BIÊN HÒA
Tư nhân chủ sở hữu: Khu vực phường Lầu 2, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, Phường Tân Tiến, Thành Phố Biên Hòa, Đồng Nai
Điện thoại: 0251.339.4998 Fax: 0251.339.4998
Đại diện bởi: HUỖ THANH NGUYỄN Chức vụ: Giám đốc

ĐIỀU 8. BÊN THUÊ

CÔNG TY CỔ PHẦN GIẢI TRÍ NEW VIỆT NAM
Địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà AD Building, số 15, Ngõ 92, Đường Trần Thái Tông, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
Điện thoại: 0986989370
Email: newviet249@gmail.com Để làm rõ, đây cũng là địa chỉ nhận hóa đơn điện tử
Đại diện bởi: NGUYỄN THỊ HÒA LÊ Chức vụ: Giám đốc

Phụ Lục này được lập thành 04 (bốn) bản giống nhau và có hiệu lực từ ngày ký Hợp đồng. Các bản này được lập thành 04 (bốn) bản và có hiệu lực kể từ ngày ký Hợp đồng.



CHỦ TỊCH HỘI

Nguyễn Thị Hòa Lê



Bùi Thanh Nguyễn

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

Phiếu số 4

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

Tên xã, phường: Tam Hiệp

Tên người được điều tra: Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Xuân Thị Coop Mart Biên Hòa

- Địa chỉ⁽¹⁾: Số 141 Phạm Văn Thuận; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 01/7/2015

- 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/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: 414.788 (đã bao gồm VAT) đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Thông tin từ Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 03/2014/HĐMB/BH giữa công ty TNHH Thương mại dịch vụ Xuân Thị Coop Mart Biên Hòa và Công ty cổ phần phát hành sách thành phố Hồ Chí Minh - Fahasa

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: m².
- 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: TMD
- 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:^{1/5}..... ;

- 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:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²

- 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 14 tháng 6 năm 2026

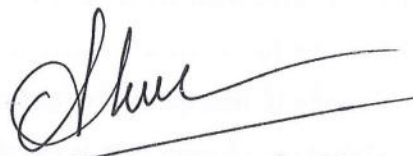
Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

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

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


Nguyễn Hiệp Thuận

PHỤ LỤC B: ĐIỀU KHOẢN THƯƠNG MẠI

của Hợp đồng thuê nhà số 01/2022/HĐTM/BH ngày 30/05/2022

giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA và CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT HÀNH SÁCH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - FANASA

Hai bên thỏa thuận các điều khoản thương mại của Hợp đồng như sau:

ĐIỀU 1. MÔ TẢ KIU VỰC THUÊ

Khu Vực Thuê có chỉ tiết như sau:

1. Diện tích Khu Vực Thuê: 374,00 m². (Bằng chữ: Ba trăm bảy tư mét vuông)
2. Vị trí Khu Vực Thuê: Vị trí 33, Lầu 2 của tòa Nhà B - Số 121 Phạm Văn Thuận, P. Thủ Đức, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Tại CO.OP MART BIÊN HÒA, địa chỉ: Khu vực phòng làm việc, tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P. Thủ Đức, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

ĐIỀU 2. HẠNG HÓA DỊCH VỤ

1. Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê để kinh doanh ("Khu Vực Thuê").

STT	Hàng hóa/dịch vụ	Đơn vị/Ghi chú
1	Kinh doanh mặt hàng sách FANASA.	

2. Để phục vụ việc kinh doanh, Bên Thuê đã đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Thuê cam kết chỉ kinh doanh các hàng hóa/dịch vụ đã thông báo tại Khoản 1 Điều này.

ĐIỀU 3. BÊN CHO THUÊ VÀ BÊN CHỌN THUÊ

1. Bên Cho Thuê bán và cho thuê lại ("Bên Cho Thuê") là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.op Mart Biên Hòa.
2. Bên Chọn Thuê chỉ bán và cho thuê lại ("Bên Chọn Thuê") là Công ty Cổ phần Phát hành sách Thành phố Hồ Chí Minh - Fanasa.
3. Thời hạn thuê Khu Vực Thuê là 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Bên Chọn Thuê ký Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê.

ĐIỀU 4. NỘI DUNG HỢP ĐỒNG THUÊ

1. Các điều kiện Bên Thuê có thể hủy bỏ việc thi công xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Pháp luật này hay không (chưa đủ để hủy bỏ), Bên Thuê phải trả Tiền Đặt cọc là 10% giá trị của Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê và trả lại cho Bên Thuê sau 15 ngày kể từ Ngày Bên Chọn Thuê ký Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê và trả lại cho Bên Thuê sau 15 ngày kể từ Ngày Bên Chọn Thuê ký Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê.

ĐIỀU 5. THÔNG TIN LIÊN QUAN

Mọi thông tin liên quan đến việc thuê Khu Vực Thuê được làm thành văn bản và được trao đổi qua lại giữa hai bên bằng văn bản.

Đối với Bên Cho Thuê:

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA
 Trụ sở chính: Khu vực phòng làm việc, Tòa nhà 121 Phạm Văn Thuận, P. Thủ Đức, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.
 Điện thoại: 0251 339 4998 Fax: 0251 339 4997
 Đại diện bởi: **VŨ ĐIỆP HUYỀN** Chức vụ: Giám đốc

Đối với Bên Thuê:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT HÀNH SÁCH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - FANASA
 Trụ sở chính: 60 - 62 L. 1, L. 1, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM
 Điện thoại: 028 3822 5446 - 028 3822 5798 Fax: 028 3822 3745
 Đại diện bởi: **PHẠM MINH THUYỀN** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

ĐIỀU 10. TRÁCH NHIỆM ĐẦU TƯ

Trên cơ sở thỏa thuận trước đây giữa hai bên, sau khi đã thống nhất về việc thuê Khu Vực Thuê, hai bên đã ký Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê và hai bên đã ký Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê.

- a) Các điều kiện Bên Thuê đã thỏa thuận trước đây về việc thuê Khu Vực Thuê, hai bên đã ký Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê và hai bên đã ký Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê.
- b) Trường hợp việc thuê Khu Vực Thuê không được thực hiện, hai bên đã ký Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê và hai bên đã ký Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê.

Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê được thực hiện theo các điều kiện và điều kiện của Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê.

Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê được thực hiện theo các điều kiện và điều kiện của Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Phạm Minh Thuận

Đã được ký và ghi rõ ngày 15/07/2022. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Tiền Đặt cọc cho Bên Thuê.

2. Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê trong thời hạn ("Thời hạn thuê") là 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Bên Thuê ký Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê.
3. Tiền Đặt cọc bằng tiền (đồng) là 10% giá trị của Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê, được chuyển giao cho Bên Thuê ngay sau khi hai bên đã ký Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê.

Tiền Đặt cọc được chuyển giao cho Bên Thuê ngay sau khi hai bên đã ký Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê.

ĐIỀU 5. CÁC KHOẢN CHÍ PHÍ KHÁC BÊN THUÊ PHẢI TRẢ

Hơn giá tiền điện được áp dụng cho việc sử dụng điện của Bên Thuê (chưa bao gồm VAT) là: 3.920 VND/KWh. (Bằng chữ: Ba ngàn chín trăm hai mươi đồng)

ĐIỀU 6. TIỀN ĐẶT CỌC

Bên Thuê phải nộp khoản Tiền Đặt cọc là: 170.350.000 VND (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng) cho Bên Cho Thuê trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ Ngày Bên Thuê ký Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê.

ĐIỀU 7. TIỀN BỒI THƯỜNG DO CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ

Tiền Bồi thường Do Chấm dứt Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê được quy định tại Mục (ii) Điều 5 khoản 3 Điều 11 Hợp đồng thuê Khu Vực Thuê là: 170.350.000 VND (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng).

ĐIỀU 8. THANH TOÁN

Mọi khoản tiền Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê phải được chuyển vào tài khoản sau:

Tên tài khoản: **CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA**
 Tài khoản số: 012100725562
 Tại Ngân hàng Vietcombank
 Chi nhánh: Đồng Nai

PHỤ LỤC C ĐIỀU KHOẢN KỸ THUẬT

của Hợp đồng thuê nhà số 01/2022/HĐTM/BH ngày 30/05/2022

giữa CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO.OP MART BIÊN HÒA và CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT HÀNH SÁCH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - FANASA

Hai bên thống nhất như sau:

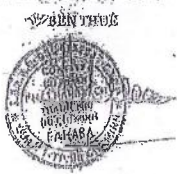
A. TRÁCH NHIỆM ĐẦU TƯ CỦA MỖI BÊN:

	BÊN CHO THUÊ THỰC HIỆN (Bằng chữ phôi của mình)	BÊN THUÊ THỰC HIỆN (Bằng chữ phôi của mình)
MẶT BANG (gồm hàng thuê)	➢ Mặt bằng thuê.	
SÀN	➢ Sàn hoàn thiện (tính theo diện tích sàn thuê).	
TƯỜNG/VÁCH (không bao gồm vách ngăn phòng)	➢ Tường/Vách có tính theo diện tích thuê. ➢ Vách ngăn phòng (tính theo diện tích thuê).	
	➢ Trần hoàn thiện (tính theo diện tích thuê).	
TRẦN ĐÈN	➢ Hoàn thiện trần theo yêu cầu của Bên Cho Thuê (tính theo diện tích thuê).	➢ Thay đổi thiết kế và hình ảnh theo yêu cầu của Bên Thuê (tính theo diện tích thuê).
ĐIỆN	➢ Bên Cho Thuê cấp nguồn điện theo yêu cầu của Bên Thuê (tính theo diện tích thuê).	
	➢ Vị trí cấp nguồn điện tại Khu Vực Thuê.	
	➢ Thiết bị cấp nguồn điện.	
ĐIỀU HÒA KHÔNG KHÍ	➢ Bên Cho Thuê đảm bảo nhiệt độ trong khu vực gian phòng là 26 ± 2 °C đối với mặt bằng thuê.	
	➢ Kiểm tra xác nhận nhiệt độ tại thời điểm trước khi giao hàng đi vào hoạt động.	
PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	➢ Đảm bảo hệ thống PCCC (gồm thiết bị báo cháy, hệ thống chữa cháy tự động sprinkler, v.v.) theo thiết kế và tiêu chuẩn quy định.	

- Các bằng mẫu Bản Thuế được nộp vào các cột theo các hình vẽ và hình ảnh được thể hiện bằng tài liệu kèm theo tại kỳ 04/06/2022.
- Tổng trưởng hợp Bản Thuế mẫu điều chỉnh hoặc thay đổi bất kỳ hạng mục nào nội dung tại Khu Vực Thuế so với bản vẽ được duyệt (hoặc biên bản) thì phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Ban Chủ Thuế, Ban Thuế tự chịu trách nhiệm pháp lý liên quan đến những thay đổi này.

B. TRÁCH NHIỆM HOÀN TẤT CÁC THỦ TỤC PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN THI CÔNG, XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠNG

SIT	Hạng mục	Bản Chủ Thuế (bảng chỉ phí của nhà)	Bản Thuế (bảng chỉ phí của nhà)	Ghi chú
1	Hợp đồng về kỹ thuật các giao hàng tại Khu Vực Thuế cho Bản Chủ Thuế hiện tại, phụ thuộc		X	
2	Kiểm tra, phê duyệt Bản vẽ kỹ thuật của giao hàng tại Khu Vực Thuế do Bản Thuế quản lý	X		
3	Xin giấy phép xây dựng của giao hàng tại Khu Vực Thuế hiện tại hàng hóa đã phân loại theo quy định của pháp luật		X	
4	Xin giấy phép phân loại hàng hóa của giao hàng tại Khu Vực Thuế (nếu cần, theo quy định của pháp luật)		X	



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Phạm Minh Thuận



Vice District Director

PHỤ LỤC D: HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA BÊN THUẾ

Hợp đồng Thuế Mẫu hàng số 03/2022/HĐTM/BK ngày 30/05/2022

LIÊN CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SIÊU THỊ CO-OP MART BIÊN HÒA VÀ CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT HÀNH SÁCH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - FAHASA

Tại thời điểm ký Hợp đồng, Bên Thuế đã xuất trình các giấy tờ pháp lý dưới đây:

SIT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Giấy Chứng Nhận Đăng ký Doanh Nghiệp	X		

Sau khi ký Hợp đồng, Bên Thuế đã cung cấp các giấy tờ pháp lý để hoạt động tại TTMM/Siêu thị Co-Opmart sau:

SIT	Hồ sơ pháp lý	Bản sao (có chứng thực)	Bản sao (không chứng thực)	Ghi chú
1	Giấy Chứng Nhận Đăng ký Kinh Doanh tại TTMM/Siêu thị Co-Opmart	X		
2	Giấy tờ pháp lý liên quan khác			



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Phạm Minh Thuận



Vice District Director

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

Phiếu số.5

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

Tên xã, phường: Long Bình

Tên người được điều tra: Công ty Cổ phần Thương mại Lotte Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai

- Địa chỉ⁽¹⁾: Lotte Mall - Khu Thương mại; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 01/09/2024

- 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/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: 171.600 (đã bao gồm VAT) đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Thợ đo đạc tại: Hợp đồng cho thuê số 086 - TEN/PNT - RIPC / 2023 giữa công ty Cổ phần Thương mại Lotte Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai và Phó Thị Thủy Lan

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: m².
- 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: TMD
- 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: không
- + Điều kiện về cấp điện: không
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
- + Hạ tầng giao thông công cộng: không
- + Hạ tầng không gian: không
- + Hạ tầng cung cấp dịch vụ: không
- + Hạ tầng văn hóa, thể thao: không

+ Hạ tầng môi trường:¹..... ;
- 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:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²
- 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:
.....

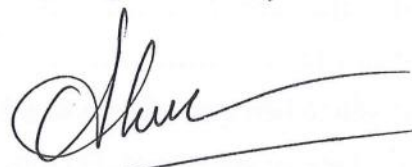
....., ngày 14 tháng 5 năm 2026

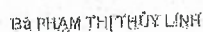
Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.


Nguyễn Hiệp Thức



Lotte Vietnam Shopping Joint Stock Company

Page 2/86.

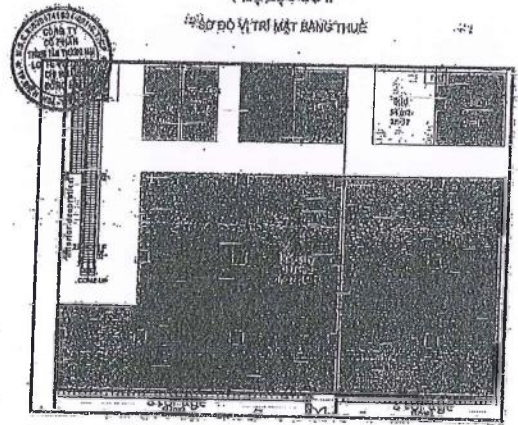
152

Lotte-Vielmann Shopping Spint Strick Company

Phi này sẽ Hợp đồng	Trong thời hạn Hợp đồng Thành, hướng Hợp đơn này có hiệu lực thay thế hệ thống ký kết Hợp đồng Thành, Bên Tài sản được chuyển giao đến Quý Khách và bị phạt phạt chính là 4.500.000 (bốn triệu) đồng
Chức vụ	Tài sản, CHIECH VU, Phi Khách Khách và Phi này sẽ Hợp đồng chuyển giao đến Quý Khách và Bên Tài sản. Quý Khách đồng ý TTTA LOTTE (bên chuyển giao) - 200%
 ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ SHIN JUBACK CHỦ GIẢM ĐỐC	ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN SHIN JUBACK CHỦ GIẢM ĐỐC

PHỤ LỤC SỐ II

ĐỒ ĐỒ VỊ TRÍ MẶT BANG THUE



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

Phiếu số 31

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

Tên xã, phường: Long Bình

Tên người được điều tra: Ông. Lý. Lê. Phấn. Trung. Tuấn. Thường. Mai. Lotte. Việt. Nam. Chi. Hành. Dịch. Núi.

- Địa chỉ⁽¹⁾: Lô 803. Khu Thương Mại; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2006

- 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/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: 400.000. (chưa bao gồm VAT.) đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Thấy, tôi qua khảo sát tại tập quán. Ly. Trung. Tuấn. Thường. Mai. (cho thuê đất)

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: m².
- 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: TMD
- 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: tối
- + Điều kiện về cấp điện: tối
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
- + Hạ tầng giao thông công cộng: tối
- + Hạ tầng không gian: tối
- + Hạ tầng cung cấp dịch vụ: tối
- + Hạ tầng văn hóa, thể thao: tối

+ Hạ tầng môi trường:^{1/51}..... ;

- 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:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²

- 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 10 tháng 6 năm 2026

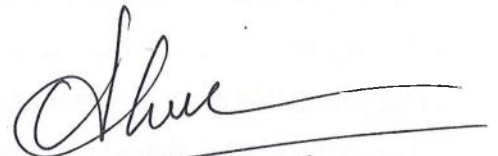
Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

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

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


Nguyễn Hiệp Thuận

Phiếu số.†

Tên xã, phường: Lạng Giang
 Tên người được điều tra: Công ty TNHH Hương Mai Dịch vụ quốc tế 'Big C' Đông Nai

- Nguồn thông tin:
Thầy tôi tại báo giới cho thuê một bảng.

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:bđ.....;

+ Hạ tầng môi trường:^{1/2}..... ;
- 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:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²

- 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)

Ghi chú:

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

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


Nguyễn Hiệp Thuận

CENTRALRETAIL

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ QUỐC TẾ BIG C ĐỒNG NAI
Số 833 Xã Lộ Hà Nội, Phường Long Bình Tân, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Số: DN1 0804-01/2025
P/v: *Phản hồi CV số 716/SNNAIT và
CV số 198/TB-CCTKV15-DON*

Biên Hòa, ngày 8 tháng 4 năm 2025

Kính gửi: - Sở Nông nghiệp và Môi trường

-Chỉ cục thuế khu vực XV

Trước hết, chúng tôi xin chân thành cảm ơn Sở Nông nghiệp và Môi trường và Chi Cục thuế khu vực XV đã tin tưởng và gửi công văn số 716/SNNMT-ĐĐ ngày 24 tháng 3 năm 2025 V/v: phối hợp hỗ trợ cung cấp thông tin để xây dựng phương án giá đất cho dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa và công văn số 198/TB-CCTKV15 – DON ngày 02 tháng 4 năm 2025 về việc cung cấp thông tin đơn giá thuê mặt bằng

Tuy nhiên, do tính bảo mật thông tin khách hàng, chúng tôi không thể cung cấp các hợp đồng thuê mặt bằng như yêu cầu. Thay vào đó, chúng tôi xin cung cấp giá thuê trung bình tại các tầng thuộc trung tâm thương mại Big C Đồng Nai tại thời điểm tháng 12/2024 như sau:

- Giá thuê trung bình: 376.000vnd/m2

Chúng tôi hy vọng thông tin này sẽ hỗ trợ quý Sở trong việc xây dựng phương án giá đất cho dự án. Nếu cần thêm thông tin hoặc có bất kỳ thắc mắc nào, xin vui lòng liên hệ với chúng tôi qua địa chỉ email hoặc số điện thoại dưới đây :

Nguyễn Thị Thu Huyền – Quản lý vận hành TTTM

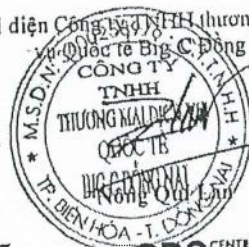
Điện thoại: 0972.282.232, Email : Huyen.ThiThu.Nguyen01@vn.centralretail.com

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu

Đại diện Công ty TNHH thương mại dịch
vũ Quốc tế Bng C Đồng Nai



Central Retail in Vietnam • 163 Phan Dang Luu Street, Ward 1, Phu Nhuan District, HCMC, Vietnam

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

Phiếu số.8

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

Tên xã, phường: Đuan' Bùn

Tên người được điều tra: Bà QL TN/ Truong ha Plaza

- Địa chỉ⁽¹⁾: P. Đuan' Bùn; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 26/2026

- 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/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: 190.000 đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

..... Vào bản phước đáp số 51 / C V TNP ngày 17/6/2026 của QL TN/ Truong ha Plaza

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: m².

- 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: TMD

- 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: 151

+ Điều kiện về cấp điện: 151

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: 151

+ Hạ tầng không gian: 151

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: 151

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: 151

+ 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:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²

- 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 11 tháng 6 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Hiệp Thuận

Ghi chú:

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

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

**TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
BAN QLTN TINNGHIA PLAZA**

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

Số: 81/CV.TNP

Đồng Nai, ngày 17 tháng 06 năm 2026

V/v phúc đáp Văn bản số
572/TTKTTNMT-QHGD.

Kính gửi: Trung tâm Kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường Đồng Nai.

Căn cứ Văn bản số 572/TTKTTNMT-QHGD ngày 10/06/2026 của Trung tâm Kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường Đồng Nai về việc hỗ trợ cung cấp thông tin phục vụ xác định giá đất cụ thể. Ban QLTN Tinnghia Plaza xin phản hồi nội dung theo đề nghị của Quý Cơ quan như sau:

1. Tại thời điểm tháng 06/2026 tỷ lệ lấp đầy của Tòa nhà Tinnghia Plaza đạt khoảng 42%.
2. Về đơn giá thuê:

STT	Tầng	Công năng	Đơn giá
1	Tầng 1 – Tầng 5	Thương mại	416.000 đồng/m ² /tháng
2	Tầng 6 – Tầng 15	Văn phòng cho thuê	390.000 đồng/m ² /tháng

Ghi chú:

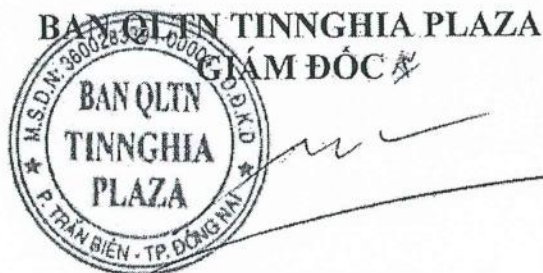
- Đơn giá trên đã bao gồm Tiền thuê và Phí Quản lý chưa bao gồm thuế GTGT.
- Tỷ lệ điều chỉnh giá áp dụng chung với các khách thuê từ lúc ký hợp đồng đến nay là trung bình mỗi 3 năm tăng 5 – 10% so với đơn giá năm liền kề trước đó.

Trên đây là thông tin về Tòa nhà Tinnghia Plaza. Ban QLTN Tinnghia Plaza xin phản hồi đến Quý Cơ quan./.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu TNP.



Nguyễn Phước Thọ

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

Phiếu số 9

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

Tên xã, phường: Thị trấn Bàu

Tên người được điều tra: Công ty cổ phần Thành Thành Nam

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 06/2016

- 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/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: 240.000 đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

..... Người bán: Công ty cổ phần Thành Thành Nam
..... hợp đồng mua bán số 31/2016 /CV-TTN ngày 10/6/2016 của Công ty cổ phần
.....
.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: m².

- 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: TMD

- 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: 10%;

+ Điều kiện về cấp điện: 10%;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: 10%;

+ Hạ tầng không gian: 10%;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: 10%;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: 10%

+ 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:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²

- 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 16 tháng 6 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

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

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


Nguyễn Hiệp Thuận

**CÔNG TY CỔ PHẦN
THÀNH THÀNH NAM**

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

Số: ~~52~~ 52./2026/CV-TTN
V/v phản hồi CV số 572/TTKTTNMT-
QHGD ngày 10/06/2026

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 06 năm 2026

Kính gửi: - **SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI**
- **TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**

- Căn cứ Công văn số 572/TTKTTNMT-QHGD của Sở Nông Nghiệp và Môi Trường Tỉnh Đồng Nai ngày 10/06/2026 về việc hỗ trợ hỗ trợ cung cấp thông tin phục vụ xác định giá đất.

Trước hết, Công ty Cổ phần Thành Thành Nam (“TTN”) trân trọng cảm ơn Quý Sở đã quan tâm, tin tưởng và đề nghị Công ty phối hợp cung cấp thông tin phục vụ công tác quản lý Nhà nước.

Do tính chất bảo mật thông tin khách hàng, chúng tôi không thể cung cấp các Hợp đồng thuê mặt bằng theo yêu cầu. Tuy nhiên, để hỗ trợ công tác của Quý Sở, chúng tôi xin cung cấp các thông tin trung bình tại thời điểm tháng 06/2026 như sau:

1. **Đơn giá thuê văn phòng:** 240.000đ/m2/tháng (đã bao gồm phí dịch vụ).
2. **Tỷ lệ tăng giá thuê:** tăng 5% sau 2 năm.
3. **Tỷ lệ lấp đầy đối với phần diện tích cho thuê:** 85%

Chúng tôi hy vọng những thông tin trên sẽ hỗ trợ Quý Sở trong quá trình tư vấn, xác định giá đất theo quy định. Trường hợp cần thêm thông tin chi tiết hoặc có vướng mắc phát sinh, kính đề nghị Quý Sở liên hệ:

Nguyễn Thị Hồng Hạnh – Chuyên viên Giám sát dịch vụ

Số điện thoại: 0378 288 199 Email: hanhnhth@thanhthanhnam.vn

Kính chúc Quý Sở sức khỏe, thành công và mong tiếp tục nhận được sự phối hợp, hỗ trợ trong thời gian tới.

Trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: BQLTN.



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1950

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1950

THE UNIVERSITY OF CHICAGO



1950

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

Phiếu số 18

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

Tên xã, phường: Tam Hiệp

Tên người được điều tra: Nguyễn Văn Bốn Hoa

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2026

- 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/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: 190.000 đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

Cháu ruột trực tiếp quản lý tại Nguyễn Văn Bốn Hoa - Tài sản thừa sản
ra phòng

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: m².

- 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: TD

- 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: đạt

+ Điều kiện về cấp điện: đạt

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: đạt

+ Hạ tầng không gian: đạt

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: đạt

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: đạt

+ Hạ tầng môi trường:¹..... ;

- 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:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²

- 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 11 tháng 6 năm 2026

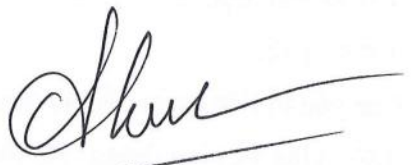
Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

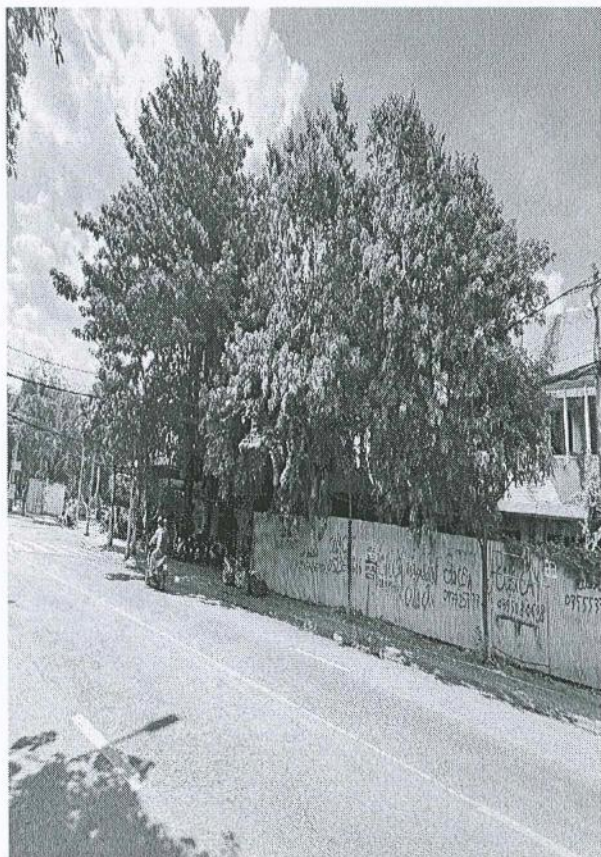
Ghi chú:

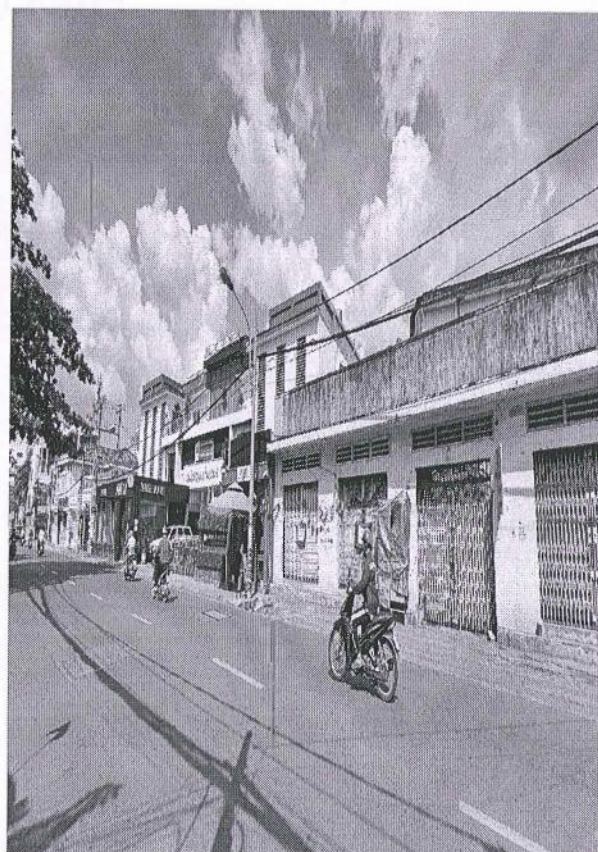
- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

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

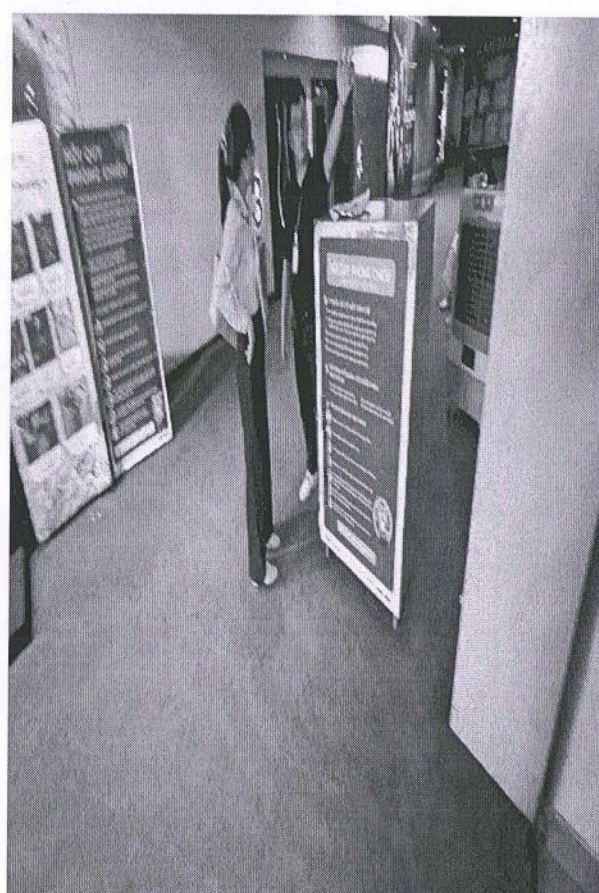

Nguyễn Hiệp Thuận

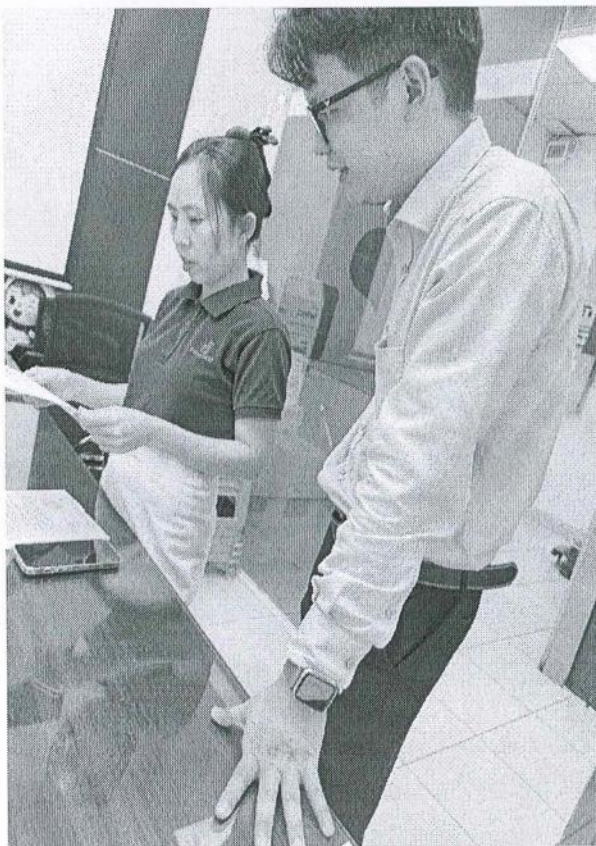
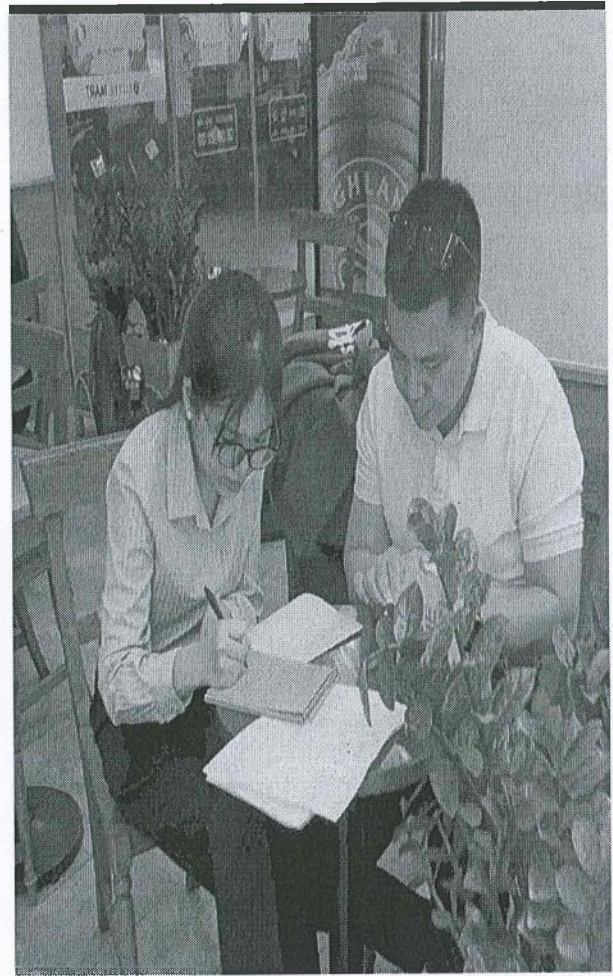
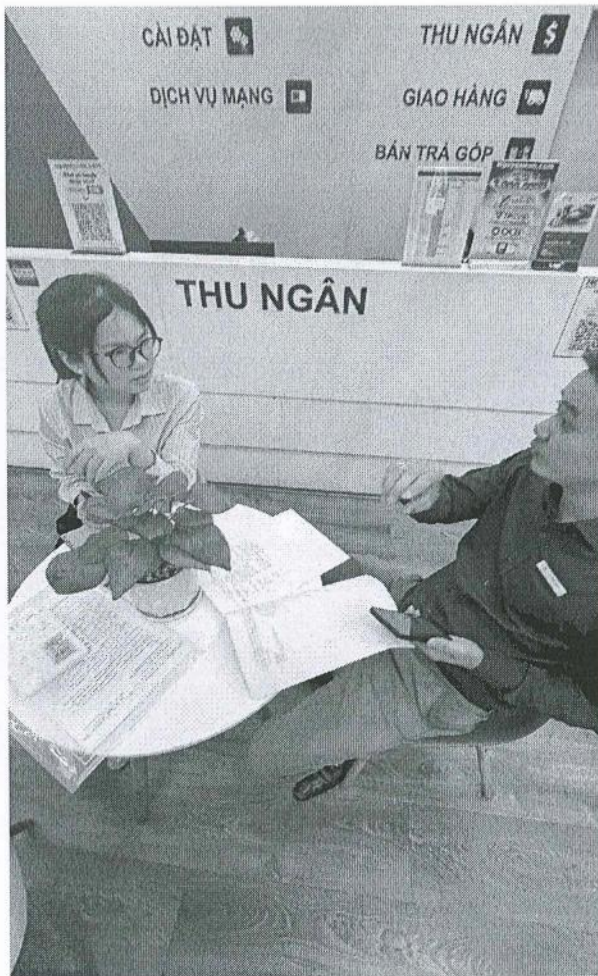
PHỤ LỤC II: HÌNH ẢNH

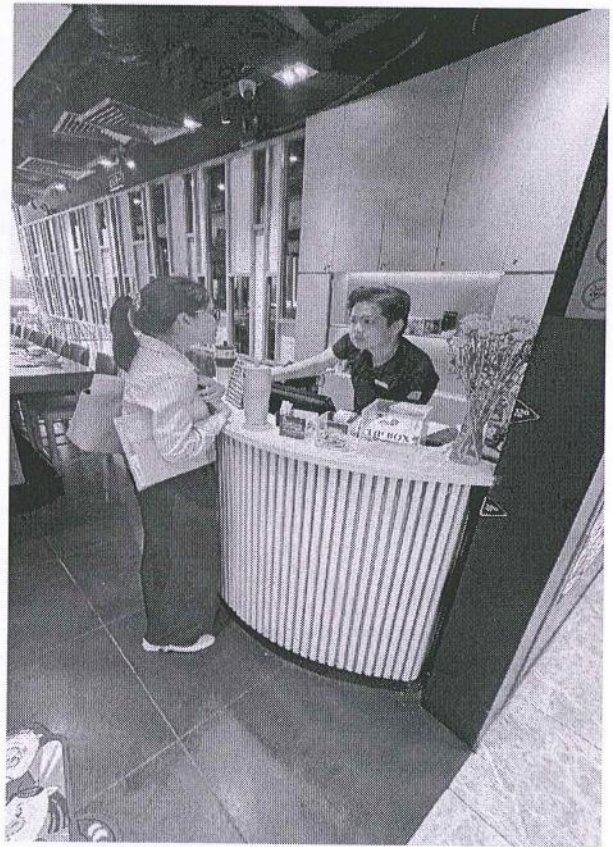
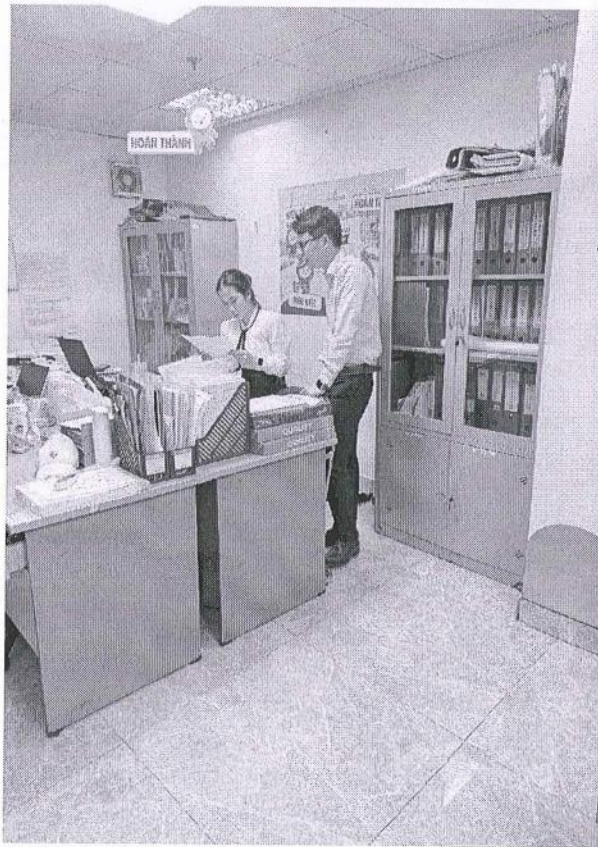




Một số hình ảnh hiện trạng khu đất cần định giá







Một số hình ảnh điều tra thu thập thông tin thị trường

PHỤ LỤC III
TÀI LIỆU KÈM THEO

STT	NỘI DUNG
1	Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 14/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa của Trung tâm Phát hành phim và chiếu bóng Đồng Nai, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý, xây dựng phương án khai thác theo quy định.
2	Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.
3	Phương án số 63/PA-TTPTQĐ ngày 20/4/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.
4	Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 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 2025
5	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
6	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.
7	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.
8	Quyết định số 615/QĐ-SoXD ngày 26/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11,12, Quý IV năm 2025 (từ khu vực 1 đến khu vực 11) trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
9	Quyết định số 188/QĐ-SXD của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 01, 02, 03 và Quý I năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
10	Văn bản số 1689/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 08/6/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai về việc ý kiến đối với các khu đất đấu giá để thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng
11	Các văn bản cung cấp lãi suất cho vay trung hạn của các Ngân hàng Nhà nước từ quý II/2025 đến quý I/2026.

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 139 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 14 tháng 04 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi đất tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa của Trung tâm Phát hành phim và chiếu bóng Đồng Nai, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý, xây dựng phương án khai thác theo quy định

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI	
ĐẾN số: 161	Ngày: 15/01/2020
Chuyển: QLVN	Căn cứ
Lưu hồ sơ số:	Căn cứ

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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số. 22... /TTr-STNMT ngày 07 tháng 01 năm 2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Hủy bỏ Quyết định số 3571/QĐ.CT.UBT ngày 17/8/2004 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Du lịch Đồng Nai (nay là Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Nai) thuê đất để sử dụng vào mục đích mở rộng khách sạn Hòa Bình tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa.

2. Thu hồi diện tích 2.194,2m² (trong đó có 134,8m² nằm trong quy hoạch đất giao thông) thuộc thửa đất số 21, 22, 105 tờ bản đồ số 16 phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa (diện tích theo đo đạc thực tế) do Trung tâm Phát hành phim và chiếu bóng Đồng Nai sử dụng; giao toàn bộ diện tích đất thu hồi trên cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý, xây dựng phương án khai thác theo quy định.

Lý do thu hồi đất: Dự án mở rộng Khách sạn Hòa Bình tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa của Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Nai đã được UBND tỉnh chấm dứt việc đầu tư dự án và giao Sở Tài nguyên và Môi trường thu hồi khu đất của Trung tâm Phát hành phim và chiếu bóng Đồng Nai để giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý theo quy định tại Văn bản số 11061/UBND-KTN ngày 27/9/2019.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 03 tờ Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 9014/2018, 9015/2018, 9016/2018 tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 12/9/2018 (kèm theo).

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 sau:

- Công bố Quyết định thu hồi đất đến Trung tâm Phát hành phim và chiếu bóng Đồng Nai, Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Nai và các tổ chức, cá nhân có liên quan biết chấp hành.

- Thanh lý Hợp đồng thuê đất đã ký với Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Nai.

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cập nhật, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính; cắm mốc ranh giới khu đất để bàn giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý.

2. Sở Tài chính có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau

- Chủ trì, phối hợp với Cục thuế tỉnh rà soát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khu đất của Trung tâm Phát hành phim và chiếu bóng Đồng Nai, Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Nai để xử lý theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát, tính toán, đề xuất phương án hoàn trả lại số tiền bồi thường tài sản và vật kiến trúc trên khu đất của Trung tâm Phát hành phim và chiếu bóng Đồng Nai mà Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Nai đã nộp theo Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước số 06/NS được Ngân hàng TMCP ngoại thương Đồng Nai xác nhận ngày 30/11/2009, theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

3. Trung tâm Phát hành phim và chiếu bóng Đồng Nai phối hợp với Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Nai khẩn trương di dời tài sản, trên đất để bàn giao đất sạch cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý theo quy định..

4. UBND thành phố Biên Hòa có trách nhiệm chỉ đạo các đơn vị trực thuộc phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh giám sát, đôn đốc việc di dời tài sản trên đất của Trung tâm Phát hành phim và chiếu bóng Đồng Nai, Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Nai; trường hợp các đơn vị không chấp hành việc di dời, UBND thành phố Biên Hòa tổ chức thực hiện việc cưỡng chế di dời theo quy định.

5. Văn phòng UBND tỉnh có trách nhiệm đăng tải Quyết định này lên cổng thông tin điện tử của tỉnh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Quyết Thắng; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Trung tâm Phát hành phim và chiếu bóng Đồng Nai; Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Nai; Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



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: 1689 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 29 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất Thửa đất số 130 tờ bản đồ địa
chính số 50 phường Trảng Biên, 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 Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;

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

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 Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2024;

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

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

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

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

Căn cứ 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 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

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 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 362/TTr-SNNMT ngày 29 tháng 4 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất Thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai (đính kèm Phương án số 63/PA-TTPTQĐ ngày 20/4/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

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

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

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 2353/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130, tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trung Dũng (tờ bản đồ số 16 phường Quyết Thắng cũ), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Trưởng Thuế tỉnh Đồng Nai; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trần Biên; Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Hỗ Văn Hà

Số: 63 /PA-TTPTQĐ

Đồng Nai, ngày 20 tháng 4 năm 2026

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50
phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai**

Thực hiện Kế hoạch số 151/KH-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai lập Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

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

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật Sửa đổi một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11 tháng 12 năm 2025;

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 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

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

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 108/2024/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác;

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

Căn cứ Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

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 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản công;

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 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

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

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

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

đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

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

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 14 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa của Trung tâm Phát hành phim và Chiếu bóng Đồng Nai giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác theo quy định;

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

Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Thông tin chung về thửa đất đấu giá

1.1. Vị trí

Thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông: giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây: giáp đường Võ Thị Sáu và khu dân cư;
- Phía Nam: giáp đường Cách Mạng Tháng Tám;
- Phía Bắc: giáp Khách sạn Hòa Bình.

Ranh giới, hình thể và diện tích thửa đất được xác định theo Tờ trích lục và biên vẽ hợp thửa đất bản đồ địa chính khu đất số 3444/2022, tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 23 tháng 3 năm 2022.

1.2. Diện tích, loại đất

Tổng diện tích thửa đất 2.194,2 m², trong đó:

- Diện tích đấu giá: 2.062,0 m² thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ (TMD);
- Diện tích không đấu giá: 132,2 m² thuộc quy hoạch đất giao thông (DGT).

1.3. Nguồn gốc

Thửa đất được thu hồi, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 14 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

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

- Hiện trạng: Trên đất còn công trình cũ của Trung tâm phát hành phim và chiếu bóng Đồng Nai, hiện không còn hoạt động; Giá trị tài sản gắn liền với đất theo Quyết định số 174/QĐ-TTPTQĐ ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá bán tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai (Khu đất Trung tâm Phát hành phim và Chiếu bóng Đồng Nai cũ) được xác định là 3.059.371.490 đồng. Đối với giá trị tài sản trên đất, người được thuê đất có trách nhiệm trả tiền mua tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 7 Điều 37 của Nghị định số 186/2025/NĐ-CP.

- Hạ tầng kỹ thuật: Trên đất chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, thửa đất tiếp giáp với giáp đường Võ Thị Sáu và đường Cách Mạng Tháng Tám.

1.5. Thông tin quy hoạch

a) Quy hoạch sử dụng đất: Theo Quyết định số 779/QĐ-UBND.

b) Quy hoạch xây dựng¹

Theo hồ sơ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 phường Quyết Thắng (nay là phường Trần Biên), tỉnh Đồng Nai được phê duyệt tại Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2009 của UBND tỉnh Đồng Nai, vị trí thửa đất thuộc chức năng quy hoạch đất công trình dịch vụ đô thị và đất giao thông. Xác định các chỉ tiêu như sau:

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 12,8;
- Tầng cao công trình tối đa : 20 tầng;
- Tầng hầm : 01-02 tầng;
- Mật độ xây dựng tối đa : 64%.

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

a) Đối với diện tích đấu giá 2.062,0 m² đất TMD: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất;

b) Đối với diện tích không đấu giá 132,2 m² đất DGT: Người trúng đấu giá có trách nhiệm quản lý, không được xây dựng công trình; không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, khi Nhà nước thực hiện quy hoạch sẽ thu hồi theo quy định (không bồi thường, hỗ trợ về đất).

3. Dự kiến thời gian tổ chức phiên đấu giá

Khoảng 03 tháng sau khi Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá thửa đất.

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

4.1. Người được tham gia đấu giá

- Tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024;
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 7 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024;
- Cá nhân theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024.

4.2. Điều kiện được tham gia đấu giá

a) Điều kiện chung

¹ Theo Văn bản số 3520/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Sở Xây dựng.

- Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 và bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024;

- Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định của tổ chức thực hiện cuộc đấu giá, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá;

- Nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định²;

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác tham gia đấu giá.

- Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản³.

b) Điều kiện cụ thể

- Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tham gia đấu giá phải có đủ các điều kiện sau đây:

+ Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024⁴;

+ Trường hợp nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá;

+ Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

+ Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác⁵; trong đó phải có hồ sơ chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư dự án. Tổng vốn đầu tư dự án bao gồm giá khởi điểm đấu giá và dự kiến tổng mức đầu

² Theo khoản 1a Điều 39 Luật Đấu giá tài sản và điểm c khoản 6 Điều 12 của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

³ Theo điểm d1 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

⁴ Khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai quy định:

" 3. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật này;

b) Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

c) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

⁵ Theo điểm d khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

tư xây dựng. Trong đó: Giá khởi điểm đấu giá sẽ được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt; dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng khoảng 509.470.645.000 đồng⁶.

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

+ Đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024;

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

4.3. Người không được tham gia đấu giá

a) Người không được tham gia đấu giá được quy định tại khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, gồm:

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

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

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

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

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

b) Người không được tham gia đấu giá được quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, gồm:

- Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá

⁶ Theo Văn bản số 3371/SoXD-QLHD&VLXD ngày 04 tháng 4 năm 2026 của Sở Xây dựng.

khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản⁷;

- Cá nhân, tổ chức không được tham gia phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó⁸;

- Cá nhân, tổ chức không được tham gia phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó⁹.

5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Dự kiến tổng chi phí thực hiện đấu giá khoảng 3.422.559.000 đồng, bao gồm:

STT	Nội dung thực hiện	Dự kiến chi phí (đồng)
(1)	(2)	(3)
1	Chi phí bồi thường tài sản và vật kiến trúc ¹⁰	2.912.559.000
2	Chi phí đo đạc, thu hồi khu đất:	10.000.000
3	Chi phí quản lý đất	60.000.000
4	Chi phí thuê tổ chức hành nghề đấu giá ¹¹	400.000.000
5	Chi phí thuê thẩm định giá tài sản ¹²	40.000.000
Tổng cộng:		3.422.559.000

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

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

a) Dự kiến giá khởi điểm theo Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai năm 2026

⁷ Theo điểm d1 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

⁸ Theo điểm d2 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

⁹ Theo điểm d3 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

¹⁰ Theo Văn bản số 9492/UBND-KT ngày 18 tháng 11 năm 2009 của UBND tỉnh Đồng Nai; Văn bản số 7084/UBND-KTNS ngày 19 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

¹¹ Giá dịch vụ đấu giá tài sản được tính toán dự kiến theo quy định tại Quyết định số 1311/QĐ-BTP, mức giá dịch vụ đấu giá tài sản tối đa tương ứng từng khung giá trị tài sản theo giá khởi điểm không vượt quá 400 triệu đồng/01 phiên đấu giá, khi có kết quả đấu giá sẽ thanh toán theo thực tế (giá dịch vụ đấu giá tài sản chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và chi phí đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 66 của Luật Đấu giá tài sản được sửa đổi, bổ sung theo điểm b khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản).

¹² Hợp đồng số 0616-5/2025/HĐTV-VVF ngày 16/6/2025

- Vị trí đất: Thửa đất thuộc vị trí 1, đường Võ Thị Sáu - Đoạn từ đường Cách Mạng Tháng Tám đến đường Hà Huy Giáp và vị trí 1, đường Cách Mạng Tháng Tám - Đoạn từ Ngã ba mũi tàu đến đường Nguyễn Văn Trị.

- Đơn giá đất theo Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai năm 2026:

STT	Vị trí, đoạn đường	Giá đất TMD (đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)
1	Vị trí 1, đường Võ Thị Sáu - Đoạn từ đường Cách Mạng Tháng Tám đến đường Hà Huy Giáp	32.600.000
2	Vị trí 1, đường Cách Mạng Tháng Tám - Đoạn từ Ngã ba mũi tàu đến đường Nguyễn Văn Trị	18.600.000

- Giá đất dự kiến theo Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai năm 2026:

STT	Phạm vi	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số ¹³	Tỷ lệ	Giá trị khu đất theo bảng giá (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Theo đường Võ Thị Sáu - Đoạn từ đường Cách Mạng Tháng Tám đến đường Hà Huy Giáp					
	Phạm vi từ chỉ giới giao thông vẽ theo mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	2.052,9	32.600.000	1,2	100%	80.309.448.000
2	Theo đường Cách Mạng Tháng Tám - Đoạn từ Ngã ba mũi tàu đến đường Nguyễn Văn Trị					
	Phạm vi từ chỉ giới giao thông vẽ theo đường CMT8 đến hết mét thứ 50	9,1	18.600.000	1,2	100%	203.112.000
Tổng cộng (1+2):		2.062,0				80.512.560.000

Giá khởi điểm đấu giá thửa đất sẽ được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo quy định.

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

¹³ Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị Quyết số 28/2025/NQ-HĐND: “a) Thửa đất, khu đất tiếp giáp từ hai tuyến đường giao thông trở lên quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này thì xác định giá đất theo đường có mức giá cao nhất và nhân với hệ số 1,2”

- Dự kiến khoản tiền đặt trước khoảng 80.512.560.000 đồng * 20% = **16.102.512.000 đồng**. Khoản tiền đặt trước sẽ được xác định cụ thể sau khi UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm đấu giá thửa đất;

- Việc nộp và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, điểm c khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và điểm e khoản 9 Điều 4 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

c) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

Theo thời hạn nộp tiền ghi trong thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan thuế.

d) Các khoản thu khác

Bao gồm:

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

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

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

a) Nguyên tắc đấu giá

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

b) Hình thức đấu giá

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

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

c) Phương thức đấu giá

Phương thức đấu giá theo phương thức trả giá lên.

d) Bước giá

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

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

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

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

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

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai thực hiện việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trình tự thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 của Luật Đất đai năm 2024 và Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

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

Thực hiện niêm yết việc thông báo đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 35 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

Thực hiện công khai thông báo đấu giá quyền sử dụng đất khu đất theo Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024. Trong đó, thông báo công khai thông tin đấu giá ít nhất 02 lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc Báo Đồng Nai và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản.

7.5. Giám sát thực hiện phiên đấu giá

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

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá; phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

mời đại diện các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến tham dự, giám sát phiên đấu giá.

7.6. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

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

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;
- Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;
- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

- Ký biên bản đấu giá;
- Nộp tiền thuê đất, lệ phí trước bạ theo đúng thông báo của cơ quan thuế và tiền mua tài sản gắn liền với đất với số tiền là **3.059.371.490** đồng;
- Sử dụng đất đúng mục đích; thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, xây dựng, môi trường... theo đúng quy định của pháp luật;
- Phải đưa đất vào sử dụng theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chậm tiến độ thực hiện dự án hoặc không đưa đất vào sử dụng sẽ bị xử lý theo quy định tại khoản 8 Điều 81 của Luật Đất đai năm 2024;
- Đối với phần diện tích không đấu giá, không được xây dựng công trình; không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, khi Nhà nước thực hiện quy hoạch sẽ thu hồi theo quy định (không bồi thường, hỗ trợ về đất);
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

7.7. Xử lý người vi phạm

a) Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước và khoản tiền này được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, cụ thể như sau:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm

2024;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024;

b) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, quyền khai thác khoáng sản vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với loại tài sản đó theo khoản 1 Điều 25 và Điều 26 của Nghị định số 172/2024/NĐ-CP, cụ thể như sau:

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

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

- Thời hiệu xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quy định tại Điều 25 của Nghị định số 172/2024/NĐ-CP là 01 năm kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá.

c) Ngoài các nội dung xử lý vi phạm nêu trên, trường hợp người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm làm ảnh hưởng tới việc tổ chức đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

7.8. Công nhận kết quả trúng đấu giá

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

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

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

người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

Việc nộp tiền thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và điểm e khoản 9 Điều 4 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, cụ thể:

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

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế và tiền mua tài sản gắn liền với đất;

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại tiểu mục c mục 6 Phần II của Phương án này đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trình UBND tỉnh Đồng Nai hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

- Cơ quan thuế thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất.

7.10. Ban hành Quyết định cho thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và ban giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền thuê đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện các thủ tục về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá theo quy định tại khoản 5 Điều 229 của Luật Đất đai năm 2024.

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

Kết quả đấu giá bị hủy trong các trường hợp được quy định tại Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá bị hủy theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và điểm e khoản 9 Điều 4 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư: Khi hết thời hạn nộp tiền thuê đất theo quy định tại tiểu mục c mục 6 Phần II của Phương án này đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP thì Sở Nông nghiệp và Môi trường trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Việc xử lý khoản tiền đặt cọc thực hiện theo quy định tại điểm e khoản 9 Điều 4 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

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

8. Tiêu chí đánh giá và thành phần hồ sơ để chứng minh năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024¹⁴

8.1. Điều kiện năng lực của tổ chức tham gia đấu giá

STT	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	(2)	(3)
1	Phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành, nghề kinh doanh bất động sản. Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì phải có thỏa thuận liên danh và các thành viên trong liên danh phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã; doanh nghiệp đứng đầu liên danh được ủy quyền làm chủ đầu tư dự án phải có ngành, nghề kinh doanh bất	- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã. - Điều lệ của doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã; Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã (nếu có). - Trường hợp nhà đầu tư liên danh: Thỏa thuận liên danh; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác

¹⁴ Theo điểm b khoản 6 Điều 12 của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

STT	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	(2)	(3)
	động sản.	xã, liên hiệp hợp tác xã của từng thành viên trong liên danh; Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã của doanh nghiệp đứng đầu liên danh được ủy quyền làm chủ đầu tư dự án.
2	Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền	Văn bản, tài liệu chứng minh hoặc cam kết của nhà đầu tư.
3	Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu: - Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp. - Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó. - Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô	Kết quả báo cáo tài chính, văn bản, tài liệu chứng minh hoặc cam kết của nhà đầu tư đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán

STT	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	(2)	(3)
	sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.	
4	Phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án. Trường hợp liên danh, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần góp vốn chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh.	
5	Phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư. Trường hợp liên danh, vốn huy động của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn huy động của các thành viên liên danh.	Văn bản, tài liệu chứng minh, cam kết của nhà đầu tư. Trường hợp nguồn huy động từ tổ chức tín dụng phải có cam kết cung ứng vốn cho dự án của các tổ chức tín dụng.

8.2. Tiêu chí đánh giá và thành phần hồ sơ để chứng minh điều kiện kinh nghiệm của tổ chức tham gia đấu giá

Stt	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	(2)	(3)
1	Nhà đầu tư có kinh nghiệm làm chủ đầu tư hoặc kinh nghiệm thực hiện hoặc kinh nghiệm phát triển loại hình dự án tương tự với loại hình	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc văn bản pháp lý tương đương/hồ sơ chứng minh đã hoặc đang thực

Stt	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	(2)	(3)
	dự án đấu giá (nhà đầu tư được sử dụng kinh nghiệm của đối tác để chứng minh kinh nghiệm; đối tác là tổ chức ký kết hợp đồng hoặc thỏa thuận với nhà đầu tư hoặc là công ty con của nhà đầu tư, được nhà đầu tư đề xuất để cùng tham gia thực hiện dự án). Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì xác định tiêu chí về kinh nghiệm theo kinh nghiệm của các thành viên liên danh (trong đó có tối thiểu 01 nhà đầu tư trong liên danh đáp ứng tiêu chí về kinh nghiệm).	hiện dự án/hợp đồng hoặc thỏa thuận với đối tác.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ, trình Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá;
- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định giá khởi điểm, trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm;
- Lập thủ tục trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định đấu giá;
- Chủ trì hợp đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá;
- Lập thủ tục trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;
- Trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;
- Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất;
- Chủ trì, phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và UBND phường Biên Hòa tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu

giá;

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

2. Sở Tài chính

- Phối hợp thực hiện đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên quan;

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

3. Sở Xây dựng

- Phối hợp thực hiện đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên quan;

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

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

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

4. Sở Tư pháp

- Phối hợp thực hiện đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên quan;

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

5. Thuế tỉnh Đồng Nai

- Phối hợp thực hiện đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên quan;

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

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

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

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

6. UBND phường Trảng Biên

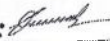
- Thông báo công khai về việc đấu giá quyền sử dụng đất trên Công thông tin điện tử của cấp xã, hệ thống truyền thanh và các hình thức khác trên địa bàn;
- Phối hợp thực hiện đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất;
- Phối hợp bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá;
- Tổ chức kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng công trình theo thẩm quyền.

7. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai

- Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được phê duyệt;
- Tổng hợp hồ sơ chuyển Sở Nông nghiệp và Môi trường để lập thủ tục trình Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá, trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm, quyết định đấu giá và quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;
- Phối hợp thực hiện đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá;
- Phối hợp bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá.

Trên đây là phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 130 tờ bản đồ địa chính số 50 phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai./.

(Phương án này thay thế Phương án số 1016/PA-TTPTQĐ ngày 23 tháng 6 năm 2025 và Phương án số 213/PA-TTPTQĐ ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai)

Nơi nhận: 

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (để thẩm định);
- Các sở: Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, VH-TT&DL;
- Bộ CHSQ tỉnh;
- Công an tỉnh;
- Thuế tỉnh Đồng Nai;
- UBND phường Trảng Biên;
- Lưu: VT, QL&PTQĐ (05b). L&

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Cao Tài

BỘ XÂY DỰNG

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

Số: 425 /QĐ-BXD

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp
bộ phận kết cấu công trình năm 2025**

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;

Căn cứ 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 2025 kèm theo Quyết định này.

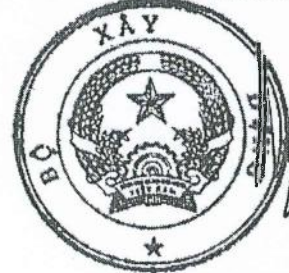
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

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:

- Bộ trưởng (để b/c);
- 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 KTQLXD, Viện KTXD.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Bùi Xuân Dũng

BỘ XÂY DỰNG

**SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ GIÁ XÂY DỰNG
TỔNG HỢP BỘ PHẬN KẾT CẤU CÔNG TRÌNH
NĂM 2025**

Hà Nội, 2026



SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP BỘ PHẬN KẾT CẤU CÔNG TRÌNH NĂM 2025

(Kèm theo Quyết định số 425 /QĐ-BXD ngày 30 / 3 /2026 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 cụ thể theo khu vực tương ứng với địa giới hành chính trước khi hợp nhất tham khảo hướng dẫn tại mục 1.1 Mục I Phần 1 và Phần 4 của Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

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;

- Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng 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 trưởng 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 trưởng Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 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;

- Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

- Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/1/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc 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.

- Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương

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; phù hợp với các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và các hướng dẫn có liên quan tại thời điểm tính toán.

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng giá Quý IV năm 2025. 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/2025 là 1 USD = 26.278 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.

Suất vốn đầu tư, suất chi phí xây dựng, suất chi phí thiết bị đã bao gồm thuế giá trị gia tăng 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; chi phí thực hiện BIM; 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.

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. Hệ số điều chỉnh vùng của suất vốn đầu tư tham khảo phần 4 của Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

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;

S₀: 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:

$$K_{lg} = I_{lt} / I_{ot}$$

I_{lt} : 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.

(Chỉ số giá xây dựng do địa phương nơi thực hiện dự án/công trình công bố)

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 tham khảo phần 4 của Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

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.

3.2. 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 theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng để tính toán, xác định cho phù hợp với điều kiện cụ thể của 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, 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 Mục I Phần 1

1.4. Giá bộ phận kết cấu được công bố bình quân cho cả nước, khi áp dụng cho công trình cụ thể theo khu vực tương ứng với địa giới hành chính trước khi hợp nhất thì tham khảo hướng dẫn tại mục 1.1 Mục I Phần 1 và Phần 4 của Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

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. Thuế giá trị gia tăng được tính mức 10%

3. Hướng dẫn sử dụng

3.1. Khi sử dụng giá bộ phận kết cấu được công bố thì cần bổ sung các khoản mục chi phí (nếu có) chưa được tính toán trong giá bộ phận kết cấu và điều chỉnh, quy đổi cho phù hợp.

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 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 theo hệ số vùng hoặc 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 văn, mặt bằng giá vùng/ khu vực. Hệ số điều chỉnh vùng của giá bộ phận kết cấu tham khảo phần 4 của Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- 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 3.1.5 Mục I.

3.3. Xác định giá bộ phận kết cấu

Trường hợp cần thiết xác định giá bộ phận kết cấu, các cơ quan, tổ chức, cá nhân căn cứ phương pháp xác định giá xây dựng công trình theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng để tính toán, xác định cho phù hợp.

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 2025 được kết cấu thành 3 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 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).

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

2.6. Công trình đa năng

a. Thuyết minh

- Công trình đa năng (công trình hỗn hợp) là công trình có nhiều công năng sử dụng khác nhau (ví dụ: một công trình được thiết kế sử dụng làm chung cư, khách sạn và văn phòng là công trình đa năng).
- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng bao gồm các chi phí cần thiết để xây dựng công trình tính trên 1 m² diện tích sàn xây dựng
- Chi phí xây dựng bao gồm chi phí phần ngầm công trình (hầm thi công theo biện pháp đào mờ), kết cấu phần thân, phần kiến trúc, hoàn thiện (trát, sơn, ốp lát), hệ thống kỹ thuật (điện, nước, thông gió, báo cháy, chữa cháy) các công trình chính và các hạng mục phụ trợ và phục vụ. Suất vốn đầu tư chưa bao gồm chi phí các yêu cầu về hoàn thiện theo đặc điểm riêng của công trình, dự án.
- Chi phí thiết bị bao gồm các chi phí mua sắm, lắp đặt thang máy, trạm biến áp và các thiết bị phục vụ vận hành, máy bơm cấp nước, phòng cháy chống cháy. Chưa bao gồm hệ thống kỹ thuật tiên tiến như hệ thống điều hòa không khí trung tâm, hệ thống BMS,...
- Suất vốn đầu tư công trình ở Bảng 26 tính cho công trình đa năng trong trường hợp có xây dựng tầng hầm được xác định cho tầng hầm sử dụng làm khu đỗ xe. Trường hợp xây dựng tầng hầm có phần diện tích sử dụng là khu thương mại thì được điều chỉnh bổ sung hoặc loại trừ chi phí theo yêu cầu thực tế.
- Suất vốn đầu tư công trình ở Bảng 26 tính cho công trình đa năng có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi. Trường hợp xây dựng tầng hầm có diện tích xây dựng lớn hơn diện tích xây dựng tầng nổi thì suất vốn đầu tư xây dựng tầng hầm của phần mở rộng được xác định như hướng dẫn của công trình nhà chung cư.

b. Suất vốn đầu tư

Bảng 26. Suất vốn đầu tư công trình đa năng

		Đơn vị tính: 1.000 đ/m ² sàn		
		Suất vốn đầu tư	Trong đó bao gồm	
			Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
		0	1	2
11260.01	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	9.246	7.888	517
	Có 1 tầng hầm	10.263	8.732	598
	Có 2 tầng hầm	11.468	9.754	671
	Có 3 tầng hầm	12.159	10.524	747
	Có 4 tầng hầm	13.389	11.586	822
	Có 5 tầng hầm	14.612	12.645	897
11260.02	5 < số tầng ≤ 7 không có tầng hầm	10.851	8.673	942
	Có 1 tầng hầm	11.531	9.215	1.001
	Có 2 tầng hầm	12.243	9.783	1.063
	Có 3 tầng hầm	13.090	10.460	1.136
	Có 4 tầng hầm	14.001	11.189	1.215
	Có 5 tầng hầm	14.961	11.957	1.298
11260.03	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	11.182	9.067	976
	Có 1 tầng hầm	11.647	9.444	1.017
	Có 2 tầng hầm	12.172	9.870	1.063
	Có 3 tầng hầm	12.830	10.404	1.121
	Có 4 tầng hầm	13.565	11.000	1.184
11260.04	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	11.696	9.700	1.332
	Có 1 tầng hầm	11.993	9.946	1.367
	Có 2 tầng hầm	12.353	10.245	1.407
	Có 3 tầng hầm	12.828	10.638	1.461

		Suất vốn đầu tư	Trong đó bao gồm	
			Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
		0	1	2
11260.05	Có 4 tầng hầm	13.381	11.097	1.525
	Có 5 tầng hầm	14.001	11.610	1.595
	15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	13.031	10.215	1.585
	Có 1 tầng hầm	13.191	10.341	1.604
	Có 2 tầng hầm	13.413	10.513	1.632
	Có 3 tầng hầm	13.736	10.768	1.671
11260.06	Có 4 tầng hầm	14.134	11.080	1.720
	Có 5 tầng hầm	14.597	11.443	1.776
	20 < số tầng ≤ 24 không có tầng hầm	14.516	11.375	1.769
	Có 1 tầng hầm	14.601	11.441	1.780
	Có 2 tầng hầm	14.744	11.554	1.797
	Có 3 tầng hầm	14.982	11.740	1.826
11260.07	Có 4 tầng hầm	15.291	11.982	1.864
	Có 5 tầng hầm	15.663	12.273	1.909
	24 < số tầng ≤ 30 không có tầng hầm	15.240	11.954	1.860
	Có 1 tầng hầm	15.285	11.990	1.866
	Có 2 tầng hầm	15.380	12.064	1.878
	Có 3 tầng hầm	15.556	12.202	1.900
11260.08	Có 4 tầng hầm	15.794	12.388	1.929
	Có 5 tầng hầm	16.087	12.619	1.964
	30 < số tầng ≤ 35 không có tầng hầm	16.656	12.863	2.206
	Có 1 tầng hầm	16.682	12.884	2.209
	Có 2 tầng hầm	16.754	12.939	2.218
	Có 3 tầng hầm	16.902	13.054	2.238
11260.09	Có 4 tầng hầm	17.109	13.213	2.266
	Có 5 tầng hầm	17.369	13.414	2.300
	35 < số tầng ≤ 40 không có tầng hầm	17.881	13.721	2.470
	Có 1 tầng hầm	17.892	13.728	2.471
	Có 2 tầng hầm	17.946	13.770	2.479
	Có 3 tầng hầm	18.071	13.866	2.496
11270.10	Có 4 tầng hầm	18.251	14.004	2.521
	Có 5 tầng hầm	18.484	14.183	2.553
	40 < số tầng ≤ 45 không có tầng hầm	19.116	14.564	2.734
	Có 1 tầng hầm	19.122	14.568	2.734
	Có 2 tầng hầm	19.170	14.605	2.741
	Có 3 tầng hầm	19.284	14.692	2.758
11260.11	Có 4 tầng hầm	19.453	14.820	2.781
	Có 5 tầng hầm	19.672	14.987	2.813
	45 < số tầng ≤ 50 không có tầng hầm	20.340	15.420	3.010
	Có 1 tầng hầm	20.342	15.423	3.010

	Suất vốn đầu tư	Trong đó bao gồm	
		Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
	0	1	2
Có 2 tầng hầm	20.385	15.454	3.016
Có 3 tầng hầm	20.492	15.535	3.032
Có 4 tầng hầm	20.650	15.656	3.055
Có 5 tầng hầm	20.858	15.812	3.086

Ghi chú:

Tỷ trọng của các phần chi phí trong suất vốn đầu tư công trình xây dựng như sau:

- Tỷ trọng chi phí phần ngầm công trình : 15 - 30%
- Tỷ trọng chi phí phần kết cấu thân công trình : 30 - 40%
- Tỷ trọng chi phí phần kiến trúc, hoàn thiện, hệ thống kỹ thuật trong CT : 55 - 30%

3. CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP, KHU ĐÔ THỊ

a. Thuyết minh

- 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 xây dựng mới.
- 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.

- Việc sử dụng suất vốn đầu tư đầu tư xây dựng công trình tại Bảng 51 (trong trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa công bố suất vốn đầu tư xây dựng) theo quy định tại Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ, căn cứ vào điều kiện thực tế, tính chất, đặc điểm của dự án và xem xét, phân định rõ phần hạ tầng kỹ thuật đã đầu tư được bàn giao, phần hạ tầng kỹ thuật đã đầu tư không bàn giao lại cho nhà nước để thực hiện, đảm bảo không làm thiệt hại đến lợi ích của nhà nước, tránh thất thoát lãng phí.

Trường hợp suất vốn đầu tư tại Bảng 51 không phù hợp với điều kiện, tính chất, đặc điểm của dự án, lựa chọn phương pháp khác theo quy định của pháp luật về xây dựng để ước tính chi phí đầu tư xây dựng/chi phí xây dựng hạ tầng.

b. Suất vốn đầu tư

Bảng 51. 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				
13300.01	dưới 100 ha	9.716	7.910	458
13300.02	từ 100 đến 300 ha	8.948	7.281	445
13300.03	trên 300 ha	8.241	6.661	432
Công trình hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp có quy mô				
13300.04	từ 05 đến 75 ha	7.611	6.177	384
Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô				

		Suất vốn đầu tư	Trong đó bao gồm	
			Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
		0	1	2
13300.05	< 20 ha	9.257	7.565	438
13300.06	từ 20 đến 50 ha	8.877	7.248	407
13300.07	từ 50 đến 100 ha	8.513	6.946	379
13300.08	từ 100 đến 200 ha	8.164	6.655	353

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%

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Đồng Nai, ngày 08 tháng 6 năm 2026

Số: 1689 /SXD-QLHĐ&VLXD

V/v ý kiến đối với các khu đất đấu giá để
thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn
hợp theo quy hoạch xây dựng.

Kính gửi: Trung tâm Phát triển quỹ đất

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 207/TTPTQĐ-QL&PTQĐ ngày 21/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố về việc xác định dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng. Sau khi rà soát danh mục các dự án đầu tư kèm theo và đối chiếu quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, chức năng sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Cơ sở xác định Dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp

- Căn cứ QCVN 01:2021/BXD-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, theo đó quy định:

+ Đất sử dụng hỗn hợp: Đất xây dựng nhà, công trình hỗn hợp hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau được xác định trong đồ án quy hoạch (mục 1.4.13).

+ Công trình hỗn hợp: Công trình có các chức năng sử dụng khác nhau (mục 1.4.14).

- Theo quy định tại mục VII Phụ lục X Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng quy định Dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp gồm:

“1. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị là dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hình thành từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên đối với trường hợp quy hoạch xây dựng không xác định rõ các đơn vị ở;

2. Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở là dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ việc xây dựng nhà ở với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác phục vụ nhu cầu ở trên một khu đất theo quy hoạch được phê duyệt, không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 mục VII Phụ lục này, gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở chung cư (khu chung cư) là dự án đầu tư xây dựng có từ 02 công trình nhà chung cư trở lên độc lập về kết cấu và các công trình xây dựng khác (nếu có).

b) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này.

3. Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị; hạ tầng kỹ thuật khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu du lịch, khu nghiên cứu, đào tạo, khu thể dục thể thao (sau đây gọi chung là hạ tầng kỹ thuật khu chức năng) là dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ công trình đường giao thông và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp nước, thoát nước, chiếu sáng công cộng và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác phục vụ cho khu đô thị, khu chức năng.

4. Dự án đầu tư xây dựng theo công năng phục vụ và tính chất chuyên ngành gồm nhiều lĩnh vực được quy định tại các Mục I, Mục II, Mục III, Mục IV, Mục V nêu trên.

5. Dự án đầu tư xây dựng công trình có công năng, mục đích hỗn hợp khác.”

2. Dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp

Tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định: “2. Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định việc xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng”.

Trên cơ sở danh mục các khu đất đầu giá do Trung tâm Phát triển quỹ đất cung cấp và căn cứ quy hoạch xây dựng tại các khu đất, đối chiếu với các quy định tại mục 1, Sở Xây dựng cung cấp thông tin dự án có công năng hỗn hợp theo Phụ lục đính kèm.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, gửi Trung tâm Phát triển quỹ đất tổng hợp./. *Ưư*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Ban Giám đốc;
- Phòng QLQH&PTĐT;
- Lưu. VT, QLHD&VLXD, LAm.



Đỗ Thành Phương

PHỤ LỤC

Danh mục cung cấp thông tin các khu đất đấu giá

STT	Tên khu đất	Mục đích đấu giá / Diện tích (m ²)	Quy hoạch xây dựng	Công năng
1	Thửa đất số 206 tờ BĐĐC số 9 phường Bảo Vinh	DGD 5,234.0	Theo Quyết định 1097/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 Phân khu 4 tại phường Bảo Vinh theo Quy hoạch chung thành phố Long Khánh; vị trí khu đất có chức năng quy hoạch xây dựng là <i>trường mầm non</i> .	Không phải hỗn hợp
2	Thửa đất số 207 tờ BĐĐC số 9 phường Bảo Vinh	DGD 11,372.0	Theo Quyết định 1097/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 Phân khu 4 tại phường Bảo Vinh theo Quy hoạch chung thành phố Long Khánh; vị trí khu đất có chức năng quy hoạch xây dựng là <i>trường tiểu học, trường trung học cơ sở</i> .	Không phải hỗn hợp
3	Thửa đất số 285 tờ BĐĐC số 4 xã Bàu Hàm, thành phố Đồng Nai	TMD 1,670.8	- Theo Quyết định số 6251/QĐ-UBND ngày 05/7/2022 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom giai đoạn đến 2025 và dài hạn đến năm 2030, thửa đất có chức năng quy hoạch là đất xây dựng các chức năng khác và đất giao thông. Theo đó, có các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng: Tầng cao xây dựng: 01-03 tầng; Mật độ xây dựng: ≤ 40%; Chiều cao công trình: ≤ 15m; Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6m đối với đường giao thông chính tiếp giáp ¹ . - Theo phương án đấu giá được duyệt: đất thương mại dịch vụ (Văn phòng làm việc, nhà trưng bày, kho bãi) ² .	Hỗn hợp (SXD đã có ý kiến gửi SNNMT tại Văn bản 1439/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 02/6/2026)
4	Khu mỏ đá Tân Bần tại	TMD 327,399.3	Theo Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 duyệt phân khu A9 thửa đất có chức năng quy hoạch xây dựng đất du lịch (khoảng 10,8ha), đất mặt nước (khoảng 21,9ha) đất du lịch, đất mặt nước; Chỉ tiêu đối với phân đất du lịch:	Không phải hỗn hợp

¹ Theo Văn bản số 1103/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 18/4/2025 của Sở Xây dựng;

² Quyết định số 1958/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 285, tờ bản đồ địa chính số 4, xã Bàu Hàm, huyện Trảng Bom;

	phường Biên Hòa		MĐXD tối đa 25%, tầng cao tối đa 5 tầng ³ .	
5	Thửa đất số 77 tờ BĐĐC số 95 xã Bình Minh	TMD 5,843.8	Theo Quyết định 14662/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 của UBND huyện Trảng Bom phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Bắc Sơn huyện Trảng Bom đến năm 2025 dài hạn đến năm 2030, thửa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là đất xây dựng các chứng năng khác và đất giao thông (cây xăng Phú Sơn) ⁴ .	Không phải hỗn hợp
6	Khu đất khoảng 14,49 ha tại xã Dầu Giây	DGD 144,951.8	Theo quy hoạch chung thị trấn Dầu Giây đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2353/QĐ – UBND ngày 29/09/2023, theo Trích lục bản đồ địa chính số: 1462/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện, thì khu đất trên có diện tích khoảng 144.951,8 m ² với các chức năng quy hoạch được duyệt như sau: Đất Trung tâm đào tạo nghiên cứu (khoảng 128.206,8 m ²), đất cây xanh cấp đô thị (khoảng 2.033 m ²), còn lại là đất giao thông (bản vẽ đính kèm), mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng, hệ số sử dụng đất là 2.0 ⁵ .	Không phải hỗn hợp
7	Thửa đất số 26 tờ BĐĐC số 17 xã Dầu Giây (Trụ sở UBND thị trấn Dầu Giây cũ)	TMD 1,100.0	Theo Quyết định 2353/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung 1/5.000 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, thửa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là Đất dịch vụ công cộng. MĐXD tối đa 40%, tầng cao tối đa 5 tầng ⁶ .	Hỗn hợp
8	Thửa đất số 117 tờ BĐĐC số 69 xã Dầu Giây (Trụ sở UBND xã Bàu)	TMD 2,570.0	Theo Quyết định 2353/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung 1/5.000 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, thửa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là Đất dịch vụ công cộng có diện tích khoảng 2.078 m ² , phần còn lại nằm trong quy hoạch đất giao thông. MĐXD tối	Hỗn hợp

³ Theo Văn bản số 532/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Sở Xây dựng

⁴ Quyết định 14662/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 của UBND huyện Trảng Bom phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Bắc Sơn huyện Trảng Bom đến năm 2025 dài hạn đến năm 2030.

⁵ Theo Văn bản số 1625/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 14/5/2025 của Sở Xây dựng.

⁶ Khoản 10 Điều 1 Quyết định 2353/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung 1/5.000 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050

	Hàm 2 cũ)		đa 40%, tầng cao tối đa 5 tầng ⁷ .	
9	Thửa đất số 645 tờ BĐĐC số 13 xã Dầu Giây	TMD 5,900.0	Theo Quyết định 2353/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung 1/5.000 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, thửa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là Đất dịch vụ công cộng. MĐXD tối đa 40%, tầng cao tối đa 5 tầng ⁸ .	Hỗn hợp
10	Thửa đất số 26 tờ BĐĐC số 13 xã Dầu Giây	TMD 10,400.0	Theo Quyết định 2353/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung 1/5.000 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, thửa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là Đất dịch vụ công cộng. MĐXD tối đa 40%, tầng cao tối đa 5 tầng ⁹ .	Hỗn hợp
11	Thửa đất số 31 tờ BĐĐC số 18 xã Dầu Giây	TMD 1,085.0	Theo Quyết định 2353/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung 1/5.000 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, thửa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là Đất dịch vụ công cộng. MĐXD tối đa 40%, tầng cao tối đa 5 tầng ¹⁰ .	Hỗn hợp
12	Khu đất Dự án Chợ nông sản Dầu Giây giai đoạn 2 tại xã Dầu Giây, xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất cũ	TMD 484,144.0	- Theo quy hoạch chung xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất (cũ) đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030 đã được UBND huyện Thống Nhất phê duyệt tại Quyết định số 1526/QĐ-UBND ngày 11/5/2022 thì khu đất 48,414 ha (theo Trích lục và Biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 334/2025 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 13/3/2025) có chức năng quy hoạch xây dựng là đất xây dựng chức năng khác – Trung tâm Nông sản thực phẩm Dầu Giây (khoảng 477.769,1 m ²) và đất giao thông (6.374,9 m ²) ¹¹ .	Không phải hỗn hợp (SXD đã có ý kiến gửi SNNMT tại Văn bản 1439/SXD-

⁷ Khoản 10 Điều 1 Quyết định 2353/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung 1/5.000 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050

⁸ Khoản 10 Điều 1 Quyết định 2353/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung 1/5.000 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050

⁹ Khoản 10 Điều 1 Quyết định 2353/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung 1/5.000 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050

¹⁰ Khoản 10 Điều 1 Quyết định 2353/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung 1/5.000 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050

¹¹ Theo Văn bản số 3753/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 16/10/2025 của Sở Xây dựng;

				QLHĐ&VLXD ngày 02/6/2026)
13	Thửa đất số 1030 tờ BĐĐC số 14 xã Định Quán	TMD 6,000.0	Theo Quyết định số 2817/QĐ-UBND ngày 10/11/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng 1/5000 thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, thửa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là Đất dịch vụ công cộng khác (trung tâm thương mại dịch vụ Định Quán). MĐXD tối đa 40%, tầng cao tối đa 5 tầng, có thể tính toán bố trí tầng hầm ¹² .	Hỗn hợp
14	Thửa đất số 14 tờ BĐĐC số 7 phường Long Khánh	TMD 1,570.1	Theo Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/06/2025 của UBND thành phố Long Khánh phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, vị trí thửa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là đất thương mại dịch vụ. MĐXD tối đa 60%, tầng cao tối đa 20 tầng.	Hỗn hợp
15	Thửa đất số 1 tờ BĐĐC số 61 phường Long Khánh	TMD 3,263.1	Theo Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/06/2025 của UBND thành phố Long Khánh phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, vị trí thửa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là đất thương mại dịch vụ diện tích 2.893 m ² , phần còn lại quy hoạch đất giao thông. MĐXD tối đa 60%, tầng cao tối đa 20 tầng.	Hỗn hợp
16	Thửa đất số 14 tờ BĐĐC số 61 phường Long Khánh	TMD 1,490.7	Theo Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/06/2025 của UBND thành phố Long Khánh phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, vị trí thửa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là đất thương mại dịch vụ. MĐXD tối đa 60%, tầng cao tối đa 20 tầng.	Hỗn hợp
17	Thửa đất số 202 tờ BĐĐC	TMD 3,521.4	Theo Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 30/06/2025 của UBND thành phố Long Khánh phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại	Hỗn hợp

¹² Khoản 7 Điều 1 Quyết định 2817/QĐ-UBND ngày 10/11/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng 1/5000 thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

	số 124 phường Long Khánh		các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, vị trí thửa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là đất thương mại dịch vụ. MĐXD tối đa 60%, tầng cao tối đa 20 tầng.		
18	Khu đất Bệnh viện khoảng 8,6 ha tại xã Long Thành	DYT 86,000.0	Đất Y tế	Không phải hỗn hợp	
19	Khu đất thành phố Cảng HKQT Long Thành - Airport City (các lô KH1, KH3, KH5, KH6)	TMD 413,800.0	Chức năng bố trí các khu thương mại - dịch vụ (văn phòng, khách sạn, hội nghị, trung tâm tài chính-ngân hàng, cửa hàng dịch vụ), tiện ích công cộng (công viên, vui chơi giải trí, triển lãm) và các cơ sở hỗ trợ hàng không, dịch vụ hàng không; Chiều cao công trình tối đa 45m; Mật độ xây dựng: khoảng 40- 45%; Hệ số sử dụng đất 6-7; Tầng cao tối đa 10 tầng, không bao gồm 01-2 tầng hầm ¹³ .	Hỗn hợp	
20	Trung tâm điều hành hãng hàng không tại Cảng HKQT Long Thành (các lô CQ1.A, CQ2.A, CQ3.A, quy mô 48,28ha)	TMD 482,800.0	Trung tâm điều hành hãng hàng không: quy mô 48,28ha gồm các lô CQ1.A, CQ2.A, CQ3.A với chức năng đây là quỹ đất chỉ dành bố trí văn phòng các hãng hàng không, (không bố trí công trình văn phòng cho thuê kinh doanh thương mại); Chiều cao công trình tối đa 45m; Mật độ xây dựng: khoảng 40-45%; Hệ số sử dụng đất 6-7; Tầng cao tối đa 10 tầng, không bao gồm 01-2 tầng hầm ¹⁴ .	Không phải hỗn hợp	
21	Khu đất giáp KDL thác Ba Giọt tại xã Phú Vinh	TMD 7,497.5	Theo Quyết định số 4343/QĐ-UBND ngày 05/12/2022 của UBND huyện Định Quán phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Phú Vinh huyện Định Quán giai đoạn đến năm 2025 dài hạn đến năm 2030, vị trí thửa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là Đất xây dựng chức năng khác (<i>khu du lịch thác Ba</i>	Không phải hỗn hợp	

¹³ Văn bản 436/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 13/01/2026 của Sở Xây dựng.

¹⁴ Văn bản 436/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 13/01/2026 của Sở Xây dựng.

22	Thửa đất số 84 tờ BĐĐC số 5 phường Tam Hiệp	DGD 1,638,6	Giọt) và đất cây xanh cách ly, trong đó đất cây xanh cách ly khoảng 4.216m². - Theo Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 23/06/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/200 phường Tam Hiệp, vị trí thửa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là Đất công trình hành chính. - Theo điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/07/2014, vị trí thửa đất được định hướng là đất khu ở cải tạo chính trang. - Theo dự thảo điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Biên Hòa, vị trí thửa đất được định hướng là đất đơn vị ở hiện trạng.	Không phải hỗn hợp
23	Khu đất khoảng 4,8 ha tại xã Tân An	SKC 48,261.0	Theo Quyết định số 4892/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND huyện Vĩnh Cửu duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Tân An huyện Vĩnh Cửu. vị trí thửa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là đất công nghiệp tiểu thủ công nghiệp, đất hành lang an toàn đường điện, đất giao thông.	Không phải hỗn hợp
24	Thửa đất số 222 tờ BĐĐC số 14 xã Trảng Bom	TMD 6,435.2	Theo Căn cứ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19/02/2013 thì thửa đất số 222, tờ bản đồ số 14, quy mô diện tích 6.435,2 m² có chức năng quy hoạch là đất trung tâm dịch vụ công cộng đô thị¹⁵; - Theo phương án đấu giá đã duyệt: đất thương mại dịch vụ¹⁶.	Hỗn hợp (SXD đã có ý kiến gửi SNNMT tại Văn bản 1439/SXD- QLHĐ&VLXD ngày 02/6/2026)
25	Thửa đất số 130 tờ BĐĐC số 50 phường	TMD 2,194.2	- Với quy hoạch cấp trên là đất công trình dịch vụ đô thị, có thể quy hoạch các khu phức hợp thương mại dịch vụ đa chức năng (không có chức năng ở) có thể bố trí công trình tòa nhà văn phòng/khách sạn có để thương mại dịch vụ ¹⁷ .	Hỗn hợp (SXD đã có ý)

¹⁵ Theo Văn bản số 374/SXD-QLQHKH ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Sở Xây dựng;

¹⁶ Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 xã Trảng Bom, thành phố Đồng Nai;

¹⁷ Theo Văn bản số 3520/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 10/10/2025 của Sở Xây dựng (cung cấp thông tin QH các khu đất rap Lido và nhà khách 71);

- Về quy hoạch chung xây dựng;

	Trần Biên (Khu đất rạp Lido)			kiến gửi SNNMT tại Văn bản 1439/SXD- QLHĐ&VLXD ngày 02/6/2026)
26	Thửa đất số 5, số 9 tờ BĐĐC số 43 phường Trần Biên (Khu đất Nhà khách 71- TTGDTX)	TMD 4,403.7	- Với quy hoạch cấp trên là đất công trình dịch vụ đô thị, có thể quy hoạch các khu phức hợp thương mại dịch vụ đa chức năng (không có chức năng ở), có thể bố trí công trình tòa nhà văn phòng/khách sạn có để thương mại dịch vụ ¹⁸ .	Hỗn hợp (SXD đã có ý kiến gửi SNNMT tại Văn bản 1439/SXD- QLHĐ&VLXD ngày 02/6/2026)

- + Căn cứ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/07/2014, vị trí khu đất thuộc quy hoạch là đất trung tâm công cộng thương mại dịch vụ đô thị.
- + Căn cứ Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050: "... Căn cứ trên định hướng về hình thái kiến trúc đô thị theo đồ án Quy hoạch chung đô thị, chiều cao xây dựng công trình được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết với nguyên tắc chung: Trong khuôn khổ hệ số sử dụng đất tối đa cho phép, khuyến khích nâng cao xây dựng và giám sát độ xây dựng ...".
- Về quy hoạch phân khu: Căn cứ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Quyết Thắng được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 06/6/2029, vị trí khu đất có chức năng đất công trình dịch vụ đô thị, đất giao thông.
- ¹⁸ Theo Văn bản số 3520/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 10/10/2025 của Sở Xây dựng (cung cấp thông tin QH các khu đất rạp Lido và nhà khách 71):
- Về quy hoạch chung xây dựng:
- + Căn cứ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/07/2014, vị trí khu đất thuộc quy hoạch là đất trung tâm công cộng thương mại dịch vụ đô thị.
- + Căn cứ Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050: "... Căn cứ trên định hướng về hình thái kiến trúc đô thị theo đồ án Quy hoạch chung đô thị, chiều cao xây dựng công trình được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết với nguyên tắc chung: Trong khuôn khổ hệ số sử dụng đất tối đa cho phép, khuyến khích nâng cao xây dựng và giám sát độ xây dựng ...".
- Về quy hoạch phân khu: Căn cứ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Quyết Thắng được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 06/6/2029, vị trí khu đất có chức năng đất công trình dịch vụ đô thị.

27	Thửa đất số 123 tờ BĐĐC số 55 xã Trị An	TMD 3,731.0	Theo Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 23/02/2013 của UBND tỉnh duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu đến năm 2025, vị trí thửa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là đất Đất hỗn hợp nhóm nhà ở dịch vụ ¹⁹ .	Hỗn hợp
----	--	----------------	--	---------

¹⁹ Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 23/02/2013 của UBND tỉnh duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu đến năm 2025.

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./

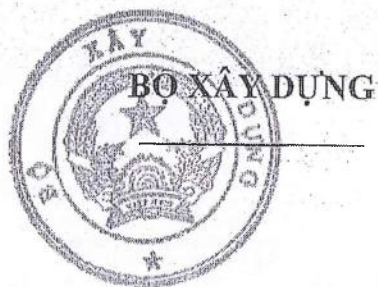
Nơi nhận:

- 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



**SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ GIÁ XÂY DỰNG
TỔNG HỢP BỘ PHẬN KẾT CẤU CÔNG TRÌNH
NĂM 2024**

Hà Nội, 2025

**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 403 /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, Đắk 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 phân 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.

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 bảng 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;

S₀: 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.

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. (Chỉ 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

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

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, thảm nháp 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 cát 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

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 11 /QĐ-SXD

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

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 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 xây dựng công trình;

Căn cứ Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 5 tháng 12 năm 2022 của Ủy 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./. *Ưư*

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**



Đỗ Thành Phương

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

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 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 xây dựng công trình;

Căn cứ Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 5 tháng 12 năm 2022 của Ủy 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./. *Ưưư*

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.



Đỗ Thành Phương

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 asphamt, 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	Dập 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

Số: 615 /QĐ-SoXD

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

Đồng Nai, ngày 26 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12, Quý IV và năm 2025 (từ khu vực 1 đến khu vực 11) 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 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 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 xây dựng công trình;

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/TTBXD 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 Ủy 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 10, 11, 12, Quý IV và năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai từ khu vực 1 đến khu vực 11 do Phân Viện Kinh tế xây dựng Miền Nam lập (kèm theo văn bản số 510/PVKT-ĐM&GXD ngày 24 tháng 12 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 10, 11, 12, Quý IV và năm 2025 (từ khu vực 1 đến khu vực 11) 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./. *Ưưư*

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.



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, Hồ 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, Đắc Lúa	
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 IV 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 IV/2025 so với
		Năm gốc 2020
I	CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG	
1	Công trình nhà ở	120,00
2	Công trình giáo dục	120,72
3	Công trình văn hóa	120,22
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	119,68
5	Công trình y tế	119,54
6	Công trình thể thao	120,06
II	CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP	
1	Công trình năng lượng	
	Đường dây	124,40
	Trạm biến áp	122,31
2	Công trình công nghiệp nhẹ	119,25
III	CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG	
1	Công trình đường	
	Đường bê tông xi măng	120,38
	Đường nhựa asphamt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	118,67
2	Công trình cầu	
	Cầu bê tông xi măng	118,97
IV	CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN	
1	Đập bê tông	119,05
2	Kênh bê tông xi măng	118,82
V	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	120,64
2	Công trình mạng thoát nước	120,57
3	Công trình xử lý nước thải	117,16

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG NĂM 2025
BẢNG 2. CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG
(NĂM 2020 = 100)

Đơn vị tính : %

Stt	Loại công trình	Chỉ số giá năm 2025 so với
		Năm gốc 2020
I	CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG	
1	Công trình nhà ở	119,95
2	Công trình giáo dục	120,84
3	Công trình văn hóa	120,32
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	119,75
5	Công trình y tế	120,01
6	Công trình thể thao	120,90
II	CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP	
1	Công trình năng lượng	
	Đường dây	124,93
	Trạm biến áp	124,82
2	Công trình công nghiệp nhẹ	120,19
III	CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG	
1	Công trình đường	
	Đường bê tông xi măng	119,77
	Đường nhựa asphalnt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	117,60
2	Công trình cầu	
	Cầu bê tông xi măng	118,78
IV	CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN	
1	Đập bê tông	118,68
2	Kênh bê tông xi măng	118,80
V	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	120,79
2	Công trình mạng thoát nước	120,43
3	Công trình xử lý nước thải	120,52



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 188 /QĐ-SXD

Đồng Nai, ngày 24 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 01, 02, 03 và Quý I năm 2026 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 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 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 01, 02, 03 và Quý III năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai do Phân Viện Kinh tế xây dựng Miền Nam lập (kèm theo văn bản số 144/VPKT-TTTV ngày 23 tháng 4 năm 2026);

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 01, 02, 03 và Quý III năm 2026 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. / *Ưư*

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.



Đỗ Thành Phương

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Bảng 1. CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(NĂM 2025 = 100)

Đơn vị tính : %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá tháng 01/2026	Chỉ số giá tháng 02/2026	Chỉ số giá tháng 3/2026	Chỉ số giá Quý I/2026
		so với Năm gốc 2025			
I	CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG				
1	Công trình nhà ở	100,24	100,22	101,19	100,55
2	Công trình giáo dục	100,61	100,48	101,36	100,82
3	Công trình văn hóa	102,05	101,99	104,17	102,74
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	100,68	100,66	101,84	101,06
5	Công trình y tế	100,18	100,37	103,55	101,37
6	Công trình thể thao	100,17	100,20	102,11	100,82
II	CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP				
1	Đường dây	100,33	100,31	101,02	100,55
2	Trạm biến áp	100,99	100,79	101,93	101,23
3	Công trình công nghiệp nhẹ	100,64	100,61	101,90	101,05
III	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT				
1	Công trình mạng cấp nước	100,24	100,21	101,02	100,49
2	Công trình mạng thoát nước	100,60	100,66	104,42	101,89
3	Công trình xử lý nước thải	100,21	100,20	101,18	100,53
IV	CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG				
1	Công trình cầu, hầm	100,40	100,46	103,68	101,51
2	Công trình đường bộ (không bao gồm công trình đường cao tốc)				
2.1	Đường bê tông xi măng	101,35	101,42	104,33	102,37
2.2	Đường nhựa asphamt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	101,37	101,39	106,78	103,18
V	CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN				
1	Công trình đập bê tông	101,10	101,15	103,96	102,07
2	Công trình kênh bê tông xi măng	101,11	101,16	103,61	101,96

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Bảng 2. CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG
(NĂM 2025 = 100)

Đơn vị tính : %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá tháng 01/2026	Chỉ số giá tháng 02/2026	Chỉ số giá tháng 3/2026	Chỉ số giá Quý I/2026
		so với Năm gốc 2025			
I	CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG				
1	Công trình nhà ở	100,21	100,24	101,20	100,55
2	Công trình giáo dục	100,57	100,60	101,45	100,87
3	Công trình văn hóa	102,14	102,14	104,40	102,89
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	100,67	100,73	101,92	101,11
5	Công trình y tế	100,14	100,41	103,78	101,44
6	Công trình thể thao	100,15	100,20	102,14	100,83
II	CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP				
1	Đường dây	100,31	100,33	101,02	100,55
2	Trạm biến áp	101,05	101,07	102,24	101,45
3	Công trình công nghiệp nhẹ	100,63	100,67	101,98	101,09
III	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT				
1	Công trình mạng cấp nước	100,20	100,23	101,03	100,48
2	Công trình mạng thoát nước	100,59	100,70	104,63	101,98
3	Công trình xử lý nước thải	100,18	100,22	101,20	100,53
IV	CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG				
1	Công trình cầu, hầm	100,38	100,48	103,81	101,56
2	Công trình đường bộ (không bao gồm công trình đường cao tốc)				
2.1	Đường bê tông xi măng	101,38	101,50	104,51	102,46
2.2	Đường nhựa asphalnt, đường thảm nhập nhựa, đường láng nhựa	101,40	101,48	107,10	103,33
V	CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN				
1	Công trình đập bê tông	101,12	101,25	104,21	102,20
2	Công trình kênh bê tông xi măng	101,13	101,23	103,75	102,03

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

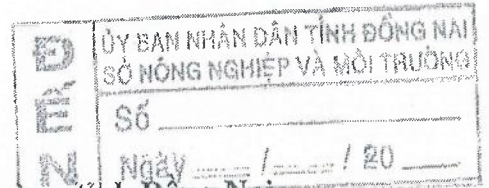
Số: 1524/TB-CNBNA-TH

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



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.

Nơi nhận:

- Như đề gửi
- Lưu VT, TH



Nguyễn Thị Ngọc Trúc

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

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

Đ Ề N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số _____ Ngày ____ / ____ / 20 ____

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

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.

Nơi nhận:

- Như đề gửi
- Lưu VT, TH



Nguyễn Thị Thanh ChuỖY

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 177 / 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 940/SNNMT-ĐĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 23 tháng 01 năm 2026

Đ E N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số <u>4140</u> Ngày <u>28</u> / <u>01</u> / <u>2026</u>

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 940/SNNMT-ĐĐ v/v hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý IV 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 IV
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 IV
2025	4,25%/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, TCTH



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
M. Trần

Nguyễn Thị Ngọc Trúc

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 889 / TB-CNĐNA-TCTH

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 5549/SNNMT-ĐĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 17 tháng 04 năm 2026

Đ E N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số _____ Ngày 20/4/2026

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 5549/SNNMT-ĐĐ v/v hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I năm 2026 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 I
2026	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
2026	4,5%/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, TCTH

GIÁM ĐỐC

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Thanh Thủy

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

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

Số: 578 /TB-CNNTR-TCTH

Nhơn Trạch, ngày 08 tháng 8 năm 2025

V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo
VB 1746/SoNNMT-ĐĐ ngày 31/7/2025

Đ E N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số _____ Ngày ____ / ____ / 20 ____

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

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:

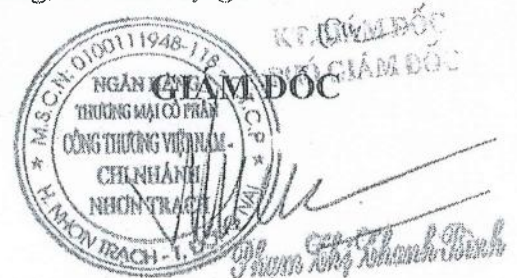
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng của doanh nghiệp tại VietinBank – Nhơn Trạch (Đơn vị tính %)
Năm	Quý II
2025	4.2%/năm

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.

Nơi nhận:

- Như đề gửi
- Lưu TCTH



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

RECEIVED
JAN 10 1971
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637



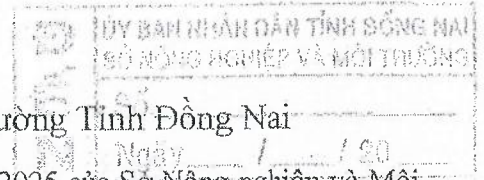
RECEIVED
JAN 10 1971
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

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

Số: 735 /CV-CNNTR-TCTH
V/v Phúc đáp VB số 6100/SoNNMT-ĐĐ
ngày 10/10/2025

Nhơn Trạch, ngày 11 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
TRƯỞNG GIÁM ĐỐC

Phạm Thị Thanh Bình

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

Số: 298 /TB-CNNTR-TCTH

V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo
VB 1382/SNNMT-ĐĐ ngày 21/05/2026

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

Nhơn Trạch, ngày 29 tháng 5 năm 2026

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	
ĐẾN	Số:.....
	Ngày <u>02</u> / <u>6</u> / <u>2026</u>
Chuyên:.....	
Số và ký hiệu HS:.....	

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện văn bản số 1382/SNNMT-ĐĐ ngày 21/05/2026 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 IV năm 2025 và Quý I năm 2026 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố Đồng Nai.

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 (từ 01 - 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tại VietinBank – Nhơn Trạch. (Đơn vị tính %)
2025	Quý IV
	14%/năm
2026	Quý I
	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 (Đơn vị tính %)
2025	Quý IV
	4.5%/năm
2026	Quý I
	4.5%/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



CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ CỦA PHÓ GIÁM ĐỐC

Phạm Thị Thanh Bình

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Công Thương VN- CN KCN Biên Hòa)

Số và ký hiệu HS:	Ngày: 05/6/2026
-------------------------	-----------------

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung dài 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 1
2026	Sàn cho vay dự án đầu tư kinh doanh bất động sản: 14%

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 1
2026	Cá nhân: 5.9%
2026	Tổ chức: 4.5%

Ngân hàng TMCP Công Thương VN- CN KCN Biên Hòa



PHÓ GIÁM ĐỐC

Hoàng Thị Thảo

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Số: HG /TB-CNBH-TH

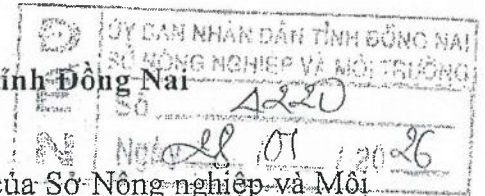
V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo

VB 940/SoNNMT-ĐĐ ngày 16/01/2026

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

Đồng Nai, ngày 23 tháng 01 năm 2026

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai



Thực hiện công văn số 940/SoNNMT-ĐĐ ngày 16/01/2026 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 IV 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 IV
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 IV
2025	4.25%/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, TCTH



GIÁM ĐỐC

Hoàng Thị Lê

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Số: 451/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

Đ I N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số _____ Ngày ____ / ____ / 20 ____

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

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. *25*

Nơi nhận:

- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

GIÁM ĐỐC

[Signature]

Hoàng Thị Hồng



NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Số: 3-7.7 /TB-CNBH-TH

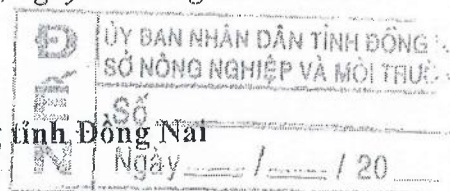
V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo

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



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. QT

Nơi nhận:

- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

GIÁM ĐỐC

Thẩm Thị Thanh

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-DD của Sở Nông nghiệp và Môi trường

ngày 31/07/2025)

Đ Ề N	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 II
2025	9.5

Bảng 2 : Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

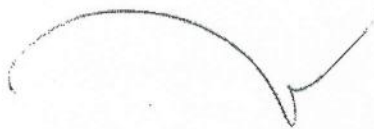
Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.
	Quý II
2025	4.6

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



Trần Hoàng Hùng

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-DD của Sở Nông nghiệp và Môi trường

ngày 10/10/2025)

D E N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Cố _____ 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



Thái Hoàng Hùng

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng: TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Long Thành)

(Theo Công văn số 5543/SNNMT-ĐD của Sở Nông nghiệp và Môi trường

ngày 07/04/2026)

Đ Ề N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số _____
	Ngày <u>10</u> / <u>4</u> / 20 <u>26</u>

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 IV	Quý I
2025	10.5	
2026		11.5

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 IV	Quý I
2025	4.7	
2026		5.9

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 16 tháng 04 năm 2026

Lập bảng



Huỳnh Chí Thanh Cẩm

Thái Hoàng Hùng



NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 31 tháng 07 năm 2025

**BẢNG THỐNG KÊ LÃI SUẤT CHO VAY TRUNG HẠN BÌNH QUÂN
VÀ LÃI SUẤT TIỀN GỬI TIẾT KIỆM 12 THÁNG BÌNH QUÂN
TỪ NĂM 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:

Năm	LSCV	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) của loại tiền VND để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %				
		Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
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:

Năm	LSTGTK	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VND kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
		Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
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

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Xuân Trung



NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA 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:

Năm	LSCV	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) của loại tiền VNĐ để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %
		Quý 3
2025		9.50

2. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng từ Quý 3 năm 2025:

Năm	LSTG	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

CHI NHÁNH
ĐỒNG NAI

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Xuân Trung

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT

CHICAGO, ILL.

RECEIVED

APR 11 1961

1961

1961



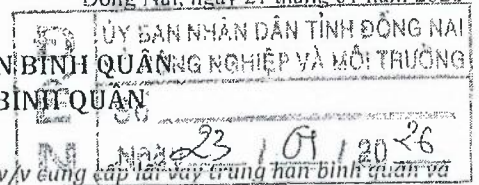
NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 21 tháng 01 năm 2026

**BẢNG THỐNG KÊ LÃI SUẤT CHO VAY TRUNG HẠN BÌNH QUÂN
VÀ LÃI SUẤT TIỀN GỬI TIẾT KIỆM 12 THÁNG BÌNH QUÂN
QUÝ 4 NĂM 2025**



(theo công văn 940/SoNNMT-DD ngày 16/01/2026 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 4 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 4 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 4 năm 2025 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

Năm	LSCV	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) của loại tiền VND để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %
		Quý 4
2025		10.10

2. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng từ Quý 4 năm 2025:

Năm	LSTG	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %
		Quý 4
2025		4.80

Trân trọng báo cáo./.

K. GIÁM ĐỐC AT



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Xuân Trung

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS 354

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

LECTURE 1

Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2026

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

**BẢNG THỐNG KÊ LÃI SUẤT CHO VAY TRUNG HẠN BÌNH QUÂN
VÀ LÃI SUẤT TIỀN GỬI TIẾT KIỆM 12 THÁNG BÌNH QUÂN SỐ
QUÝ 1 NĂM 2026**

(theo công văn 5549/SoNNMT-ĐĐ ngày 07/04/2026 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 1 năm 2026 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân từ Quý 1 năm 2026 tại chi nhánh như sau:

1. Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ Quý 1 năm 2026 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

Năm	LSCV	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) của loại tiền VNĐ để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %
		Quý 1
2026		10.41

2. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng từ Quý 1 năm 2026:

Năm	LSTG	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %
		Quý 1
2026		5.55

Trân trọng báo cáo./.



GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Xuân Trường

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng: TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Long Thành)

(Theo Công văn số 5543/SNNMT-ĐD của Sở Nông nghiệp và Môi trường

ngày 07/04/2026)

Đ Ề N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số _____ Ngày <u>20/4</u> / 20 <u>26</u>

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 IV	Quý I
2025	10.5	
2026		11.5

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 IV	Quý I
2025	4.7	
2026		5.9

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 16 tháng 04 năm 2026

Lập bảng

Huỳnh Chí Thanh Cẩm

PHÓ GIÁM ĐỐC



Thái Hoàng Hùng

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)

Đ Ề N	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



Thái Hoàng Hùng

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
545 EAST 57TH STREET, CHICAGO, ILL. 60637
TEL. (312) 937-1234 FAX (312) 937-1441
WWW.UCHICAGO.PRESS.EDU

Copyright © 2001 by The University of Chicago Press



The University of Chicago Press

Printed in the United States of America

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)

Đ E N	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 II
2025	9.5

Bảng 2 : Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

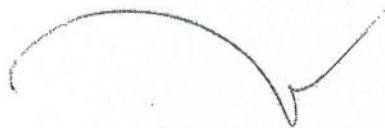
Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.
	Quý II
2025	4.6

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



Trần Hoàng Hùng

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

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

Số: 1397 / NHNo.ĐN-PC

Đồng Nai, ngày 28 tháng 7 năm 2025

V/v Báo cáo cung cấp thông tin
theo Văn bản số 1397/SoNNMT-DD

	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số _____
	Đồng Nai, ngày ____ / ____ / 20__

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường 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 1397/SoNNMT-DD ngày 28/7/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân và lãi suất cho vay trung hạn bình quân đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước 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					
	Lãi suất cho vay trung hạn VND (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh BĐS (Đơn vị tính: %)				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý V
2022	9.50	9.50	11.00	13.00	10.80
2023	13.00	12.00	12.00	12.00	12.25
2024	9.50	8.50	7.50	7.50	8.25
2025	7.50	7.50			

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm					
	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng VND bình quân (Đơn vị tính: %)				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý V
2022	5.70	5.80	6.50	7.50	6.50
2023	8.00	7.20	6.30	5.50	6.75
2024	4.80	4.70	4.70	4.70	4.83
2025	4.70	4.70			

Trân trọng,

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc (để biết);
- Lưu: VT, PC.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Hoàng Xuân Nhật

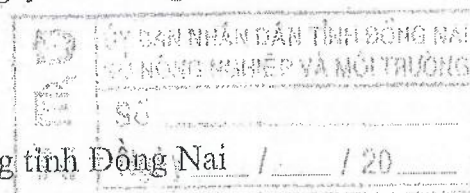
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

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

Số: 1302 /NHNo.ĐN-PC

Đồng Nai, ngày 17 tháng 10 năm 2025

V/v Báo cáo cung cấp thông tin
theo Văn bản số 6100/SoNNMT-DD



Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai / / 20

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-DD 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



Trương Phong Vũ

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL. 733-4331

UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY



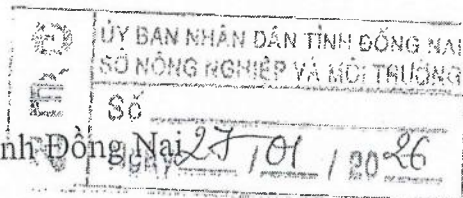
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

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

Số: 168 /NHNo.ĐN-PC

Đồng Nai, ngày 26 tháng 01 năm 2026

V/v Báo cáo cung cấp thông tin
theo Văn bản số 940/SoNNMT-DD



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 940/SoNNMT-DD ngày 16/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm của Quý IV năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2025/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

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:

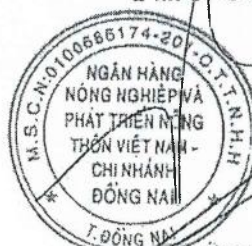
Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn	
	Lãi suất cho vay trung hạn VNĐ (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh BDS (Đơn vị tính: %)
	Quý IV
2025	8.50
Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm	
	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng VNĐ bình quân (Đơn vị tính: %)
	Quý IV
2025	5

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc (để b/c);
- Lưu: VT, PC.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Hoàng Xuân Nhật

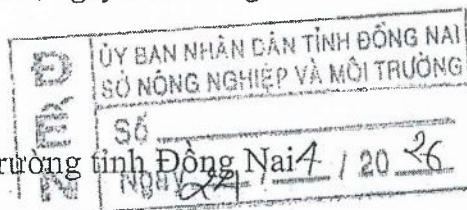
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

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

Số: 704 /NHNo.ĐN-PC

Đồng Nai, ngày 23 tháng 4 năm 2026

V/v Báo cáo cung cấp thông tin
theo Văn bản số 5549/SNNMT-ĐĐ



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 5549/SNNMT-ĐĐ ngày 07/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v cung cấp lãi suất vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I năm 2026 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 trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I năm 2026 cho Sở Nông nghiệp và Môi trường như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn:

	Lãi suất cho vay trung hạn VNĐ (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh BĐS (Đơn vị tính: %/Năm)
	Quý I
2026	9,0

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng VNĐ bình quân (Đơn vị tính: %/Năm)
	Quý I
2026	5,0

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc (để b/c);
- Lưu: VT, PC.

KT/ GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Hoàng Xuân Nhật

Đ E N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số _____
	Ngày ____ / ____ / 20 ____

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
CHI NHÁNH BẮC ĐỒNG NAI

Đồng Nai, ngày 06 tháng 8 năm 2025

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

Ngân hàng AGRIBANK Chi nhánh Bắc Đồng Nai

(Kèm theo Văn bản số 1746/SoNNMT-ĐĐ ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Sở nông
nghiệp và môi trường)

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	8,5

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của các loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam đồng kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %
	Quý II
2025	4,71

LẬP BẢNG

KIỂM SOÁT

GIÁM ĐỐC

[Signature]
Sơ Văn Duy

[Signature]
Nguyễn Thị Hoài An



PHÓ GIÁM ĐỐC

Phan Văn Minh

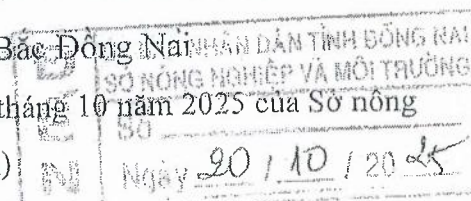
Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2025

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

Ngân hàng Agribank Chi nhánh Bắc Đồng Nai

(Kèm theo Văn bản số 6100/SoNNMT-ĐĐ ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Sở nông
nghiệp và môi trường)

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng Nai.



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 III
2025	7,5

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của các loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam đồng kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %
	Quý III
2025	4,77

LẬP BẢNG

KIỂM SOÁT

GIÁM ĐỐC

Võ Lệ Nga

Nguyễn Lê Hoài An



Nguyễn Bá Thành

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
CHI NHÁNH BẮC ĐỒNG NAI

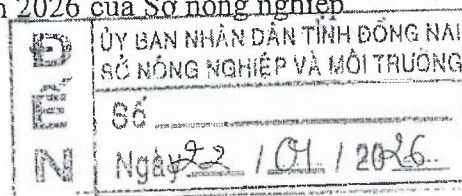
Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2026

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

Ngân hàng Agribank Chi nhánh Bắc Đồng Nai

(Kèm theo Văn bản số 940/SNNMT-ĐĐ ngày 16 tháng 01 năm 2026 của Sở nông nghiệp
và môi trường)

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường 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 IV
2025	10,0

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 IV
2025	5,2

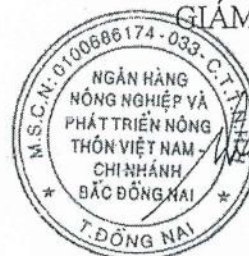
LẬP BẢNG

Tran Duy Vu

KIỂM SOÁT

Nguyễn Thị Hoài An

GIÁM ĐỐC



Vũ Văn Trang

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BẮC ĐỒNG NAI

Số: 540/NHN.ĐD-QLRR

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

Đồng Nai, ngày 27 tháng 5 năm 2026

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

Ngân hàng Agribank Chi nhánh Bắc Đồng Nai

(Kèm theo Văn bản số 1384/SNNMT-ĐD ngày 21/5/2026 của Sở Nông nghiệp và môi trường)

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng Nai

Số:.....
Ngày 01/5/2026
Chuyển:.....
Số và ký hiệu HS:.....

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
2026	10,00

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
2026	5,02

LẬP BẢNG

Nguyễn Tuyết Hoa

KIỂM SOÁT

Nguyễn Thị Hoài An

GIÁM ĐỐC



PHÓ GIÁM ĐỐC
Phan Văn Minh

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

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

Số: 1338 /NHNo.BP-TH

V/v cung cấp thông tin

Đồng Nai, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Đ E N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số _____
	Ngày ____ / ____ / 20 ____

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Căn cứ Văn bản số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 của Hội đồng thành viên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) về việc cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy định số 355/QyĐ-HĐTV-PC ngày 01/6/2023 của Hội đồng thành viên Agribank sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy trình số 3888/QTr-NHNo-PC ngày 22/11/2024 của Agribank về việc cung cấp thông tin;

Căn cứ Văn bản số 7727/SoNNMT-ĐĐ ngày 31/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I năm 2014 đến Quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Liên quan đến đề nghị cung cấp thông tin lãi suất tiết kiệm bình quân và lãi suất cho vay trung dài hạn đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản từ Quý I năm 2014 đến Quý III năm 2025, Agribank Chi nhánh Bình Phước cung cấp số liệu như sau:

1. Về lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân:

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./ *Công*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: TH.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

ab
Cao Văn Minh

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

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

Số: 183 /NHNo.BP-TH
V/v cung cấp thông tin

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2026
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 4231
Ngày: 29/01/2026

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 940/SNNMT-ĐĐ ngày 16/01/2026 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 IV năm 2025** phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

Liên quan đến đề nghị cung cấp thông tin về lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm **Quý IV năm 2025** nhằm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, 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. Đơn vị tính %
	Quý IV
2025	4,95%/năm

2. Về lãi suất cho vay trung hạn đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản

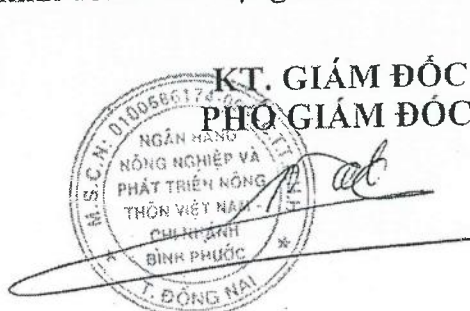
Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) BQ bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %
	Quý IV
2025	9,15%/năm

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./ *Canan*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: TH.



Cao Văn Minh

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

Số: 987 /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 31/12/2026

Số:.....	
Ngày: 31/12/2026	
Chuyến:.....	
Số và ký hiệu HS:.....	

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 5549/SNNMT-ĐĐ ngày 07/4/2026 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 2026 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 1384/SNNMT-ĐĐ ngày 21/5/2026 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 2026 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đồng Nai (Lần 2).

Liên quan đến đề nghị cung cấp thông tin lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I năm 2026 của Quý cơ quan, Agribank Chi nhánh Bình Phước cung cấp số liệu như sau:

1. 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
2026	5,43%/năm

2. 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
2026	9,83%/năm

Đến thời điểm hiện tại, Agribank Chi nhánh Bình Phước chưa phát sinh dư nợ cho vay trung hạn bình quân đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Trân trọng./. Camgar

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: TH.



KT. GIÁM ĐỐC *h*
PHÓ GIÁM ĐỐC

Chữ Văn Minh

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

Đ E N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số _____
	Ngày ____ / ____ / 20 ____

Kính gửi: - Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai;

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước (Vietcombank Bình Phước) nhận được công văn số 7765/SoNNMT-ĐĐ ngày 03/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân và lãi suất cho vay trung hạn của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Bằng văn bản này Vietcombank Bình Phước cung cấp chi tiết lãi suất theo yêu cầu của Quý cơ quan trong giai đoạn từ năm 2014 đến Quý III/2025. (chi tiết tại phụ lục đính kèm).

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu: KT
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC



Lê Đình Hoàng

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Bình Phước)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	KPS	KPS	KPS	KPS
2015	KPS	KPS	KPS	KPS
2016	KPS	KPS	KPS	9.7%
2017	9.7%	9.7%	9.7%	9.7%
2018	9.6%	9.6%	9.8%	10.0%
2019	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
2020	9.8%	9.7%	9.2%	8.8%
2021	8.7%	8.7%	8.7%	8.7%
2022	8.7%	8.7%	9.6%	10.6%
2023	10.4%	9.5%	8.7%	8.0%
2024	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%
2025	7.9%	7.9%	7.9%	

*Chi nhánh được thành lập từ tháng 11/2016 do đó giai đoạn trước không có thông tin lãi suất

*Lãi suất cho vay áp dụng với từng khách hàng cụ thể có thể khác nhau phụ thuộc kết quả thẩm định tín dụng, đánh giá hiệu quả của phương án/dự án, năng lực tài chính và khả năng trả nợ... của khách hàng.

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	KPS	KPS	KPS	KPS
2015	KPS	KPS	KPS	KPS
2016	KPS	KPS	KPS	6.5%
2017	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%
2018	6.4%	6.4%	6.6%	6.8%
2019	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%
2020	6.6%	6.5%	6.0%	5.6%
2021	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
2022	5.5%	5.5%	6.4%	7.4%
2023	7.2%	6.3%	5.5%	4.8%
2024	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%
2025	4.7%	4.7%	4.7%	

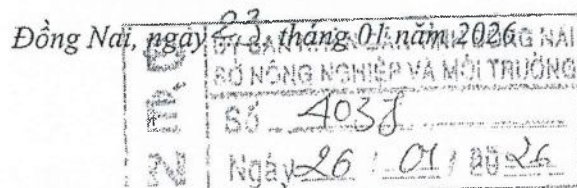
*Chi nhánh được thành lập từ tháng 11/2016 do đó giai đoạn trước không có thông tin lãi suất



NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

Số: 75/BPH-KT
V/v Phúc đáp CV số 940/SNNMT-
ĐĐ

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



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 940/SNNMT-ĐĐ ngày 16/01/2026 của Quý cơ quan về việc hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý IV 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. Vietcombank Bình Phước phúc đáp như sau:

Vietcombank Bình Phước cung cấp lãi suất cho vay trung hạn bằng tiền Việt Nam và lãi suất tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trong Quý IV năm 2025 như sau:

Thời điểm	Lãi suất tiền gửi	Lãi suất cho vay*
Từ 01/10/2025 đến 15/12/2025	4,6%	7,8%
Từ 16/12/2025 đến 31/12/2025	5,2%	8,4%

* 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.

Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và tuân thủ quy định của pháp luật. Vietcombank đề nghị Quý Cơ quan tiếp nhận, lưu trữ, 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.

Thông tin cần trao đổi đề nghị Quý Cơ quan liên hệ Phòng Kế toán Vietcombank Bình Phước (Đầu mối: cán bộ Nguyễn Thị Nga, điện thoại 0271.355.8888, máy lẻ 402)./.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT.



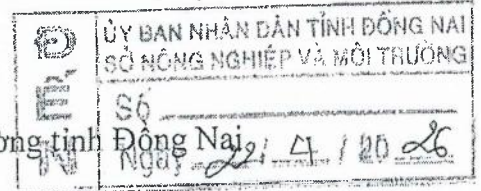
Nguyễn Ngọc Thanh

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

Số: 2.6.4/BPH-KT
V/v Phúc đáp CV số 5542/SNNMT-
ĐĐ

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

Đồng Nai, ngày 17 tháng 04 năm 2026



Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước (Vietcombank Bình Phước) nhận được công văn số 5542/SNNMT-ĐĐ ngày 07/04/2026 của Quý cơ quan về việc rà soát, hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý IV năm 2025 và Quý I năm 2026 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Vietcombank Bình Phước phúc đáp như sau:

Vietcombank Bình Phước cung cấp lãi suất cho vay trung hạn bình quân bằng tiền Việt Nam và lãi suất tiền gửi bình quân bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trong Quý IV năm 2025 và Quý I năm 2026 như sau:

Thời điểm	Lãi suất tiền gửi	Lãi suất cho vay*
Quý IV năm 2025	4,7%	7,9%
Quý I năm 2026	5,2%	8,4%

* 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.

Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và tuân thủ quy định của pháp luật, Vietcombank đề nghị Quý Cơ quan tiếp nhận, lưu trữ, 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.

Thông tin cần trao đổi đề nghị Quý Cơ quan liên hệ Phòng Kế toán Vietcombank Bình Phước (Đầu mối: cán bộ Nguyễn Thị Nga, điện thoại 0271.355.8888, máy lẻ 402)/.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT.



Nguyễn Ngọc Thanh

**NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHÍNH HÀNH NHƠN TRẠCH**

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

Nhon Trạch, ngày 24 tháng 3 năm 2026 ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số
Ngày 27/3/2026

Số: 105/BC-NHT-KT
V/v Cung cấp thông tin lãi vay trung hạn, lãi
suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất

**Kính gửi: SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG – UBND TỈNH
ĐỒNG NAI**

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Vietcombank) nhận được công văn số 3047/SNNMT-ĐĐ ngày 26/02/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường- UBND Tỉnh Đồng Nai về việc hỗ trợ cung cấp thông tin lãi vay trung hạn, lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, Vietcombank - Chi nhánh Nhơn Trạch phúc đáp như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (áp dụng cho vay đối với khách hàng cá nhân) theo phụ lục đính kèm. Vietcombank chi nhánh Nhơn Trạch không phát sinh cho vay thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản đối với khách hàng tổ chức.

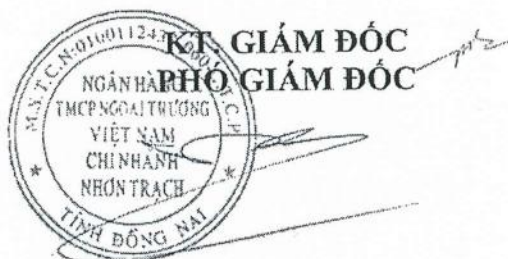
Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng bình quân theo phụ lục đính kèm.

Vietcombank đề nghị Quý Đơn vị tiếp nhận, lưu trữ, bảo mật, quản lý, sử dụng và thực hiện các hành vi khác đối với thông tin được cung cấp theo đúng quy định của pháp luật./.

Trân trọng,

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, KT



Trần Nam Trung

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN

(Kèm theo văn bản số 3047/SNNMT-ĐD ngày 26 tháng 02 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)



Bảng 1: Thông tin Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Vietcombank Nhơn Trạch)

	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ (áp dụng đối với khách hàng cá nhân) để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2025	11.50	11.50	11.50	12.60	11.78

Bảng 2: Thông tin Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Vietcombank Nhơn Trạch)

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
Năm					
2025	4.10	4.10	4.10	4.10	4.10

**NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH**

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

Nhơn Trạch, ngày 10 tháng 06 năm 2026

Số: 19/BC-NHT-KT

V/v Cung cấp thông tin lãi vay trung hạn, lãi
suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất

Kính gửi: **SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG – UBND TỈNH
ĐỒNG NAI**

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Vietcombank) nhận được công văn số 1384/SNNMT-ĐĐ ngày 21/05/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường- UBND Tỉnh Đồng Nai về việc hỗ trợ cung cấp thông tin lãi vay trung hạn, lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, Vietcombank - Chi nhánh Nhơn Trạch phúc đáp như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (áp dụng cho vay đối với khách hàng cá nhân) theo phụ lục đính kèm. Vietcombank chi nhánh Nhơn Trạch không phát sinh cho vay thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản đối với khách hàng tổ chức.

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng bình quân theo phụ lục đính kèm.

Vietcombank đề nghị Quý Đơn vị tiếp nhận, lưu trữ, bảo mật, quản lý, sử dụng và thực hiện các hành vi khác đối với thông tin được cung cấp theo đúng quy định của pháp luật./.

Trân trọng,

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, KT

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Minh Dũng



BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN

(Kèm theo văn bản số 1384/NNMT-DD ngày 21 tháng 05 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

Bảng 1: Thông tin Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Vietcombank Nhơn Trạch)

Lãi suất cho vay Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ (áp dụng đối với khách hàng cá nhân) để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2026	13.20				

Bảng 2: Thông tin Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Vietcombank Nhơn Trạch)

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2026	4.50				

Handwritten signature