

Số: 1480/TTKTTNMT

Đồng Nai, ngày 14 tháng 8 năm 2026

CHỨNG THƯ TƯ VẤN ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Dự án xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ 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 6126/STC-HĐTĐGD ngày 17 tháng 8 năm 2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố về việc thẩm định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 xã Trảng Bom, 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: 25/5/2026 (Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai).

3. Cơ sở định giá:

- Quyết định số 4180/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom của Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi), giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý, xây dựng phương án khai thác theo quy định;

- Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố 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;

- Phương án số 36/PA-TTPTQĐ ngày 12/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222 tờ bản đồ địa chính số 14 phường Trảng Bom, thành phố 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;

- Văn bản số 3150/VPĐK-KTĐC ngày 18/4/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai về việc xác định vị trí đối với các khu đất thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 tại Văn bản số 692/TTPTQĐ-QL&PTQĐ;

- Trích lục bản đồ địa chính số 62/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai lập ngày 08/5/2026.

- 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 đường đất;
- Phía Tây: giáp đường Tăng Bạt Hổ;
- Phía Nam: giáp đường Nguyễn Hữu Cánh;
- Phía Bắc: giáp khu đất trống.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 62/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai lập ngày 08/5/2026.

- Diện tích thửa đất 6.435,2 m². Trong đó:

- + Diện tích đấu giá: 6.112,4 m² thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ;
- + Diện tích không đấu giá: 322,8 m² thuộc quy hoạch đất giao thông.

- Theo Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025 được phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19/2/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai, vị trí thửa đất có chức năng quy hoạch là đất trung tâm dịch vụ công cộng đô thị diện tích 6.435,2m². Các chỉ tiêu quy hoạch như sau:

- + Tầng cao xây dựng: 09-15 tầng và 01 tầng hầm;
- + Mật độ xây dựng: ≤40%;
- + Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ: ≥06m

4.2. Nhà, tài sản gắn liền với đất: Đất trống, không có công trình.

Sơ đồ vị trí Dự án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222 tờ bản đồ địa chính số 14 phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai



5. Phương pháp định giá:

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

6. Kết quả xác định giá đất

TT	Hạng mục	Diện tích	Giá đất quy định (đồng/m ²) (Giá đất bằng 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	6.112,4	11.029.961	14.932.346	91.272.471.690

Tổng giá trị khu đất là: **91.272.471.690 đồng. Làm tròn: 91.272.472.000 đồng**
(Viết bằng chữ: chín mươi một tỷ, hai trăm bảy mươi hai triệu, bốn trăm bảy mươi hai 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 số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 xã Trảng Bom, thành phố Đồng Nai;

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

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

- Đối với nội dung quy hoạch chi tiết 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 phương án đấu giá số 36/PA-TTPTQĐ của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai được UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 25/5/2026; vị trí thửa đất có chức năng quy hoạch là đất trung tâm dịch vụ công cộng, đơn vị tư vấn giá định phương án phát triển gồm khối để thương mại dịch vụ 03 tầng và khối văn phòng 12 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 được áp dụng để xây dựng phương án giá, các nội dung còn lại thể hiện trong báo cáo thuyết minh được đơn vị tư vấn khảo sát, thu thập thông tin thực tế 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 222, tờ bản đồ địa chính số 14 phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

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

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Nguyễn Hiệp Thức

Số chứng chỉ: 0870324



GIÁM ĐỐC

Lê Văn Tân

Đồng Nai, ngày 19 tháng 9 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 222
tờ bản đồ địa chính số 14 phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

(Kèm theo Chứng thư tư vấn định giá đất số 14/PĐ/TTKTTNMT ngày 19 tháng 9 năm 2026)

1. Khu đất cần định giá:

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 62/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai lập ngày 08/5/2026.

- Phía Đông: giáp đường đất;
- Phía Tây: giáp đường Tăng Bạt Hổ;
- Phía Nam: giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh;
- Phía Bắc: giáp khu đất trống.

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: 25/5/2026 (Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai).

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

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

quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai;

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

- 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 6126/STC-HĐTĐGD ngày 17 tháng 8 năm 2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố về việc thẩm định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 xã Trảng Bom, 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 4180/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom của Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi), giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý, xây dựng phương án khai thác theo quy định;

- Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố 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;

- Phương án số 36/PA-TTPTQĐ ngày 12/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222 tờ bản đồ địa chính số 14 phường Trảng Bom, thành phố 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;

- Văn bản số 3150/VPĐK-KTĐC ngày 18/4/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai về việc xác định vị trí đối với các khu đất thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 tại Văn bản số 692/TTPTQĐ-QL&PTQĐ;

- Trích lục bản đồ địa chính số 62/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai lập ngày 08/5/2026.

- 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 đường đất;
- Phía Tây: giáp đường Tăng Bạt Hổ;
- Phía Nam: giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh;
- Phía Bắc: giáp khu đất trống.

5.2. Địa điểm: Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 62/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai lập ngày 08/5/2026.

5.3. Diện tích và loại đất định giá:

Căn cứ Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố 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 phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai và Phương án số 36/PA-TTPTQĐ ngày 12/5/2026 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai, khu vực quy hoạch có diện tích 6.435,2m², trong đó:

- **Diện tích đấu giá:** 6.112,4 m² thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ (TMD);
- **Diện tích không đấu giá:** 322,8m² 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	6.112,4	15	1	40%	39.119,4

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 bản đồ địa chính số 62/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai lập ngày 08/5/2026. Theo đó khu đất cần định giá thuộc vị trí 1 Đường Nguyễn Hữu Cảnh đoạn từ Đường Ngô Quyền và đường Đinh Tiên Hoàng.

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 Nguyễn Hữu Cánh đoạn từ Đường Ngô Quyền và đường Đinh Tiên Hoàng	11.770.000

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:

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

thương mại dịch vụ (70 năm)

=> 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 Nguyễn Hữu Cánh đoạn từ Đường Ngô Quyền và đường Đinh Tiên Hoàng	8.407.143

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 thuộc địa bàn phường Trảng Bom (trước đây là thị trấn Trảng Bom), là khu vực trung tâm hành chính, thương mại và dịch vụ của địa phương, nơi tập trung nhiều cơ quan nhà nước, tổ chức tín dụng, cơ sở giáo dục, y tế, hệ thống bán lẻ và các hoạt động kinh doanh dịch vụ. Đồng thời, khu vực có lợi thế về giao thông khi kết nối trực tiếp với Quốc lộ 1 và các tuyến đường huyết mạch của địa phương, thuận lợi cho việc tiếp cận từ các khu dân cư hiện hữu cũng như các khu công nghiệp lớn trên địa bàn như KCN Bàu Xéo, KCN Sông Mây, KCN Giang Điền và các khu công nghiệp lân cận. Với vai trò là trung tâm của khu vực Trảng Bom, vị trí này có khả năng thu hút lượng lớn người lao động, chuyên gia, doanh nghiệp và khách hàng thường xuyên đến giao dịch, tạo điều kiện thuận lợi cho việc khai thác các chức năng thương mại dịch vụ và văn phòng cho thuê.

Đối với phương án đầu tư công trình trung tâm thương mại kết hợp cho thuê văn phòng với khối tháp văn phòng cao 12 tầng, khu đất có nhiều lợi thế về khả năng khai thác lâu dài. Khối trung tâm thương mại có thể đáp ứng nhu cầu mua sắm, dịch vụ, ẩm thực và vui chơi giải trí của người dân địa phương cũng như lực lượng lao động tại các khu công nghiệp lân cận, trong khi khối văn phòng có tiềm năng thu hút các doanh nghiệp sản xuất, logistics, thương mại, tài chính, bảo hiểm và các đơn vị cung cấp dịch

vụ hỗ trợ đặt văn phòng giao dịch gần khu vực hoạt động sản xuất. Xu hướng phát triển công nghiệp và gia tăng số lượng doanh nghiệp trên địa bàn là yếu tố hỗ trợ tích cực đối với nhu cầu thuê văn phòng trong trung và dài hạn.

Tuy nhiên, xét trong điều kiện hiện nay, việc đầu tư công trình quy mô 15 tầng vẫn tiềm ẩn một số hạn chế. Mặc dù Trảng Bom là trung tâm của khu vực, nhưng quy mô đô thị và thị trường văn phòng vẫn chưa phát triển tương đương các đô thị lớn như thành phố Biên Hòa (cũ) hoặc thành phố Long Khánh (cũ); nhu cầu thuê văn phòng hạng cao chủ yếu đến từ doanh nghiệp vừa và nhỏ, chi nhánh hoặc văn phòng đại diện, trong khi số lượng doanh nghiệp có nhu cầu thuê diện tích lớn còn hạn chế. Bên cạnh đó, suất đầu tư xây dựng công trình cao tầng tương đối lớn, kéo theo áp lực về chi phí tài chính và thời gian thu hồi vốn. Do đó, hiệu quả khai thác của dự án trong giai đoạn đầu có thể chưa đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa mà sẽ tăng dần theo quá trình mở rộng đô thị, phát triển hạ tầng giao thông và sự gia tăng hoạt động sản xuất, kinh doanh trên địa bàn Trảng Bom cũng như các khu công nghiệp lân cận.

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

Căn cứ Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố 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; phương án số 36/PA-TTPTQĐ ngày 12/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố 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	6.112,4	15	1	40%	39.119,4

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 cần định giá có chức năng quy hoạch là trung tâm dịch vụ công cộng đô thị; theo phương án đã duyệt là đất 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 tại phường Trảng Bom và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn nhận thấy hiện nay trên địa bàn phường Trảng Bom chưa có công trình thương mại dịch vụ cao tầng kết hợp văn phòng có quy mô, công năng và đặc điểm khai thác tương đồng với công trình dự kiến phát triển tại khu đất cần định giá. Do đó, để bảo đảm có đủ thông tin phục vụ việc ước tính giá cho thuê và xây dựng mô hình phát triển giả

định, đơn vị tư vấn đã mở rộng phạm vi khảo sát đến các khu vực có mức độ phát triển đô thị và thị trường bất động sản thương mại dịch vụ cao hơn, gồm phường Long Khánh, phường Trần Biên và phường Tam Hiệp.

Kết quả khảo sát cho thấy các công trình cao tầng đang hoạt động tại các khu vực nêu trên chủ yếu được khai thác theo mô hình văn phòng kết hợp thương mại dịch vụ. Riêng khối thương mại dịch vụ tại một số trung tâm thương mại như Co.opmart Biên Hòa, Big C Đồng Nai và Lotte Mart Đồng Nai có quy mô phổ biến từ 03 tầng đến 07 tầng. Các thông tin này được đơn vị tư vấn sử dụng làm cơ sở tham khảo để xem xét quy mô công trình, cơ cấu khai thác và giá cho thuê phù hợp đối với khu đất cần định giá; không được áp dụng trực tiếp mà phải cân nhắc sự khác biệt về vị trí, quy mô thị trường, sức mua và khả năng hấp thụ diện tích thương mại tại từng khu vực.

Đối với khu vực phường Trảng Bom, việc xác định quy mô khối thương mại dịch vụ và tỷ lệ lấp đầy cần được xem xét thận trọng trên cơ sở đặc điểm dân cư, sức mua, cơ cấu ngành hàng, khả năng tiếp cận và mức độ phát triển của thị trường bán lẻ địa phương. Trảng Bom có lợi thế về quy mô dân cư, tốc độ đô thị hóa, hệ thống khu công nghiệp và lực lượng lao động tập trung tương đối lớn. Tuy nhiên, nhu cầu tiêu dùng tại địa bàn hiện vẫn chủ yếu tập trung vào các loại hình thương mại phổ thông như chợ truyền thống, cửa hàng mặt phố, siêu thị, điện máy, ăn uống và các dịch vụ phục vụ hộ gia đình. Vì vậy, công trình thương mại dịch vụ có quy mô vừa phải sẽ thuận lợi hơn trong việc thu hút khách thuê, tổ chức dòng khách và khai thác đồng đều diện tích sàn.

Đối với trung tâm thương mại có quy mô 03 tầng, khách hàng có thể tiếp cận tương đối thuận lợi đến toàn bộ các tầng, tổng diện tích sàn cần khai thác không quá lớn và mức độ phụ thuộc vào các loại hình dịch vụ có tính chất điểm đến không cao. Ngược lại, khi số tầng thương mại tăng lên, phần diện tích tại các tầng cao thường khó thu hút khách thuê hơn, đặc biệt trong trường hợp chưa có các khách thuê chủ lực hoặc các loại hình như siêu thị, rạp chiếu phim, khu vui chơi, ẩm thực, giáo dục, phòng tập và dịch vụ chăm sóc sức khỏe để tạo dòng khách thường xuyên. Việc giả định quy mô khối thương mại dịch vụ quá lớn trong khi chưa có đầy đủ cơ sở chứng minh nhu cầu thị trường có thể làm tăng diện tích cho thuê và doanh thu phát triển nhưng chưa phản ánh đầy đủ rủi ro về tỷ lệ diện tích trống và khả năng hấp thụ thực tế tại địa phương.

Trên cơ sở kết quả khảo sát và phân tích nêu trên, đơn vị tư vấn giả định khối đế thương mại dịch vụ của công trình phát triển tại khu đất cần định giá có quy mô 03 tầng. Quy mô này nằm trong khoảng tầng cao của các công trình thương mại dịch vụ đang hoạt động tại các địa bàn được khảo sát, đồng thời phù hợp hơn với điều kiện thị trường, khả năng khai thác, khả năng hấp thụ diện tích sàn thương mại và đặc điểm quy mô khu đất tại phường Trảng Bom. Việc lựa chọn khối đế thương mại dịch vụ 03 tầng cũng bảo đảm nguyên tắc thận trọng trong quá trình ước tính doanh thu phát triển theo phương pháp thặng dư, hạn chế việc giả định quy mô công trình vượt quá nhu cầu khai thác thực tế của thị trường. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất mô hình công trình giả định phục vụ việc 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	6.112,4	15	1	40%	39.119,4

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Tầng hầm	Mật độ xây dựng	DT sàn (m ²)
1.1	Công năng thương mại dịch vụ		3		40%	7.334,9
1.2	Công năng văn phòng		12		40%	29.339,5
1.3	Tầng hầm			1	40%	2.445,0

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 lân cận. 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 và thành phố Long Khánh (cũ) bao gồm Công ty TNHH Hoàng Đức, HD Tower Long Khánh và Công ty TNHH TM DV Nhà hàng Khách sạn Ánh Dương.

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; đồng thời thu thập được thông tin cho thuê thông qua điều tra khảo sát tại Công ty TNHH Hoàng Đức và HD Tower Long Khánh và hợp đồng cho thuê mặt bằng tại Công ty TNHH Nhà khách Ánh Dương.

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

+ Công ty TNHH Hoàng Đức: vị trí Số 198, đường Hùng Vương, Khu phố 2, phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai, tùy vào hình thức loại hình hoạt động và vị trí cho thuê đơn giá cho thuê khác nhau. Vì vậy đơn vị tư vấn lấy giá trung bình của các hợp đồng cho thuê mặt bằng. Đơn giá cho thuê bình quân là **257.916 đồng/m²/tháng**, cụ thể như sau:

TT	Thông tin thu thập	Vị trí	Giá thuê mặt bằng (đồng/tháng)	Diện tích	Giá thuê đồng/m ² /tháng
1	Công ty TNHH Lotteria Việt Nam (Phí thuê từ 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026)	Lô A5 – tầng trệt	79.007.906	190	415.831
2	Công ty Cổ phần BETA MEDIA (Phí thuê từ 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026)	Lầu 5	80.000.000	800	100.000
Giá thuê trung bình					257.916

+ HD Tower Long Khánh: vị trí 234 đường Hùng Vương, phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai, giá thuê mặt bằng qua điều tra khảo sát là **8 USD/m²/tháng**. Đơn giá cho thuê bình quân theo tỷ giá USD/đồng tại thời điểm định giá được công bố là **211.136 đồng/m²/tháng**, cụ thể như sau:

+ Đơn giá cho thuê mặt bằng tại Tòa nhà HD Tower:

TT	Thông tin thu thập	Giá thuê bình quân đồng/m ² /tháng
1	Văn phòng cho thuê	211.136 (8 USD/m ² /tháng)
	Tỷ giá USD/Đồng (bán ra) tại thời điểm điều tra khảo sát ngày 25/5/2026 được công bố trên website của 04 ngân hàng: - Ngân hàng Vietcombank: 1 USD = 26.392 (đồng) - Ngân hàng BIDV: 1 USD = 26.392 (đồng) - Ngân hàng VietTinbank: 1 USD = 26.392 (đồng) - Ngân hàng Agribank: 1 USD = 26.392 (đồng) Bình quân: 1 USD = 26.392 (đồng)	

+ Công ty TNHH TM DV Nhà hàng Khách sạn Ánh Dương: vị trí 430 Hồ Thị Hương, KP6, phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai, tùy vào hình thức loại hình hoạt động và vị trí cho thuê đơn giá cho thuê khác nhau. Đơn giá cho thuê trung bình là: **179.327 đồng/m²/tháng**, cụ thể như sau:

TT	Thông tin thu thập	Vị trí	Giá thuê mặt bằng (đồng/tháng)	Diện tích	Giá thuê đồng/m ² /tháng
1	HĐ số: 01/AD-TMD giữa Công ty TNHH MTV SX TM DV Tô Minh và Công ty TNHH TM DV Nhà hàng Khách sạn Ánh Dương (Giá thuê 1 tháng trong năm 5 tính từ ngày 01/01/2026 đến hết ngày 01/01/2027)	Tầng trệt	21.384.667	160	133.654
2	IDO WEDDING (Giá qua điều tra khảo sát cho thuê mặt bằng)	Tầng trệt	45.000.000	200	225.000
Giá thuê trung bình					179.327

- 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 không có trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất có mục đích sử dụng tương đồng với khu đất cần định giá.

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

Đơn vị tư vấn đã phối hợp với UBND phường Trảng Bom 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 hiện trạng đang là đất trống, không có công trình 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 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 cách thức điều chỉnh các thửa đất, khu đất đối diện khuôn viên cây xanh sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất không có yếu tố trên với mức độ chênh lệch tối đa 15%. Tài sản định giá không tiếp giáp hoặc đối diện khuôn viên cây xanh. Do đó, khả năng tiếp cận không gian mở, cảnh quan và tầm nhìn bị hạn chế hơn so với các công trình có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, từ đó mức độ hấp dẫn đối với khách thuê có thể thấp hơn và ảnh hưởng nhất định đến khả năng đạt mức giá cho thuê. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS1 không tiếp giáp hoặc đối diện khuôn viên cây xanh, điều kiện cảnh quan và môi trường xung quanh tương đồng với tài sản định giá. Do đó, yếu tố này được đánh giá không tạo ra khác biệt đáng kể về khả năng khai thác và giá cho thuê so với TSDG;

- TSSS2 có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, tạo lợi thế về cảnh quan, thông thoáng và giá trị thẩm mỹ của công trình. Đây là yếu tố tích cực trong việc thu hút khách thuê, đặc biệt đối với công trình thương mại dịch vụ và văn phòng, qua đó có thể góp phần nâng cao mức giá cho thuê so với tài sản định giá. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 15% so với TSDG;

- TSSS3 không tiếp giáp hoặc đối diện khuôn viên cây xanh, điều kiện cảnh quan và môi trường xung quanh tương đồng với tài sản định giá. Do đó, yếu tố này được đánh giá không tạo ra khác biệt đáng kể về khả năng khai thác và giá cho thuê.

- Yếu tố trang thiết bị cơ sở vật chất:

+ Theo quy định tại mục h6 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định tùy theo từng loại hình dự án, đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá xem xét quyết định với mức độ chênh lệch tối đa 10%. Tài sản định giá được giả định đầu tư xây dựng mới, hệ thống trang thiết bị và cơ sở vật chất được đầu tư đồng bộ, hiện đại, đáp ứng tiêu chuẩn khai thác của công trình thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng. Với chất lượng công trình và mức độ hoàn thiện cao, tài

sản có khả năng thu hút khách thuê tốt hơn, qua đó có tiềm năng đạt mức giá cho thuê cao hơn so với các công trình đã đưa vào khai thác trong thời gian dài. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS1 là công trình mới được đầu tư xây dựng, chất lượng cơ sở vật chất và trang thiết bị tương đối đồng bộ, mức độ hoàn thiện tương đương với tài sản định giá. Do đó, yếu tố trang thiết bị và cơ sở vật chất được đánh giá có mức độ tương đồng, khả năng ảnh hưởng đến giá cho thuê là không đáng kể.

- TSSS2, TSSS3 là công trình được đầu tư xây dựng một khoảng thời gian, sau thời gian khai thác, một số hạng mục cơ sở vật chất và trang thiết bị đã có dấu hiệu xuống cấp hoặc không còn đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn hiện đại. Điều này có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó giá cho thuê có xu hướng thấp hơn so với công trình được đầu tư mới. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ giảm 5% so với TSDG.

*** Đối với công năng cho thuê sân 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 đường, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận công trình từ nhiều hướng, nâng cao khả năng nhận diện và tổ chức giao thông. Đây là lợi thế đối với hoạt động thương mại dịch vụ và văn phòng cho thuê, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác công trình. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS4 giáp 2 mặt đường và nằm ngay khu vực vòng xoay Biên Hùng - nút giao của 5 tuyến đường giao thông chính. Vị trí này giúp công trình có khả năng tiếp cận từ nhiều hướng, lưu lượng phương tiện và người qua lại lớn, đồng thời nâng cao khả năng nhận diện thương hiệu và thuận lợi trong việc tổ chức giao thông ra vào công trình. Đây là lợi thế vượt trội so với tài sản định giá, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác và có khả năng đạt mức giá cho thuê cao hơn. 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 chỉ tiếp giáp 1 mặt đường, khả năng tiếp cận và nhận diện công trình hạn chế hơn so với tài sản định giá. Đồng thời, việc tổ chức lối ra vào và phân luồng giao thông cũng kém linh hoạt hơn, do đó có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê và ảnh hưởng nhất định đến khả năng đạt mức giá cho thuê so với tài sản định giá. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 10% so với TSDG;

- TSSS6 chỉ tiếp giáp 1 mặt đường, điều kiện khai thác về khả năng tiếp cận và nhận diện công trình thấp hơn so với tài sản định giá. Việc chỉ có một hướng tiếp cận có thể làm giảm tính thuận tiện trong hoạt động thương mại và văn phòng, từ đó có khả năng ảnh hưởng đến mức giá cho thuê so với tài sản định giá. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 10% 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%. Tài sản định giá không có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh. Do đó, công trình không được hưởng lợi về cảnh quan, tầm nhìn và không gian mở như các công trình đối diện khuôn viên cây xanh, từ đó có thể ảnh hưởng nhất định đến sức hấp dẫn đối với khách thuê và khả năng đạt mức giá cho thuê. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh so với các TSSS như sau:

- TSSS4 có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, tạo lợi thế về cảnh quan, tầm nhìn thông thoáng và môi trường làm việc. Đối với công trình thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng, yếu tố này góp phần nâng cao trải nghiệm của khách hàng và người sử dụng, qua đó có khả năng thu hút khách thuê tốt hơn và đạt mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá; vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 10% so với TSDG;

- TSSS5, TSSS6 không có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, điều kiện cảnh quan và môi trường xung quanh tương đồng với tài sản định giá. Do đó, yếu tố này được đánh giá không tạo ra sự khác biệt đáng kể về khả năng khai thác và mức giá cho thuê so với tài sản định giá.

- 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%. Tài sản định giá có khoảng cách tương đối xa trung tâm hành chính thành phố. Do đó, việc tiếp cận các cơ quan hành chính, tổ chức tài chính, ngân hàng và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp kém thuận lợi hơn so với các công trình nằm gần trung tâm hành chính, từ đó có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê và ảnh hưởng nhất định đến khả năng đạt mức giá cho thuê. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS4, TSSS5, TSSS6 nằm tại khu vực gần trung tâm hành chính thành phố, thuận lợi trong việc kết nối với các cơ quan quản lý nhà nước, ngân hàng, tổ chức tài chính và các dịch vụ công. Lợi thế này góp phần nâng cao khả năng thu hút doanh nghiệp thuê văn phòng cũng như hoạt động thương mại dịch vụ, qua đó có thể đạt mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 15% so với TSDG.

- Yếu tố trang thiết bị cơ sở vật chất:

+ Theo quy định tại mục h6 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định tùy theo từng loại hình dự án, đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá xem xét quyết định với mức độ chênh lệch tối đa 10%. Tài sản định giá được giả định đầu tư xây dựng mới, hệ thống trang thiết bị và cơ sở vật chất được đầu tư đồng bộ, hiện đại, đáp ứng tiêu chuẩn khai thác của công trình thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng. Với chất lượng công trình và mức độ hoàn thiện cao, tài sản có khả năng thu hút khách thuê tốt hơn, qua đó có tiềm năng đạt mức giá cho thuê

cao hơn so với các công trình đã đưa vào khai thác trong thời gian dài. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS4 là công trình mới được đầu tư xây dựng, chất lượng cơ sở vật chất và trang thiết bị tương đối đồng bộ, mức độ hoàn thiện tương đương với tài sản định giá. Do đó, yếu tố trang thiết bị và cơ sở vật chất được đánh giá có mức độ tương đồng, khả năng ảnh hưởng đến giá cho thuê là không đáng kể;

- TSSS5, TSSS6 là công trình được đầu tư xây dựng một thời gian, sau thời gian khai thác, một số hạng mục cơ sở vật chất và trang thiết bị đã có dấu hiệu xuống cấp hoặc không còn đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn hiện đại. Điều này có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó giá cho thuê có xu hướng thấp hơn so với công trình được đầu tư mới. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 10% so với TSDG.

- Yếu tố độ rộng đường:

+ Theo quy định tại mục b1 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 đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn, mỗi mét độ rộng đường chênh lệch tối đa 3% và tổng mức chênh lệch tối đa 20%. Tài sản định giá tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 18 m, đáp ứng nhu cầu lưu thông thông thường và tiếp cận công trình. Tuy nhiên, so với các tuyến đường có quy mô lớn hơn, khả năng tiếp cận của phương tiện, mức độ nhận diện công trình và khả năng tổ chức giao thông còn hạn chế hơn, do đó khả năng khai thác thương mại và thu hút khách thuê có thể thấp hơn. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

+ TSSS4 tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 40 m, tạo điều kiện thuận lợi cho việc lưu thông của các loại phương tiện, nâng cao khả năng tiếp cận, nhận diện công trình và tổ chức giao thông. Lợi thế này góp phần nâng cao hiệu quả khai thác thương mại và văn phòng, qua đó có khả năng đạt mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 20% so với TSDG;

+ TSSS5 tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 30 m, có điều kiện tiếp cận và lưu thông thuận lợi hơn tài sản định giá. Bề rộng đường lớn góp phần nâng cao khả năng khai thác công trình, tạo thuận lợi cho khách hàng và doanh nghiệp đến giao dịch, từ đó có thể hỗ trợ duy trì mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 20% so với TSDG;

+ TSSS6 tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 21 m, điều kiện tiếp cận giao thông nhỉnh hơn tài sản định giá. Mặc dù mức chênh lệch không lớn, nhưng bề rộng đường lớn hơn vẫn góp phần cải thiện khả năng lưu thông, tiếp cận công trình và sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó có thể ảnh hưởng tích cực đến mức giá cho thuê. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 9% so với TSDG.

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 3 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)	6.112,4	3	40%	7.334,9

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 và Công ty TNHH Hoàng Đức, HD Tower Long Khánh và Công ty TNHH TM DV Nhà hàng Khách sạn Ánh Dương tại thành phố Long Khánh (cũ). Kết quả khảo sát, thu thập thông tin 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	01/9/2024	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

+ Công ty TNHH Hoàng Đức: vị trí Số 198, đường Hùng Vương, Khu phố 2, phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai, tùy vào hình thức loại hình hoạt động và vị trí cho thuê đơn giá cho thuê khác nhau. Vì vậy đơn vị tư vấn lấy giá trung bình của các hợp đồng cho thuê mặt bằng. Đơn giá cho thuê bình quân là **257.916 đồng/m²/tháng**, cụ thể như sau:

TT	Thông tin thu thập	Vị trí	Giá thuê mặt bằng (đồng/tháng)	Diện tích	Giá thuê đồng/m ² /tháng
1	Công ty TNHH Lotteria Việt Nam (Phí thuê từ 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026)	Lô A5 – tầng trệt	79.007.906	190	415.831
2	Công ty Cổ phần BETA MEDIA (Phí thuê từ 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026)	Lầu 5	80.000.000	800	100.000
Giá thuê trung bình					257.916

+ HD Tower Long Khánh: vị trí 234 đường Hùng Vương, phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai, giá thuê mặt bằng qua điều tra khảo sát là **8 USD/m²/tháng**. Đơn giá cho thuê bình quân theo tỷ giá USD/đồng tại thời điểm định giá được công bố là **211.136 đồng/m²/tháng**, cụ thể như sau:

+ Đơn giá cho thuê mặt bằng tại Tòa nhà HD Tower:

TT	Thông tin thu thập	Giá thuê bình quân đồng/m ² /tháng
1	Văn phòng cho thuê	211.136 (8 USD/m ² /tháng)
	Tỷ giá USD/Đồng (bán ra) tại thời điểm điều tra khảo sát ngày 25/5/2026 được công bố trên website của 04 ngân hàng: - Ngân hàng Vietcombank: 1 USD = 26.392 (đồng) - Ngân hàng BIDV: 1 USD = 26.392 (đồng) - Ngân hàng VietTinbank: 1 USD = 26.392 (đồng) - Ngân hàng Agribank: 1 USD = 26.392 (đồng) Bình quân: 1 USD = 26.392 (đồng)	

+ Công ty TNHH TM DV Nhà hàng Khách sạn Ánh Dương: vị trí 430 Hồ Thị Hương, KP6, phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai, tùy vào hình thức loại hình hoạt động và vị trí cho thuê đơn giá cho thuê khác nhau. Đơn giá cho thuê trung bình là: **179.327 đồng/m²/tháng**, cụ thể như sau:

TT	Thông tin thu thập	Vị trí	Giá thuê mặt bằng (đồng/tháng)	Diện tích	Giá thuê đồng/m ² /tháng
1	HĐ số: 01/AD-TMD giữa Công ty TNHH MTV SX TMDV Tô Minh và Công ty TNHH TM DV Nhà hàng Khách sạn Ánh Dương (Giá thuê 1 tháng trong năm 5 tính từ ngày 01/01/2026 đến hết ngày 01/01/2027)	Tầng trệt	21.384.667	160	133.654
2	IDO WEDDING (Giá qua điều tra khảo sát cho thuê mặt bằng)	Tầng trệt	45.000.000	200	225.000
Giá thuê trung bình					179.327

*** Đánh giá lựa chọn thông tin:**

Đơn vị tư vấn nhận thấy, việc lựa chọn thông tin không chỉ xem xét yếu tố khoảng cách địa lý mà còn phải đánh giá mức độ tương đồng của thị trường hình thành giá thuê đối với công trình giả định. Mặc dù các công trình tại khu vực thành phố Biên Hòa (cũ) có vị trí gần khu đất cần định giá hơn, tuy nhiên đây là đô thị trung tâm cấp tỉnh, có quy mô dân số, mật độ doanh nghiệp, mức độ tập trung hoạt động thương mại dịch vụ và nhu cầu thuê văn phòng cao hơn đáng kể so với khu vực Trảng Bom. Các yếu tố

này làm cho mặt bằng giá cho thuê tại Biên Hòa (cũ) chịu ảnh hưởng của điều kiện thị trường đặc thù, chưa phản ánh đầy đủ điều kiện khai thác dự kiến của công trình giả định. Ngược lại, khu vực thành phố Long Khánh (cũ) có điều kiện phát triển đô thị, quy mô thị trường, cơ cấu hoạt động thương mại dịch vụ và nhóm khách hàng khai thác tương đối tương đồng với khu vực Trảng Bom. Do đó, các thông tin cho thuê thu thập tại Long Khánh được đánh giá có khả năng phản ánh sát hơn mức giá thuê dự kiến của công trình giả định và được đơn vị tư vấn lựa chọn làm cơ sở chính trong quá trình phân tích, so sánh và xác định giá cho thuê. Trên cơ sở nhận định nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn các thông tin cho thuê mặt bằng thương mại dịch vụ tại thành phố Long Khánh (cũ) bao gồm HD Tower (TSSS1), Công ty Hoàng Đức (TSSS2) và Công ty TNHH TM DV Nhà hàng Khách sạn Ánh Dương (Sunshine) (TSSS3)

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		HD Tower	Hoàng Đức	Sunshine
2	Thời điểm cho thuê		Năm 2026	Năm 2022 đến năm 2026	từ năm 2026 đến năm 2027
3	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
3.1	<i>Yếu tố đối diện khuôn viên cây xanh</i>	<i>Tài sản định giá không tiếp giáp hoặc đối diện khuôn viên cây xanh. Do đó, khả năng tiếp cận không gian mở, cảnh quan và tầm nhìn bị hạn chế hơn so với các công trình có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, từ đó mức độ hấp dẫn đối với khách thuê có thể thấp hơn và ảnh hưởng nhất định đến khả năng đạt mức giá cho thuê.</i>	<i>Tài sản so sánh không tiếp giáp hoặc đối diện khuôn viên cây xanh, điều kiện cảnh quan và môi trường xung quanh tương đồng với tài sản định giá. Do đó, yếu tố này được đánh giá không tạo ra khác biệt đáng kể về khả năng khai thác và giá cho thuê.</i>	<i>Tài sản so sánh có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, được hưởng lợi về cảnh quan, tầm nhìn và không gian mở, góp phần nâng cao chất lượng môi trường làm việc và trải nghiệm của khách hàng. Yếu tố này có thể làm tăng sức hấp dẫn của công trình, qua đó có khả năng đạt mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá.</i>	<i>Tài sản so sánh không tiếp giáp hoặc đối diện khuôn viên cây xanh, điều kiện cảnh quan và môi trường xung quanh tương đồng với tài sản định giá. Do đó, yếu tố này được đánh giá không tạo ra khác biệt đáng kể về khả năng khai thác và giá cho thuê.</i>
3.2	<i>Yếu tố trang thiết bị cơ sở vật chất</i>	<i>Tài sản định giá được giả định đầu tư xây dựng mới, hệ thống trang thiết bị và cơ sở vật chất được đầu tư đồng bộ, hiện đại, đáp ứng tiêu chuẩn khai thác của công trình thương mại dịch vụ kết hợp văn</i>	<i>Công trình mới được đầu tư xây dựng, chất lượng cơ sở vật chất và trang thiết bị tương đối đồng bộ, mức độ hoàn thiện tương đương với tài sản định giá. Do đó, yếu tố</i>	<i>Công trình được đầu tư xây dựng một khoảng thời gian, sau thời gian khai thác, một số hạng mục cơ sở vật chất và trang thiết bị đã có dấu hiệu xuống cấp hoặc không còn đáp ứng đầy đủ các</i>	<i>Công trình được đầu tư xây dựng một khoảng thời gian, sau thời gian khai thác, một số hạng mục cơ sở vật chất và trang thiết bị đã có dấu hiệu xuống cấp</i>

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		phòng. Với chất lượng công trình và mức độ hoàn thiện cao, tài sản có khả năng thu hút khách thuê tốt hơn, qua đó có tiềm năng đạt mức giá cho thuê cao hơn so với các công trình đã đưa vào khai thác trong thời gian dài.	trang thiết bị và cơ sở vật chất được đánh giá có mức độ tương đồng 2g, khả năng ảnh hưởng đến giá cho thuê là không đáng kể.	tiêu chuẩn hiện đại. Điều này có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó giá cho thuê có xu hướng thấp hơn so với công trình được đầu tư mới.	hoặc không còn đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn hiện đại. Điều này có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó giá cho thuê có xu hướng thấp hơn so với công trình được đầu tư mới.
4	Giá cho thuê sàn thương mại (đồng/m ² /tháng)		211.136	257.916	179.327

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 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 cách thức điều chỉnh các thửa đất, khu đất đối diện khuôn viên cây xanh sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất không có yếu tố trên với mức độ chênh lệch tối đa 15%. Tài sản định giá không tiếp giáp hoặc đối diện khuôn viên cây xanh. Do đó, khả năng tiếp cận không gian mở, cảnh quan và tầm nhìn bị hạn chế hơn so với các công trình có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, từ đó mức độ hấp dẫn đối với khách thuê có thể thấp hơn và ảnh hưởng nhất định đến khả năng đạt mức giá cho thuê. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS1 không tiếp giáp hoặc đối diện khuôn viên cây xanh, điều kiện cảnh quan và môi trường xung quanh tương đồng với tài sản định giá. Do đó, yếu tố này được đánh giá không tạo ra khác biệt đáng kể về khả năng khai thác và giá cho thuê so với TSDG;

- TSSS2 có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, tạo lợi thế về cảnh quan, thông thoáng và giá trị thẩm mỹ của công trình. Đây là yếu tố tích cực trong việc thu hút khách thuê, đặc biệt đối với công trình thương mại dịch vụ và văn phòng, qua đó có thể góp phần nâng cao mức giá cho thuê so với tài sản định giá. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 15% so với TSDG;

- TSSS3 không tiếp giáp hoặc đối diện khuôn viên cây xanh, điều kiện cảnh quan và môi trường xung quanh tương đồng với tài sản định giá. Do đó, yếu tố này được đánh giá không tạo ra khác biệt đáng kể về khả năng khai thác và giá cho thuê.

- Yếu tố trang thiết bị cơ sở vật chất:

+ Theo quy định tại mục h6 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định tùy theo từng loại hình dự án, đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để

Hội đồng thẩm định giá xem xét quyết định với mức độ chênh lệch tối đa 10%. Tài sản định giá được giả định đầu tư xây dựng mới, hệ thống trang thiết bị và cơ sở vật chất được đầu tư đồng bộ, hiện đại, đáp ứng tiêu chuẩn khai thác của công trình thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng. Với chất lượng công trình và mức độ hoàn thiện cao, tài sản có khả năng thu hút khách thuê tốt hơn, qua đó có tiềm năng đạt mức giá cho thuê cao hơn so với các công trình đã đưa vào khai thác trong thời gian dài. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS1 là công trình mới được đầu tư xây dựng, chất lượng cơ sở vật chất và trang thiết bị tương đối đồng bộ, mức độ hoàn thiện tương đương với tài sản định giá. Do đó, yếu tố trang thiết bị và cơ sở vật chất được đánh giá có mức độ tương đồng, khả năng ảnh hưởng đến giá cho thuê là không đáng kể.

- TSSS2, TSSS3 là công trình được đầu tư xây dựng một khoảng thời gian, sau thời gian khai thác, một số hạng mục cơ sở vật chất và trang thiết bị đã có dấu hiệu xuống cấp hoặc không còn đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn hiện đại. Điều này có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó giá cho thuê có xu hướng thấp hơn so với công trình được đầu tư mới. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ giảm 5% 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 2 yếu tố khác biệt là yếu tố: đối diện khuôn viên cây xanh và yếu tố trang thiết bị cơ sở vật chất

*** 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 về yếu tố đối diện khuôn viên cây xanh:** TSDG không tiếp giáp hoặc đối diện khuôn viên cây xanh. Do đó, khả năng tiếp cận không gian mở, cảnh quan và tầm nhìn bị hạn chế hơn so với các công trình có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, từ đó mức độ hấp dẫn đối với khách thuê có thể thấp hơn và ảnh hưởng nhất định đến khả năng đạt mức giá cho thuê tương đồng với TSSS1, TSSS3 không tiếp giáp hoặc đối diện khuôn viên cây xanh, điều kiện cảnh quan và môi trường xung quanh; kém TSSS2 có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, tạo lợi thế về cảnh quan, thông thoáng và giá trị thẩm mỹ của công trình. Đây là yếu tố tích cực trong việc thu hút khách thuê, đặc biệt đối với công trình thương mại dịch vụ và văn phòng, qua đó có thể góp phần nâng cao mức giá cho thuê là 15%.

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là:

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố trang thiết bị cơ sở vật chất:** TSDG được giả định đầu tư xây dựng mới, hệ thống trang thiết bị và cơ sở vật chất được đầu tư đồng bộ, hiện đại, đáp ứng tiêu chuẩn khai thác của công trình thương mại dịch vụ

kết hợp văn phòng. Với chất lượng công trình và mức độ hoàn thiện cao, tài sản có khả năng thu hút khách thuê tốt hơn, qua đó có tiềm năng đạt mức giá cho thuê cao hơn so với các công trình đã đưa vào khai thác trong thời gian dài tương đồng TSSS1 là công trình mới được đầu tư xây dựng, chất lượng cơ sở vật chất và trang thiết bị tương đối đồng bộ, mức độ hoàn thiện tương đương; hơn TSSS2, TSSS3 là công trình được đầu tư xây dựng một khoảng thời gian, sau thời gian khai thác, một số hạng mục cơ sở vật chất và trang thiết bị đã có dấu hiệu xuống cấp hoặc không còn đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn hiện đại. Điều này có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó giá cho thuê có xu hướng thấp hơn là 5%

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2, TSSS3 là:

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

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

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá cho thuê (đ/m ²)		211.136	257.916	179.327
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Yếu tố đối diện khuôn viên cây xanh	Tài sản định giá không tiếp giáp hoặc đối diện khuôn viên cây xanh. Do đó, khả năng tiếp cận không gian mở, cảnh quan và tầm nhìn bị hạn chế hơn so với các công trình có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, từ đó mức độ hấp dẫn đối với khách thuê có thể thấp hơn và ảnh hưởng nhất định đến khả năng đạt mức giá cho thuê.	Tài sản so sánh không tiếp giáp hoặc đối diện khuôn viên cây xanh, điều kiện cảnh quan và môi trường xung quanh tương đồng với tài sản định giá. Do đó, yếu tố này được đánh giá không tạo ra khác biệt đáng kể về khả năng khai thác và giá cho thuê.	Tài sản so sánh có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, được hưởng lợi về cảnh quan, tầm nhìn và không gian mở, góp phần nâng cao chất lượng môi trường làm việc và trải nghiệm của khách hàng. Yếu tố này có thể làm tăng sức hấp dẫn của công trình, qua đó có khả năng đạt mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá.	Tài sản so sánh không tiếp giáp hoặc đối diện khuôn viên cây xanh, điều kiện cảnh quan và môi trường xung quanh tương đồng với tài sản định giá. Do đó, yếu tố này được đánh giá không tạo ra khác biệt đáng kể về khả năng khai thác và giá cho thuê.
	Tỷ lệ	100%	100%	115%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-	-13,04%	-
	Mức điều chỉnh (đồng)		-	-33.632	-
2.2	Yếu tố trang thiết bị cơ sở vật chất	Tài sản định giá được giá định đầu tư xây dựng mới, hệ thống trang thiết bị và cơ sở vật chất được đầu tư đồng bộ, hiện đại, đáp ứng tiêu chuẩn khai thác của công trình	Công trình mới được đầu tư xây dựng, chất lượng cơ sở vật chất và trang thiết bị tương đối đồng bộ, mức độ hoàn thiện tương đương với tài	Công trình được đầu tư xây dựng một khoảng thời gian, sau thời gian khai thác, một số hạng mục cơ sở vật chất và trang thiết bị đã có dấu hiệu xuống cấp hoặc	Công trình được đầu tư xây dựng một khoảng thời gian, sau thời gian khai thác, một số hạng mục cơ sở vật chất và trang thiết bị đã có dấu hiệu xuống cấp hoặc

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng. Với chất lượng công trình và mức độ hoàn thiện cao, tài sản có khả năng thu hút khách thuê tốt hơn, qua đó có tiềm năng đạt mức giá cho thuê cao hơn so với các công trình đã đưa vào khai thác trong thời gian dài.	sản định giá. Do đó, yếu tố trang thiết bị và cơ sở vật chất được đánh giá có mức độ tương đồng, khả năng ảnh hưởng đến giá cho thuê là không đáng kể.	không còn đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn hiện đại. Điều này có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó giá cho thuê có xu hướng thấp hơn so với công trình được đầu tư mới.	không còn đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn hiện đại. Điều này có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó giá cho thuê có xu hướng thấp hơn so với công trình được đầu tư mới.
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-	13.566	9.433
3	Giá cho thuê ước tính của thửa đất cần định giá theo từng tài sản so sánh (đ/m ²)	-	211.136	237.850	188.760
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	212.582			
5	Làm tròn (đ/m ²)	213.000			

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

$$\frac{211.136 + 237.850 + 188.760}{3} = 212.582 \text{ đồng/m}^2/\text{th}$$

- 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)	212.582	
2	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS1	-0,68%	<15%
3	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS2	11,89%	<15%
4	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS3	-11,21%	<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 thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá là **212.582 đồng/m²/tháng**.

9.2. Ước tính giá cho thuê sản 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 12 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	6.112,4	12	40%	29.339,5

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 đường, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận công trình từ nhiều hướng, năng cao khả năng nhận diện và tổ chức giao thông. Đây là lợi thế đối với hoạt động thương mại dịch vụ và văn phòng cho thuê, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác công trình.	Tài sản so sánh tiếp giáp 2 mặt đường và nằm ngay khu vực vòng xoay Biên Hùng - nút giao của 5 tuyến đường giao thông chính. Vị trí này giúp công trình có khả năng tiếp cận từ nhiều hướng, lưu lượng phương tiện và người qua lại lớn, đồng thời năng cao khả năng nhận diện thương hiệu và thuận lợi trong việc tổ chức giao thông ra vào công trình. Đây là lợi thế vượt trội so với tài sản định giá, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác và có khả năng đạt mức	Tài sản so sánh chỉ tiếp giáp 1 mặt đường, khả năng tiếp cận và nhận diện công trình hạn chế hơn so với tài sản định giá. Đồng thời, việc tổ chức lối ra vào và phân luồng giao thông cũng kém linh hoạt hơn, do đó có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê và ảnh hưởng nhất định đến khả năng đạt mức giá cho thuê so với tài sản định giá.	Tài sản so sánh chỉ tiếp giáp 1 mặt đường, điều kiện khai thác về khả năng tiếp cận và nhận diện công trình thấp hơn so với tài sản định giá. Việc chỉ có một hướng tiếp cận có thể làm giảm tính thuận tiện trong hoạt động thương mại và văn phòng, từ đó có khả năng ảnh hưởng đến mức giá cho thuê so với tài sản định giá.

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
			giá cho thuê cao hơn.		
3.2	Đối diện khuôn viên cây xanh	Tài sản định giá không có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh. Do đó, công trình không được hưởng lợi về cảnh quan, tầm nhìn và không gian mở như các công trình đối diện khuôn viên cây xanh, từ đó có thể ảnh hưởng nhất định đến sức hấp dẫn đối với khách thuê và khả năng đạt mức giá cho thuê.	Tài sản so sánh có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, tạo lợi thế về cảnh quan, tầm nhìn thoáng và môi trường làm việc. Đối với công trình thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng, yếu tố này góp phần nâng cao trải nghiệm của khách hàng và người sử dụng, qua đó có khả năng thu hút khách thuê tốt hơn và đạt mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá.	Tài sản so sánh không có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, điều kiện cảnh quan và môi trường xung quanh tương đồng với tài sản định giá. Do đó, yếu tố này được đánh giá không tạo ra sự khác biệt đáng kể về khả năng khai thác và mức giá cho thuê so với tài sản định giá.	Tài sản so sánh không có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, điều kiện khai thác về cảnh quan tương đồng với tài sản định giá. Vì vậy, yếu tố này được xem là không tạo ra khác biệt đáng kể về khả năng thu hút khách thuê và giá cho thuê.
3.3	Vị trí địa điểm	Tài sản định giá có khoảng cách tương đối xa trung tâm hành chính thành phố. Do đó, việc tiếp cận các cơ quan hành chính, tổ chức tài chính, ngân hàng và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp kém thuận lợi hơn so với các công trình nằm gần trung tâm hành chính, từ đó có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê và ảnh hưởng nhất định đến khả năng đạt mức giá cho thuê.	Tài sản so sánh nằm tại khu vực gần trung tâm hành chính thành phố, thuận lợi trong việc kết nối với các cơ quan quản lý nhà nước, ngân hàng, tổ chức tài chính và các dịch vụ công. Lợi thế này góp phần nâng cao khả năng thu hút doanh nghiệp thuê văn phòng cũng như hoạt động thương mại dịch vụ, qua đó có thể đạt mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá.	Tài sản so sánh nằm gần trung tâm hành chính thành phố, được hưởng lợi từ mật độ giao dịch hành chính và thương mại cao, đồng thời có khả năng tiếp cận thuận tiện đối với khách hàng và doanh nghiệp. Đây là yếu tố tích cực góp phần nâng cao hiệu quả khai thác công trình và hỗ trợ duy trì mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá.	Tài sản so sánh nằm gần trung tâm hành chính thành phố, nơi tập trung nhiều cơ quan nhà nước, tổ chức tín dụng và doanh nghiệp. Vị trí này tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động giao dịch, nâng cao khả năng nhận diện và thu hút khách thuê, từ đó có thể góp phần làm tăng giá trị khai thác và mức giá cho thuê so với tài sản định giá.
3.4	Yếu tố trang thiết bị cơ sở vật chất	Tài sản định giá được giả định đầu tư xây dựng mới, hệ thống trang	Công trình mới được đầu tư xây dựng, chất lượng cơ sở vật chất và trang thiết bị	Công trình được đầu tư xây dựng một thời gian, sau thời gian khai	Công trình được đầu tư xây dựng một thời gian, sau thời gian khai thác, một số

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
		thiết bị và cơ sở vật chất được đầu tư đồng bộ, hiện đại, đáp ứng tiêu chuẩn khai thác của công trình thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng. Với chất lượng công trình và mức độ hoàn thiện cao, tài sản có khả năng thu hút khách thuê tốt hơn, qua đó có tiềm năng đạt mức giá cho thuê cao hơn so với các công trình đã đưa vào khai thác trong thời gian dài.	tương đối đồng bộ, mức độ hoàn thiện tương đương với tài sản định giá. Do đó, yếu tố trang thiết bị và cơ sở vật chất được đánh giá có mức độ tương đồng, khả năng ảnh hưởng đến giá cho thuê là không đáng kể.	thác, một số hạng mục cơ sở vật chất và trang thiết bị đã có dấu hiệu xuống cấp hoặc không còn đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn hiện đại. Điều này có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó giá cho thuê có xu hướng thấp hơn so với công trình được đầu tư mới.	hạng mục cơ sở vật chất và trang thiết bị đã có dấu hiệu xuống cấp hoặc không còn đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn hiện đại. Điều này có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó giá cho thuê có xu hướng thấp hơn so với công trình được đầu tư mới.
3.5	Độ rộng đường	Tài sản định giá tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 18 m, đáp ứng nhu cầu lưu thông thông thường và tiếp cận công trình. Tuy nhiên, so với các tuyến đường có quy mô lớn hơn, khả năng tiếp cận của phương tiện, mức độ nhận diện công trình và khả năng tổ chức giao thông còn hạn chế hơn, do đó khả năng khai thác thương mại và thu hút khách thuê có thể thấp hơn	Tài sản so sánh tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 40 m, tạo điều kiện thuận lợi cho việc lưu thông của các loại phương tiện, nâng cao khả năng tiếp cận, nhận diện công trình và tổ chức giao thông. Lợi thế này góp phần nâng cao hiệu quả khai thác thương mại và văn phòng, qua đó có khả năng đạt mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá.	Tài sản so sánh tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 30 m, có điều kiện tiếp cận và lưu thông thuận lợi hơn tài sản định giá. Bề rộng đường lớn góp phần nâng cao khả năng khai thác công trình, tạo thuận lợi cho khách hàng và doanh nghiệp đến giao dịch, từ đó có thể hỗ trợ duy trì mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá.	Tài sản so sánh tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 21 m, điều kiện tiếp cận giao thông nhìn hơn tài sản định giá. Mặc dù mức chênh lệch không lớn, nhưng bề rộng đường lớn hơn vẫn góp phần cải thiện khả năng lưu thông, tiếp cận công trình và sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó có thể ảnh hưởng tích cực đến mức giá cho thuê.
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 đường, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận công trình từ nhiều hướng, nâng cao khả năng nhận diện và tổ chức giao thông. Đây là lợi thế đối với hoạt động thương mại dịch vụ và văn phòng cho thuê, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác công trình. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS4 giáp 2 mặt đường và nằm ngay khu vực vòng xoay Biên Hùng - nút giao của 5 tuyến đường giao thông chính. Vị trí này giúp công trình có khả năng tiếp cận từ nhiều hướng, lưu lượng phương tiện và người qua lại lớn, đồng thời nâng cao khả năng nhận diện thương hiệu và thuận lợi trong việc tổ chức giao thông ra vào công trình. Đây là lợi thế vượt trội so với tài sản định giá, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác và có khả năng đạt mức giá cho thuê cao hơn. 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 chỉ tiếp giáp 1 mặt đường, khả năng tiếp cận và nhận diện công trình hạn chế hơn so với tài sản định giá. Đồng thời, việc tổ chức lối ra vào và phân luồng giao thông cũng kém linh hoạt hơn, do đó có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê và ảnh hưởng nhất định đến khả năng đạt mức giá cho thuê so với tài sản định giá. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 10% so với TSDG;

- TSSS6 chỉ tiếp giáp 1 mặt đường, điều kiện khai thác về khả năng tiếp cận và nhận diện công trình thấp hơn so với tài sản định giá. Việc chỉ có một hướng tiếp cận có thể làm giảm tính thuận tiện trong hoạt động thương mại và văn phòng, từ đó có khả năng ảnh hưởng đến mức giá cho thuê so với tài sản định giá. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 10% 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%. Tài sản định giá không có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh. Do đó, công trình không được hưởng lợi về cảnh quan, tầm nhìn và không gian mở như các công trình đối diện khuôn viên cây xanh, từ đó có thể ảnh hưởng nhất định đến sức hấp dẫn đối với khách thuê và khả năng đạt mức giá cho thuê. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh so với các TSSS như sau:

- TSSS4 có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, tạo lợi thế về cảnh quan, tầm nhìn thông thoáng và môi trường làm việc. Đối với công trình thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng, yếu tố này góp phần nâng cao trải nghiệm của khách hàng và người sử

dụng, qua đó có khả năng thu hút khách thuê tốt hơn và đạt mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá; vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 10% so với TSDG;

- TSSS5, TSSS6 không có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, điều kiện cảnh quan và môi trường xung quanh tương đồng với tài sản định giá. Do đó, yếu tố này được đánh giá không tạo ra sự khác biệt đáng kể về khả năng khai thác và mức giá cho thuê so với tài sản định giá.

- 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%. Tài sản định giá có khoảng cách tương đối xa trung tâm hành chính thành phố. Do đó, việc tiếp cận các cơ quan hành chính, tổ chức tài chính, ngân hàng và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp kém thuận lợi hơn so với các công trình nằm gần trung tâm hành chính, từ đó có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê và ảnh hưởng nhất định đến khả năng đạt mức giá cho thuê. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS4, TSSS5, TSSS6 nằm tại khu vực gần trung tâm hành chính thành phố, thuận lợi trong việc kết nối với các cơ quan quản lý nhà nước, ngân hàng, tổ chức tài chính và các dịch vụ công. Lợi thế này góp phần nâng cao khả năng thu hút doanh nghiệp thuê văn phòng cũng như hoạt động thương mại dịch vụ, qua đó có thể đạt mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 15% so với TSDG.

- Yếu tố trang thiết bị cơ sở vật chất:

+ Theo quy định tại mục h6 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định tùy theo từng loại hình dự án, đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá xem xét quyết định với mức độ chênh lệch tối đa 10%. Tài sản định giá được giá định đầu tư xây dựng mới, hệ thống trang thiết bị và cơ sở vật chất được đầu tư đồng bộ, hiện đại, đáp ứng tiêu chuẩn khai thác của công trình thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng. Với chất lượng công trình và mức độ hoàn thiện cao, tài sản có khả năng thu hút khách thuê tốt hơn, qua đó có tiềm năng đạt mức giá cho thuê cao hơn so với các công trình đã đưa vào khai thác trong thời gian dài. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- TSSS4 là công trình mới được đầu tư xây dựng, chất lượng cơ sở vật chất và trang thiết bị tương đối đồng bộ, mức độ hoàn thiện tương đương với tài sản định giá. Do đó, yếu tố trang thiết bị và cơ sở vật chất được đánh giá có mức độ tương đồng, khả năng ảnh hưởng đến giá cho thuê là không đáng kể;

- TSSS5, TSSS6 là công trình được đầu tư xây dựng một thời gian, sau thời gian khai thác, một số hạng mục cơ sở vật chất và trang thiết bị đã có dấu hiệu xuống cấp hoặc không còn đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn hiện đại. Điều này có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó giá cho thuê có xu hướng thấp hơn so với công trình được đầu tư mới. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 10% so với TSDG.

- Yếu tố độ rộng đường:

+ Theo quy định tại mục b1 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 đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn, mỗi mét độ rộng đường chênh lệch tối đa 3% và tổng mức chênh lệch tối đa 20%. Tài sản định giá tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 18 m, đáp ứng nhu cầu lưu thông thông thường và tiếp cận công trình. Tuy nhiên, so với các tuyến đường có quy mô lớn hơn, khả năng tiếp cận của phương tiện, mức độ nhận diện công trình và khả năng tổ chức giao thông còn hạn chế hơn, do đó khả năng khai thác thương mại và thu hút khách thuê có thể thấp hơn. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

+ TSSS4 giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 40 m, tạo điều kiện thuận lợi cho việc lưu thông của các loại phương tiện, nâng cao khả năng tiếp cận, nhận diện công trình và tổ chức giao thông. Lợi thế này góp phần nâng cao hiệu quả khai thác thương mại và văn phòng, qua đó có khả năng đạt mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 20% so với TSDG;

+ TSSS5 tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 30 m, có điều kiện tiếp cận và lưu thông thuận lợi hơn tài sản định giá. Bề rộng đường lớn góp phần nâng cao khả năng khai thác công trình, tạo thuận lợi cho khách hàng và doanh nghiệp đến giao dịch, từ đó có thể hỗ trợ duy trì mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 20% so với TSDG;

+ TSSS6 tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 21 m, điều kiện tiếp cận giao thông nhỉnh hơn tài sản định giá. Mặc dù mức chênh lệch không lớn, nhưng bề rộng đường lớn hơn vẫn góp phần cải thiện khả năng lưu thông, tiếp cận công trình và sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó có thể ảnh hưởng tích cực đến mức giá cho thuê. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 9% 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 5 yếu tố khác biệt là yếu tố: số mặt đường tiếp giáp; đối diện khuôn viên cây xanh; vị trí, điểm; trang thiết bị cơ sở vật chất và độ rộng đường

*** 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 đường, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận công trình từ nhiều hướng, nâng cao khả năng nhận diện và tổ chức giao thông. Đây là lợi thế đối với hoạt động thương mại dịch vụ và văn phòng cho thuê, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác công trình kém so với TSSS4 giáp 2 mặt đường và nằm ngay khu vực vòng xoay Biên Hùng - nút giao của 5 tuyến đường giao thông chính là 20%; hơn TSSS5, TSSS6 chỉ tiếp giáp 1 mặt đường, điều kiện khai thác về khả năng tiếp cận và nhận diện công trình thấp hơn so với tài sản định giá là 10%.

+ Giá của TSDG là 100% thì giá của TSSS4 là 120%; TSSS5 là 90%; TSSS6 là 90%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS4 là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS5, TSSS6 là:

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt đối diện khuôn viên cây xanh:** TSDG không có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh. Do đó, công trình không được hưởng lợi về cảnh quan, tầm nhìn và không gian mở như các công trình đối diện khuôn viên cây xanh, từ đó có thể ảnh hưởng nhất định đến sức hấp dẫn đối với khách thuê và khả năng đạt mức giá cho thuê kém TSSS4 có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, tạo lợi thế về cảnh quan, tầm nhìn thông thoáng và môi trường làm việc là 10%; tương đồng với TSSS5, TSSS6 không có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh.

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS4 là:

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về vị trí, địa điểm:** TSDG có khoảng cách tương đối xa trung tâm hành chính thành phố. Do đó, việc tiếp cận các cơ quan hành chính, tổ chức tài chính, ngân hàng và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp kém thuận lợi hơn so với các công trình nằm gần trung tâm hành chính, từ đó có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê và ảnh hưởng nhất định đến khả năng đạt mức giá cho thuê kém TSSS4, TSSS5 và TSSS6 nằm tại khu vực gần trung tâm hành chính thành phố, thuận lợi trong việc kết nối với các cơ quan quản lý nhà nước, ngân hàng, tổ chức tài chính và các dịch vụ công. Lợi thế này góp phần nâng cao khả năng thu hút doanh nghiệp thuê văn phòng cũng như hoạt động thương mại dịch vụ là 15%.

+ Giá của TSDG là 100% thì giá của TSSS4, TSSS5, TSSS6 là 115%

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

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt trang thiết bị cơ sở vật chất:** TSDG được giả định đầu tư xây dựng mới, hệ thống trang thiết bị và cơ sở vật chất được đầu tư đồng bộ, hiện đại, đáp ứng tiêu chuẩn khai thác của công trình thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng tương đồng TSSS4 là công trình mới được đầu tư xây dựng, chất lượng cơ sở vật chất và trang thiết bị tương đối đồng bộ, mức độ hoàn thiện tương đương; hơn TSSS5, TSSS6 là công trình được đầu tư xây dựng một thời gian, sau thời gian khai thác, một số hạng mục cơ sở vật chất và trang thiết bị đã có dấu hiệu xuống cấp hoặc không còn đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn hiện đại là 10%.

+ Giá của TSDG là 100% thì giá của TSSS4 là 100%; TSSS5 là 90%; TSSS6 là 90%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS5, TSSS6 là:

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt độ rộng đường:** TSDG tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 18 m, đáp ứng nhu cầu lưu thông thông thường và tiếp cận công trình. Tuy nhiên, so với các tuyến đường có quy mô lớn hơn, khả năng tiếp cận của phương tiện, mức độ nhận diện công trình và khả năng tổ chức giao thông còn hạn chế hơn kém TSSS4 tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 40 m, tạo điều kiện thuận lợi cho việc lưu thông của các loại phương tiện, nâng cao khả năng tiếp cận, nhận diện công trình và tổ chức giao thông là 20%; kém TSSS5 tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 30 m, có điều kiện tiếp cận và lưu thông thuận lợi hơn tài sản định giá. Bề rộng đường lớn góp phần nâng cao khả năng khai thác công trình, tạo thuận lợi cho khách hàng và doanh nghiệp đến giao dịch, từ đó có thể hỗ trợ duy trì mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá là 20%; kém TSSS6 tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 21 m, điều kiện tiếp cận giao thông nhỉnh hơn tài sản định giá. Mặc dù mức chênh lệch không lớn, nhưng bề rộng đường lớn hơn vẫn góp phần cải thiện khả năng lưu thông, tiếp cận công trình và sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó có thể ảnh hưởng tích cực đến mức giá cho thuê là 9%.

+ Giá của TSDG là 100% thì giá của TSSS4 là 120%; TSSS5 là 120%; TSSS6 là 109%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS4, TSSS5 là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS6 là:

$$\frac{100\% - 109\%}{109\%} = -8,26\%$$

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

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		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 đường, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận công trình từ nhiều hướng, nâng cao khả năng nhận diện và tổ chức giao thông. Đây là lợi thế đối với hoạt động thương mại	Tài sản so sánh tiếp giáp 2 mặt đường và nằm ngay khu vực vòng xoay Biên Hùng - nút giao của 5 tuyến đường giao thông chính. Vị trí này giúp công trình có khả năng tiếp cận từ nhiều hướng, lưu lượng phương tiện và người qua lại lớn, đồng thời nâng cao khả năng nhận diện thương hiệu và	Tài sản so sánh chỉ tiếp giáp 1 mặt đường, khả năng tiếp cận và nhận diện công trình hạn chế hơn so với tài sản định giá. Đồng thời, việc tổ chức lối ra vào và phân luồng giao thông cũng kém linh hoạt hơn, do đó có thể làm giảm sức	Tài sản so sánh chỉ tiếp giáp 1 mặt đường, điều kiện khai thác về khả năng tiếp cận và nhận diện công trình thấp hơn so với tài sản định giá. Việc chỉ có một hướng tiếp cận có thể làm giảm tính thuận tiện trong hoạt động thương

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
		dịch vụ và văn phòng cho thuê, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác công trình.	thuận lợi trong việc tổ chức giao thông ra vào công trình. Đây là lợi thế vượt trội so với tài sản định giá, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác và có khả năng đạt mức giá cho thuê cao hơn.	hấp dẫn đối với khách thuê và ảnh hưởng nhất định đến khả năng đạt mức giá cho thuê so với tài sản định giá.	mại và văn phòng, từ đó có khả năng ảnh hưởng đến mức giá cho thuê so với tài sản định giá.
	Tỷ lệ	100%	120%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-65.013	26.664	21.109
2.2	Đối diện khuôn viên cây xanh	Tài sản định giá không có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh. Do đó, công trình không được hưởng lợi về cảnh quan, tầm nhìn và không gian mở như các công trình đối diện khuôn viên cây xanh, từ đó có thể ảnh hưởng nhất định đến sức hấp dẫn đối với khách thuê và khả năng đạt mức giá cho thuê.	Tài sản so sánh có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, tạo lợi thế về cảnh quan, tầm nhìn thông thoáng và môi trường làm việc. Đối với công trình thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng, yếu tố này góp phần nâng cao trải nghiệm của khách hàng và người sử dụng, qua đó có khả năng thu hút khách thuê tốt hơn và đạt mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá.	Tài sản so sánh không có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, điều kiện cảnh quan và môi trường xung quanh tương đồng với tài sản định giá. Do đó, yếu tố này được đánh giá không tạo ra sự khác biệt đáng kể về khả năng khai thác và mức giá cho thuê so với tài sản định giá.	Tài sản so sánh không có vị trí đối diện khuôn viên cây xanh, điều kiện khai thác về cảnh quan tương đồng với tài sản định giá. Vì vậy, yếu tố này được xem là không tạo ra khác biệt đáng kể về khả năng thu hút khách thuê và giá cho thuê.
	Tỷ lệ	100%	110%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-35.451	0	0
2.3	Vị trí địa điểm	Tài sản định giá có khoảng cách tương đối xa trung tâm hành chính thành phố. Do đó, việc tiếp cận các cơ quan hành chính, tổ chức tài chính, ngân hàng và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp	Tài sản so sánh nằm tại khu vực gần trung tâm hành chính thành phố, thuận lợi trong việc kết nối với các cơ quan quản lý nhà nước, ngân hàng, tổ chức tài chính và các dịch vụ công. Lợi thế này góp phần nâng cao khả năng thu hút doanh nghiệp thuê văn phòng cũng như hoạt động thương	Tài sản so sánh nằm gần trung tâm hành chính thành phố, được hưởng lợi từ mật độ giao dịch hành chính và thương mại cao, đồng thời có khả năng tiếp cận thuận tiện đối với khách hàng và doanh nghiệp. Đây là yếu tố	Tài sản so sánh nằm gần trung tâm hành chính thành phố, nơi tập trung nhiều cơ quan nhà nước, tổ chức tín dụng và doanh nghiệp. Vị trí này tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động giao dịch, nâng cao khả năng nhận diện và thu hút

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
		kém thuận lợi hơn so với các công trình nằm gần trung tâm hành chính, từ đó có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê và ảnh hưởng nhất định đến khả năng đạt mức giá cho thuê.	mại dịch vụ, qua đó có thể đạt mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá.	tích cực góp phần nâng cao hiệu quả khai thác công trình và hỗ trợ duy trì mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá.	khách thuê, từ đó có thể góp phần làm tăng giá trị khai thác và mức giá cho thuê so với tài sản định giá.
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-50.856	-31.296	-24.776
2.4	Yếu tố trang thiết bị cơ sở vật chất	Tài sản định giá được giả định đầu tư xây dựng mới, hệ thống trang thiết bị và cơ sở vật chất được đầu tư đồng bộ, hiện đại, đáp ứng tiêu chuẩn khai thác của công trình thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng. Với chất lượng công trình và mức độ hoàn thiện cao, tài sản có khả năng thu hút khách thuê tốt hơn, qua đó có tiềm năng đạt mức giá cho thuê cao hơn so với các công trình đã đưa vào khai thác trong thời gian dài.	Công trình mới được đầu tư xây dựng, chất lượng cơ sở vật chất và trang thiết bị tương đối đồng bộ, mức độ hoàn thiện tương đương với tài sản định giá. Do đó, yếu tố trang thiết bị và cơ sở vật chất được đánh giá có mức độ tương đồng, khả năng ảnh hưởng đến giá cho thuê là không đáng kể.	Công trình được đầu tư xây dựng một thời gian, sau thời gian khai thác, một số hạng mục cơ sở vật chất và trang thiết bị đã có dấu hiệu xuống cấp hoặc không còn đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn hiện đại. Điều này có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó giá cho thuê có xu hướng thấp hơn so với công trình được đầu tư mới.	Công trình được đầu tư xây dựng một thời gian, sau thời gian khai thác, một số hạng mục cơ sở vật chất và trang thiết bị đã có dấu hiệu xuống cấp hoặc không còn đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn hiện đại. Điều này có thể làm giảm sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó giá cho thuê có xu hướng thấp hơn so với công trình được đầu tư mới.
	Tỷ lệ	100%	100%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	26.664	21.109

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
2.5	Độ rộng đường	Tài sản định giá tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 18 m, đáp ứng nhu cầu lưu thông thông thường và tiếp cận công trình. Tuy nhiên, so với các tuyến đường có quy mô lớn hơn, khả năng tiếp cận của phương tiện, mức độ nhận diện công trình và khả năng tổ chức giao thông còn hạn chế hơn, do đó khả năng khai thác thương mại và thu hút khách thuê có thể thấp hơn	Tài sản so sánh tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 40 m, tạo điều kiện thuận lợi cho việc lưu thông của các loại phương tiện, nâng cao khả năng tiếp cận, nhận diện công trình và tổ chức giao thông. Lợi thế này góp phần nâng cao hiệu quả khai thác thương mại và văn phòng, qua đó có khả năng đạt mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá.	Tài sản so sánh tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 30 m, có điều kiện tiếp cận và lưu thông thuận lợi hơn tài sản định giá. Bề rộng đường lớn góp phần nâng cao khả năng khai thác công trình, tạo thuận lợi cho khách hàng và doanh nghiệp đến giao dịch, từ đó có thể hỗ trợ duy trì mức giá cho thuê cao hơn so với tài sản định giá.	Tài sản so sánh tiếp giáp tuyến đường có bề rộng khoảng 21 m, điều kiện tiếp cận giao thông nhìn hơn tài sản định giá. Mặc dù mức chênh lệch không lớn, nhưng bề rộng đường lớn hơn vẫn góp phần cải thiện khả năng lưu thông, tiếp cận công trình và sức hấp dẫn đối với khách thuê, từ đó có thể ảnh hưởng tích cực đến mức giá cho thuê.
	Tỷ lệ	100%	120%	120%	109%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-16,67%	-8,26%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-65.013	-40.008	-15.694
3	Giá cho thuê ước tính của thửa đất cần định giá theo từng tài sản so sánh (đ/m ²)	-	173.667	222.024	191.748
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	195.813			
5	Làm tròn (đ/m ²)	196.000			

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

$$\frac{173.667 + 222.024 + 191.748}{3} = 195.813 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng}$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá cho thuê tính bình quân (đ/m ²)	195.813	
2	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS4	-11,31%	<15%
3	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS5	13,39%	<15%
4	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS6	-2,08%	<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 **195.813 đồng/m²/tháng**.

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

9.3.1. Ước tính giá doanh thu

Căn cứ Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố 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; phương án số 36/TTPTQĐ ngày 12/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố 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	6.112,4	15	1	40%	39.119,4

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 03 tầng và phần diện tích sàn văn phòng được bố trí tại 12 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:

- Mật độ xây dựng: ≤40%;
- Tầng cao công trình: 09-15 tầng và 01 tầng hầm

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	6.112,4	15	40%	36.674,4
1.1	Dự kiến bố trí công năng thương mại dịch vụ (trung tâm thương mại)		3		7.334,9
1.2	Dự kiến bố trí công năng văn phòng		12		29.339,5

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Mật độ xây dựng	DT sàn (m ²)
2	Tầng hầm		1		2.445,0

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 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	7.334,9	70%	5.134,43
2	Dự kiến công năng văn phòng	29.339,5	70%	20.537,65

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	5.134,43	212.582	13.097.848.779	10	11.788.063.901
Dự kiến công năng văn phòng	20.537,65	195.813	48.258.466.313	10	43.432.619.682
Tổng					55.220.683.583

9.3.2. 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**.

9.3.3. 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 25/5/2026 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

Đơn vị tính: %

T T	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý II/2025	Quý III/2025	Quý IV/2025	Quý I/2026	Bình quân
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%**.

9.3.4. Hiện giá doanh thu công năng thương mại dịch vụ, cho thuê văn phòng

Căn cứ Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt phương án đầu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 xã Trảng Bom, thành phố Đồng Nai; phương án số 36/TTPTQĐ ngày 12/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố 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	6.112,4	15	1	40%	39.119,4

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	30.371.375.971	1,114	33.829.694.938	0,7388	24.993.378.620
4	0,65	35.893.444.329	1,155	41.443.836.641	0,6678	27.676.194.109
5	0,75	41.415.512.687	1,197	49.570.016.609	0,6037	29.925.419.027
6	0,85	46.937.581.046	1,241	58.235.516.447	0,5458	31.784.944.877
7	0,9	49.698.615.225	1,286	63.917.932.605	0,4934	31.537.107.947
8	0,9	49.698.615.225	1,333	66.257.328.938	0,4460	29.550.768.706
9	0,9	49.698.615.225	1,382	68.682.347.177	0,4032	27.692.722.382
10	0,9	49.698.615.225	1,433	71.196.121.084	0,3645	25.950.986.135
11	0,9	49.698.615.225	1,485	73.801.899.115	0,3295	24.317.725.758
12	0,9	49.698.615.225	1,539	76.503.048.623	0,2978	22.782.607.880
13	0,9	49.698.615.225	1,596	79.303.060.203	0,2693	21.356.314.113
14	0,9	49.698.615.225	1,654	82.205.552.206	0,2434	20.008.831.407
15	0,9	49.698.615.225	1,715	85.214.275.417	0,2200	18.747.140.592

Năm	Tỷ lệ lắp đầy	Doanh thu	Tỷ lệ tăng giá	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu
16	0,9	49.698.615.225	1,777	88.333.117.897	0,1989	17.569.457.150
17	0,9	49.698.615.225	1,842	91.566.110.012	0,1798	16.463.586.580
18	0,9	49.698.615.225	1,910	94.917.429.639	0,1626	15.433.574.059
19	0,9	49.698.615.225	1,980	98.391.407.563	0,1469	14.453.697.771
20	0,9	49.698.615.225	2,052	101.992.533.080	0,1328	13.544.608.393
21	0,9	49.698.615.225	2,127	105.725.459.791	0,1201	12.697.627.721
22	0,9	49.698.615.225	2,205	109.595.011.619	0,1086	11.902.018.262
23	0,9	49.698.615.225	2,286	113.606.189.044	0,0981	11.144.767.145
24	0,9	49.698.615.225	2,370	117.764.175.563	0,0887	10.445.682.372
25	0,9	49.698.615.225	2,456	122.074.344.389	0,0802	9.790.362.420
26	0,9	49.698.615.225	2,546	126.542.265.394	0,0725	9.174.314.241
27	0,9	49.698.615.225	2,639	131.173.712.307	0,0655	8.591.878.156
28	0,9	49.698.615.225	2,736	135.974.670.178	0,0592	8.049.700.475
29	0,9	49.698.615.225	2,836	140.951.343.106	0,0536	7.554.991.990
30	0,9	49.698.615.225	2,940	146.110.162.264	0,0484	7.071.731.854
31	0,9	49.698.615.225	3,048	151.457.794.203	0,0438	6.633.851.386
32	0,9	49.698.615.225	3,159	157.001.149.470	0,0396	6.217.245.519
33	0,9	49.698.615.225	3,275	162.747.391.541	0,0358	5.826.356.617
34	0,9	49.698.615.225	3,395	168.703.946.071	0,0323	5.449.137.458
35	0,9	49.698.615.225	3,519	174.878.510.498	0,0292	5.106.452.507
36	0,9	49.698.615.225	3,648	181.279.063.982	0,0264	4.785.767.289
37	0,9	49.698.615.225	3,781	187.913.877.724	0,0239	4.491.141.678
38	0,9	49.698.615.225	3,919	194.791.525.648	0,0216	4.207.496.954
39	0,9	49.698.615.225	4,063	201.920.895.487	0,0195	3.937.457.462
40	0,9	49.698.615.225	4,212	209.311.200.262	0,0176	3.683.877.125
41	0,9	49.698.615.225	4,366	216.971.990.191	0,0160	3.471.551.843
42	0,9	49.698.615.225	4,526	224.913.165.032	0,0144	3.238.749.576
43	0,9	49.698.615.225	4,691	233.144.986.873	0,0130	3.030.884.829
44	0,9	49.698.615.225	4,863	241.678.093.392	0,0118	2.851.801.502
45	0,9	49.698.615.225	5,041	250.523.511.610	0,0107	2.680.601.574
46	0,9	49.698.615.225	5,225	259.692.672.135	0,0096	2.493.049.652
47	0,9	49.698.615.225	5,417	269.197.423.935	0,0087	2.342.017.588
48	0,9	49.698.615.225	5,615	279.050.049.651	0,0079	2.204.495.392
49	0,9	49.698.615.225	5,820	289.263.281.469	0,0071	2.053.769.298
50	0,9	49.698.615.225	6,033	299.850.317.570	0,0064	1.919.042.032
Tổng						586.836.887.423

⇒ Hiện giá doanh thu tại khu đất cần định giá là: **586.836.887.423 đồng**.

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

Căn cứ Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đầu tư xây dựng đất thừa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 xã Trảng Bom, thành phố Đồng Nai; phương án số 36/PA-TTPTQĐ ngày 12/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố 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 15 tầng bao gồm 3 tầng công năng thương mại dịch vụ và 12 tầng công năng văn phòng và 1 tầng hầm.

Đối với diện tích 01 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 586.836.887.423 đồng.

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

9.4.1. 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 367/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đầu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 xã Trảng Bom, thành phố Đồng Nai; phương án số 36/PA-TTPTQĐ ngày 12/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai. Diện tích định giá là 6.112,4 m². 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 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 25/5/2026, UBND thành phố Đồng Nai ban hành Quyết định số 367/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án đầu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 xã Trảng Bom, thành phố Đồng Nai. Theo đó, thời điểm định giá là ngày 25/5/2026 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%
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, phục vụ 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)		4.520.494.351	1.011.060.997

9.4.2. 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%	
(Năm sau/năm trước)*100%		100,33%	101,81%	103,33%	101,82%
Công trình thoát nước	97,58%	98,35%	100%	101,98%	
(Năm sau/năm trước)*100%		100,78%	101,68%	101,98%	101,48%
Công trình cấp nước	96,83%	97,99%	100%	100,48%	
(Năm sau/năm trước)*100%		101,20%	102,05%	100,48%	101,24%
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**.

9.4.3. Ước tính chi phí xây dựng công trình

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 công trình nhà đa năng. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí xây dựng công trình là 100,67% 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 367/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đầu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 xã Trảng Bom, thành phố Đồng Nai; phương án số 36/PA-TTPTQĐ ngày 12/5/2026 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 15 tầng cao và 1 tầng hầm. Vì vậy, đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng hạ tầng dựa trên cơ sở suất vốn đầu tư công trình nhà đa năng từ 11 tầng đến 15 tầng có 1 tầng hầm quy định tại Bảng 26 Quyết định 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng là: 11.993.000 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 25/5/2026, UBND thành phố Đồng Nai ban hành Quyết định số 367/QĐ-UBND 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. Theo đó, thời điểm định giá là ngày 25/5/2026 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 hạ tầng 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)	11.993.000	9.946.000	2.047.000

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
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)	12.821.901	10.633.422	2.188.479
Tổng chi phí xây dựng công trình (không bao gồm VAT) (đồng)		378.157.345.024	77.829.085.589

9.4.4. 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 ngày 29/4/2026 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

Hạng mục	Năm 2023	Năm 2024/Năm 2023	Năm 2025	Quý I-2026/Năm 2025	Bình quân
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 25/5/2026 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 367/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố 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; phương án số 36/PA-TTPTQĐ ngày 12/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố 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	6.112,4	15	1	40%	39.119,4

Theo đó, tổng diện tích sàn xây dựng là 39.119,40 m². 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	4.520.494.351	2.260.247.176	2.260.247.176
Chi phí xây dựng công trình	378.157.345.024	189.078.672.512	189.078.672.512
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)		34.129.732	68.711.514
Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá (công trình)		2.533.654.212	5.105.124.158
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)	1.011.060.997	505.530.499	505.530.499
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)	77.829.085.589	38.914.542.795	38.914.542.795
Hệ số hiện giá		0,9040	0,8172
Hiện giá chi phí xây dựng công trình	401.415.369.352	210.927.406.341	190.487.963.011

=> Tổng hiện giá chi phí tại khu đất cần định giá là: **401.415.369.352 đồng**.

9.4.5. 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: $3\% \times 586.836.887.423 \text{ đồng} = 17.605.106.623 \text{ đồng}$.

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: $(17.605.106.623 \text{ đồng} + 401.415.369.352 \text{ đồng}) \times 15\% = 62.853.071.396 \text{ đồng}$.

c) Ước tính tổng chi phí phát triển

Tổng chi phí phát triển là: $17.605.106.623 \text{ đồng} + 401.415.369.352 \text{ đồng} + 62.853.071.396 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}} = 481.873.547.371 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}}$

9.5. Ước tính thặng dư khu đất

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 586.836.887.423 đồng
- Hiện giá tổng chi phí phát triển: $481.873.547.371 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}}$
- Thặng dư khu đất: $(593.424.750.503 \text{ đồng} - 482.100.828.647 \text{ đồng}) / (1 + 15\%) = 91.272.471.690 \text{ đồng}$.

⇒ Tổng giá trị đối với diện tích 6.112,4 m² đất thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá là **91.272.471.690 đồng**. Đơn giá: **14.932.346 đồng/m²**.

9.6. 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	6.112,4	11.029.961	14.932.346	91.272.471.690

Tổng giá trị khu đất là: **91.272.471.690 đồng. Làm tròn: 91.272.472.000 đồng** (Viết bằng chữ: chín mươi một tỷ, hai trăm bảy mươi hai triệu, bốn trăm bảy mươi hai 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.

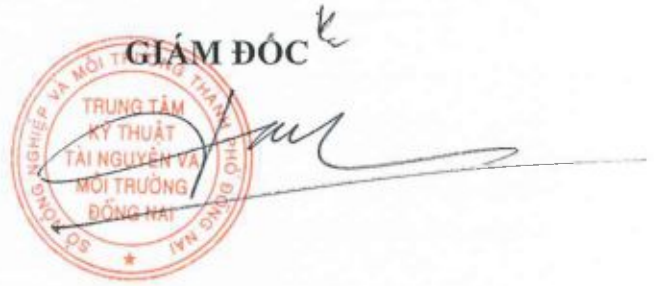
Trên đây là thuyết minh phương án giá đất Dự án xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222 tờ bản đồ địa chính số 14 phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Nguyễn Hiệp Thúc

Số chứng chỉ: 0870324

GIÁM ĐỐC


Lê Văn Tân



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY XÁC NHẬN

Kính gửi:

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 222, tờ bản đồ địa chính số 14 phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

Ngày 16. / . 7 / 2026, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường có Giấy mời số: 105.8.../GM-TTKTTNMT mời đại diện UBND phường Trảng Bom 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 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

*Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường
từng có đến địa phương khảo sát hiện
trạng và thu thập thông tin.*

KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ PHÒNG



Nguyễn Công Thành



Lê Văn Tân

Đồng Nai, ngày 17 tháng 7 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 Trảng Bom - Địa phương nơi có đất cần định giá.

Ông/Bà:.....

Ông/Bà:

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 dự án thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

Vị trí khu đất:

.....Thửa đất giáp đường đất.....
.....Phía Tây giáp đường kênh Bạt Hố.....
.....Phía Nam giáp đường Nguyễn Hữu Cánh.....
.....Phía Bắc giáp khu đất trống.....

Nội dung thẩm định hiện trạng:

.....Tài liệu tham khảo sát hiện trạng khu đất là đất trống.....
.....Hiện tại không có công trình xây dựng.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Xác nhận của

Chuyên viên

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

KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ PHÒNG



Nguyễn Công Thành

Đinh Hồng Phát

Nguyễn Hiệp Thuận

**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: 6126/STC-HĐTĐGD

Đồng Nai, ngày 17 tháng 8 năm 2026

V/v văn bản thẩm định giá đất khởi
điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa
đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 xã
Trảng Bom, thành phố Đồng Nai

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố nhận được Công văn số 7095/SNNMT-ĐD ngày 03/8/2026 và Tờ trình số 424/TTr-SNNMT ngày 03/8/2026 về việc thẩm định phương án giá đất để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 xã Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

Ngày 07/8/2026, Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố đã tổ chức họp rà soát phương án giá đất theo Giấy mời số 230/GM- HĐTĐGD ngày 06/8/2026.

Ngày 11/8/2026, theo Giấy mời số 510/GM-UBND của Chủ tịch UBND thành phố, Thành viên Hội đồng đã tổ chức cuộc họp thẩm định phương án giá đất để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 xã Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

Căn cứ tinh thần cuộc họp, Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể thành phố có ý kiến như sau:

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

1. Các căn cứ pháp lý thẩm định phương án giá đất 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 Nghị quyết số 254/2025/QH ngày 11/12/2025 của Quốc hội;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1696/QĐ-UBND ngày 16/10/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh 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 tỉnh về việc ban hành quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai 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 (nay là phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai);

Căn cứ Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2025 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại Khu phố 1, thị trấn Trảng Bom (quy mô khoảng 0,575 ha) huyện Trảng Bom 2 - Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính số 27/2026 do Văn phòng Đăng;

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

Căn cứ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 1159/BC-TTKTTNMT ngày 24/7/2026 kèm theo dự thảo Chứng thư thẩm định giá đất của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và môi trường theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ đề nghị thẩm định của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 7095/SNNMT-ĐĐ ngày 03/8/2026 và Tờ trình số 424/TTr-SNNMT ngày 03/8/2026.

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

- Vị trí khu đất:

- + Phía Đông tiếp giáp đường đất, đá;
- + Phía Tây tiếp giáp đường Tăng Bạt Hổ;
- + Phía Nam tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cánh;
- + Phía Bắc tiếp giáp khu đất trống.

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo tờ Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 62/2026 do Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 08 tháng 5 năm 2026.

- Quy mô, diện tích:

Thửa đất có tổng diện tích là 6.435,2 m². Trong đó:

+ Diện tích đất đấu giá (diện tích định giá đất): 6.112,4 m² đất thương mại dịch vụ.

+ Diện tích đất không đấu giá: 322,8 m² thuộc quy hoạch đất giao thông.

- Hiện trạng: Đất trống, không có tài sản gắn liền với đất.

Phương pháp định giá:

Căn cứ vào các thông tin thu thập được, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 6, Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, đã được Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường phân tích cụ thể tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 1224/BC-TTKTTNMT ngày 30/7/2026, phương pháp định giá đất được lựa chọn là Phương pháp thặng dư.

Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 33 Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

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 tỉnh tại Công văn số 7095/SNNMT-ĐĐ ngày 03/8/2026 và Tờ trình số 424/TTr-SNNMT ngày 03/8/2026; theo đó phương án giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 xã Trảng Bom, thành phố Đồng Nai, cụ thể như sau:

TT	Diễn giải	Diện tích (m ²)	Giá đất theo Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Giá trị khu đất định giá cụ thể đã làm tròn (đồng)
	Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	6.112,4	11.029.961	14.932.346	91.272.471.690

Thời điểm định giá: 25/5/2026 (Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai).

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

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

Căn cứ Biên bản họp của thành viên Hội đồng về kết quả xác định giá đất đối với phương án giá đất để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 xã Trảng Bom, thành phố Đồng Nai như sau:

TT	Diễn giải	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
1	Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	6.112,4	14.932.346

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

Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thiện phương án giá đất để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 xã Trảng Bom, thành phố Đồng Nai theo ý kiến góp ý của các thành viên Hội đồng tại cuộc họp.

Khu đất chưa có quy hoạch chi tiết, theo dự thảo Chứng thư, Đơn vị tư vấn tính toán, xác định giá đất trên cơ sở giả định 03 tầng khai thác công năng trung

tâm thương mại và 12 tầng khai thác công năng văn phòng cho thuê. Do đó, trường hợp có thay đổi mục đích sử dụng, công năng khai thác 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 đất 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 thành phố (b/c);
- Thành viên HĐTĐGD;
- UBND phường Trảng Bom;
- Ban Giám đốc;
- Lưu: VT, GCS.

HuongNTT-Dung 12.8

**TM. HỘI ĐỒNG
PHÓ CHỦ TỊCH**



**GIÁM ĐỐC SỞ TÀI CHÍNH
Trương Thị Hương Bình**

Số: 1361 /TTKTTNMT-QHGD

Đồng Nai, ngày 10 tháng 8 năm 2026

V/v tiếp thu, giải trình ý kiến phương án giá đất của Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố dự án án giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

Kính gửi: - Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố;
- Sở Tài chính (Thường trực HĐTĐGD cụ thể thành phố).

Thực hiện 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. Trên cơ sở đó, Trung tâm đã phát hành báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 1224/BC-TTKTTNMT ngày 30/7/2026.

Ngày 06/8/2026, Tổ chuyên viên giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố có Giấy mời số 230/GM-STC về việc lấy ý kiến phương án giá khởi điểm của dự án. Ngày 10/8/2026, Trung tâm nhận được Biên bản họp Tổ giúp việc; sau khi rà soát nội dung biên bản họp, Trung tâm tiếp thu giải trình như sau:

1. Đối với ý kiến của Sở Tư pháp: Đề nghị đơn vị tư vấn làm rõ việc giả định tính toán phương án giá đất với 3 tầng thương mại dịch vụ và 12 tầng văn phòng cho thuê phù hợp.

Trung tâm giải trình như sau: Căn cứ Văn bản số 1689/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 08/6/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai, khu đất cần định giá được xác định theo quy hoạch cấp trên là đất công trình dịch vụ đô thị, có chức năng trung tâm dịch vụ công cộng đô thị; theo phương án đã duyệt là đất thương mại dịch vụ.

Do khu đất chưa được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Trung tâm giả định phương án phát triển theo mô hình công trình văn phòng kết hợp thương mại dịch vụ trên cơ sở chức năng quy hoạch, hiện trạng khu vực và khả năng khai thác thực tế. Qua khảo sát, phường Trảng Bom hiện chưa có công trình cao tầng có quy mô và công năng tương đồng, do đó Trung tâm mở rộng khảo sát tại phường Long Khánh, phường Trảng Biên và phường Tam Hiệp. Kết quả cho thấy các công trình cao tầng tại các khu vực này chủ yếu khai thác theo mô hình văn phòng kết hợp thương mại dịch vụ; một số trung tâm thương mại như Co.opmart Biên Hòa, Big C Đồng Nai và Lotte Mart Đồng Nai có khối thương mại từ 03 đến 07 tầng. Các thông tin này chỉ được sử dụng để tham khảo và có xem xét sự khác biệt về vị trí, quy mô thị trường, sức mua và khả năng hấp thụ.

Đối với phường Trảng Bom, mặc dù có lợi thế về quy mô dân cư, tốc độ đô thị hóa, hệ thống khu công nghiệp và lực lượng lao động tập trung, nhu cầu tiêu dùng hiện vẫn chủ yếu gắn với các loại hình thương mại phổ thông như chợ truyền thống, cửa hàng mặt phố, siêu thị, điện máy, ăn uống và các dịch vụ phục vụ hộ gia đình. Đây là những loại hình đã hình thành thói quen tiêu dùng và đáp ứng phần lớn nhu cầu mua sắm thường xuyên của người dân địa phương. Vì vậy, khả năng dịch chuyển nhu cầu sang mô hình trung tâm thương mại cao tầng cần được xem xét thận trọng, đặc biệt đối với diện tích thương mại tại các tầng cao.

Trên cơ sở đó, việc giả định khối thương mại dịch vụ khoảng 03 tầng được đánh giá phù hợp hơn với khả năng hấp thụ của thị trường, thuận lợi cho việc tiếp cận, tổ chức dòng khách và khai thác diện tích sàn. Việc giả định số tầng thương mại lớn hơn khi chưa có cơ sở chứng minh đầy đủ về nhu cầu thị trường và các khách thuê chủ lực có thể làm tăng diện tích cho thuê, doanh thu phát triển nhưng chưa phản ánh đầy đủ rủi ro về tỷ lệ trống và hiệu quả khai thác thực tế.

2. Đối với ý kiến của Sở Tư pháp, Sở Tài chính: Đề nghị đơn vị tư vấn tính toán bổ sung doanh thu phát triển đối với phần diện tích tầng hầm.

Tiếp thu ý kiến của Tổ chuyên viên giúp việc, Trung tâm đã rà soát, bổ sung phương án tính toán doanh thu đối với phần diện tích tầng hầm của công trình. Qua rà soát thực tế, Trung tâm 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. Vì vậy, Trung tâm báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố không đưa doanh thu từ hoạt động giữ xe vào phương án xác định doanh thu phát triển của dự án.

Đồng thời, qua rà soát một số phương án xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất có đặc điểm tương đồng, như thửa đất số 130, tờ bản đồ địa chính số 50 và thửa đất số 5, thửa đất số 9, tờ bản đồ số 43, cùng thuộc phường Trảng Biên. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố đã xem xét, thống nhất thông qua và trình UBND thành phố phê duyệt đều thực hiện ước tính doanh thu đối với phần nổi của công trình, không tính doanh thu từ tầng

hầm. Do vậy, Trung tâm báo cáo không tính doanh thu tăng Hamm trong phương án giá đất đối với khu đất cần định giá để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố xem xét, quyết định

3. Đối với ý kiến của Sở Tài chính: Đề nghị đơn vị tư vấn so sánh giá đất định giá với giá đất đã trúng đấu giá, giá đất đã được phê duyệt giá đất khởi điểm để đấu giá, giá đất cụ thể đã được phê duyệt tại các khu vực lân cận

Tiếp thu ý kiến tổ chuyên viên giúp việc, sau khi rà soát Trung tâm báo cáo như sau:

- Tại khu vực khu đất cần định giá và các khu vực lân cận trong khoảng thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước, không có dự án đã đưa ra đấu giá thành công.

- Đối với giá đất khởi điểm đã được phê duyệt: bảng so sánh giữa giá đất tại khu đất cần định giá với giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất khoảng 2,1ha tại xã Trảng Bom đã được phê duyệt như sau:

Diễn giải	Thửa đất số 222 tờ bản đồ số 14 phường Trảng Bom	Khu đất khoảng 2,1ha tại xã Trảng Bom (Quyết định phê duyệt số 2597/QĐ-UBND ngày 10/11/2025)
Đất thương mại dịch vụ	14.932.346	11.155.840

- Đối với giá đất cụ thể đã được phê duyệt: sau khi rà soát, Trung tâm nhận thấy giá đất cụ thể đã được phê duyệt tại các khu vực lân cận chủ yếu là đất ở và đất nông nghiệp, không có loại đất thương mại dịch vụ. Vì vậy, Trung tâm không sử dụng các thông tin này để so sánh.

Nội dung nêu trên Trung tâm đã bổ sung tại phụ lục kèm theo báo cáo thuyết minh phương án giá đất của dự án.

4. Đối với ý kiến của Sở Tài chính: Đề nghị đơn vị tư vấn so sánh giá đất tại phương án với giá tại bảng giá x hệ số.

Nội dung này Trung tâm đã thể hiện tại mục kết quả xác định giá đất trong dự thảo chứng thư tư vấn định giá đất và báo cáo thuyết minh phương án giá đất của dự án.

Trên đây là báo cáo tiếp thu giải trình ý kiến của Tổ chuyên viên giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố về phương án giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai. Kính báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (b/c);
- Phòng Đất đai;
- Lưu: VT; QHGD (Thức) 03b.



Lê Văn Tân

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/m ²)
1	Điều tra trực tiếp, tham khảo đơn giá cho thuê công khai trên các trang thông tin cho thuê	HD Tower Long Khánh	Năm 2026	211.136
2	Hợp đồng thuê mặt bằng số 07012022 giữa Siêu thị Hoàng Đức – Chi nhánh Công ty cổ phần Hoàng Đức với Công ty TNHH Lotteria Việt Nam	Siêu thị Hoàng Đức	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2026	415.831
3	Hợp đồng thuê mặt bằng số 1203/HĐLK giữa Siêu thị Hoàng Đức – Chi nhánh Công ty Cổ phần Hoàng Đức với Công ty cổ phần Beta Media	Siêu thị Hoàng Đức	Từ 12/03/2021 đến 31/12/2026	100.000
4	Hợp đồng thuê tài sản số 01/AD-TMD giữa công ty TNHH DV Nhà hàng Khách sạn Ánh Dương và Công ty TNHH MTV Sản xuất thương mại dịch vụ Tô Minh	Nhà hàng Khách sạn Ánh Dương	Từ 01/01/2026 đến ngày 01/01/2027	133.654
5	Điều tra trực tiếp thông tin cho thuê tại IDO WEDDING tại Nhà hàng Khách sạn Ánh Dương	Nhà hàng khách sạn Ánh Dương	2026	225.000

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: Long Khánh

Tên người được điền tra:

- Địa chỉ⁽¹⁾: Phường Long Khánh - TP. Nha Trang; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:

- 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: 81.600/m² đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

..... Phiếu thu thập thông tin (HĐ Tạm cư Long Khánh)

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 76; thửa đất số: 280; diện tích: 419,4 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Phường Long Khánh

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

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

- Mục đích sử dụng đất:

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

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

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt;

+ Điều kiện về cấp điện: tốt;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: tốt;

+ Hạ tầng không gian: tốt;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: tốt;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: tốt;

+ Hạ tầng môi trường: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:
.....

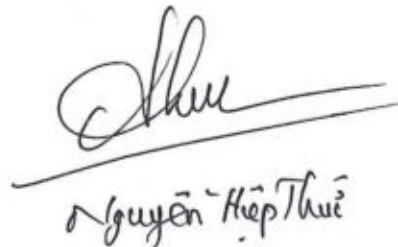
....., ngày .. tháng .. năm 2026

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 Thái

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

Phiếu số:

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

Tên xã, phường: Long Khánh

Tên người được điều tra:

- Địa chỉ⁽¹⁾: p. Long Khánh - thị trấn; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:

- 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: 415.83.1 đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

..... Đơn thu thập thông tin hợp đồng cho thuê mặt bằng (Đơn thu hoạch đất
.....)

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 69; thửa đất số: 219; diện tích: 1598,2 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: phường Long Khánh

- 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: Tru D

- 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: 121';

+ Điều kiện về cấp điện: 121';

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: 121';

+ Hạ tầng không gian: 121';

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: 121';

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: 121'

+ 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 1 tháng 7 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

Thời hạn Hợp đồng		01/01/2022 đến 31/12/2026
Ngày bắt đầu hiệu lực		01/01/2022
Tên Cửa hàng		Cửa hàng thức ăn nhanh Lotteria
B Ê N T H U Ê	Địa chỉ	Tầng 7, tòa nhà Paragon, số 03 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, quận 7, Tp.HCM
	Giấy phép kinh doanh	0300644051
	Số đăng ký thương trú của người đại diện	Số 45A/2, Ấp 1, An Phú Tây, Bình Chánh, TPHCM
	Đại diện	ÔNG : NGUYỄN THANH TÂM
Bộ phận có thẩm quyền		
Số hợp đồng		07912022

**SIÊU THỊ HOÀNG ĐỨC - CHI NHÁNH CÔNG TY
CỔ PHẦN HOÀNG ĐỨC**

HỢP ĐỒNG THUÊ

Hợp đồng thuê này ("Hợp đồng") được ký kết ngày 01/01/2022 tại Thành Phố Long Khánh giữa các bên sau đây:

Bên A : BÊN CHO THUÊ

Tên công ty : **SIÊU THỊ HOÀNG ĐỨC - CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN HOÀNG ĐỨC**

Địa chỉ đăng ký: số 198 Hùng Vương, Phường Xuân Bình, Thành Phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Điện thoại: 02513.646 888 – 02513.782 888

Số tài khoản ngân hàng: 1804 14851 011 821 Tại Ngân hàng xuất nhập khẩu Việt Nam- CN Đồng Nai, Phòng giao dịch Long Khánh (VietNam Eximbank- EIB Dong Nai).

Giấy đăng ký kinh doanh số: 3600 9549 34 – 001

Đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 02 năm 2012 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tỉnh Đồng Nai cấp – Đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 26/06/2019.

Mã số thuế: 3600 9549 34 – 001

Người đại diện : Bà **NGUYỄN THỊ KIM HOÀNG**, Chức vụ: Giám đốc
(Người đại diện có thẩm quyền của Bên thuê)

(Sau đây gọi là "Bên cho thuê")

Bên B : BÊN THUÊ

Tên công ty : **CÔNG TY TNHH LOTTERIA VIỆT NAM**

Địa chỉ đăng ký : Tầng 7, tòa nhà Paragon, số 03 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, quận 7, Tp.HCM

Điện thoại : 08 5416 1072-79

Tài khoản NH : Ngân Hàng Vietcombank – Chi nhánh Nam Sài Gòn.

Số tài khoản : 0181 0026 65763

Người thụ hưởng : Công ty TNHH Lotteria Việt Nam

Giấy DKKD : **0300644051** do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09 tháng 09 năm 2008

Mã số thuế : **0300644051**

Người đại diện : **NGUYỄN THANH TÂM**

Chức vụ : Giám Đốc

Theo giấy ủy quyền Số 07/2020/GUQ-LOTTERIA ký ngày 03/06/2020.

(Người đại diện có thẩm quyền của Bên thuê)

HỢP ĐỒNG NÀY là bằng chứng cho sự đồng ý của các bên về những vấn đề sau đây:

ĐIỀU 1: CHO THUÊ

1.1 Cho thuê

Theo đây, Bên cho thuê sẽ cho Bên thuê thuê Mặt Bằng và Bên thuê đồng ý thuê Mặt bằng của bên cho thuê trong suốt thời hạn thuê theo những điều kiện và điều khoản của Hợp đồng thuê này. Bên thuê thừa nhận rằng sẽ không có bất cứ quyền nào khác ngoại trừ quyền chiếm giữ và sử dụng Mặt bằng như là một người thuê theo Hợp đồng này.

1.2 Cam kết của Bên cho thuê và Bên thuê

Mỗi Bên thuê và Bên cho thuê đều phải tuân thủ hoặc thực hiện tất cả các điều kiện và điều khoản được quy định trong Hợp đồng này trong suốt thời hạn của Hợp đồng và thời gian gia hạn sau đó.

1.3 Vị trí thuê:

- Tại lô A5 – Tầng trệt của tòa nhà & Kho lạnh

1.4 Ngày có hiệu lực:

Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày 01/01/2022

1.5 Thời hạn: Thời hạn của Hợp đồng thuê này bắt đầu từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2026.

1.6 Mục đích sử dụng Mặt bằng:

- i) Bên thuê sẽ chỉ được sử dụng và chiếm giữ mặt bằng vì mục đích hoạt động kinh doanh là kinh doanh thức ăn nhanh thương hiệu Lotteria.
- ii) Trường hợp muốn bán các mặt hàng khác, Bên thuê phải được sự chấp thuận của Bên cho thuê.

ĐIỀU 2: TIỀN THUÊ

- Bên thuê phải trả tiền thuê Mặt bằng cho Bên cho thuê vào ngày thanh toán là ngày 05 hàng tháng trong suốt thời hạn.

- Thời hạn tính tiền thuê là ngày hợp đồng này có hiệu lực.

1/ Giá thuê :

Giá thuê không bao gồm thuế (số đã được làm tròn đến đơn vị ngàn đồng).

Năm 1 (Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022):

- Từ ngày 01/01/2022 – 31/03/2022 : 56.815.903 đồng/tháng
- Từ ngày 01/04/2022 – 31/12/2022 : 65.000.000 đồng/tháng

Năm 2 (Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023): 68.250.000 đồng/tháng

Năm 3 (Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024): 71.662.500 đồng/tháng

Năm 4 (Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025): 75.245.625 đồng/tháng

Năm 5 (Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026): 79.007.906 đồng/tháng

2/ Phí dịch vụ :

Phí dịch vụ được tính 3% dựa trên tiền thuê mặt bằng:

Năm 1 (Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022):

- Từ ngày 01/01/2022 – 31/03/2022 : 1.704.477 đồng/tháng
- Từ ngày 01/04/2022 – 31/12/2022 : 1.950.000 đồng/tháng

Năm 2 (Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023): 2.047.500 đồng/tháng

Năm 3 (Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024): 2.149.875 đồng/tháng

Năm 4 (Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025): 2.257.368 đồng/tháng

Năm 5 (Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026): 2.370.237 đồng/tháng

3/ Phí điện – nước :

Chi phí điện – nước dùng thực tế của Bên thuê tính theo chỉ số đồng hồ gắn tại vị trí Kios.

ĐIỀU 3: THANH TOÁN

3.1 Tiền ký cược

Bên thuê phải trả cho Bên cho thuê khoản Tiền ký cược tương đương với 3 tháng thuê mặt bằng là: 195,000,000 đồng (một trăm chín mươi lăm triệu đồng chẵn) trong vòng 07 (bảy) Ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng này được Bên thuê ký hợp pháp.

3.1.2 Nếu vào bất cứ thời điểm nào mà việc thanh toán Tiền thuê đã quá hạn hoặc Bên thuê không thực hiện được nghĩa vụ theo Hợp đồng này thì Bên cho thuê, ngoài các quyền khác quy định tại Hợp đồng hoặc theo Pháp luật, có thể sử dụng toàn bộ khoản Tiền ký cược hoặc một phần cần thiết để bồi thường cho những thiệt hại, thua lỗ mà Bên cho thuê phải gánh chịu do sự vi phạm Hợp đồng của Bên thuê. Trường hợp Bên cho thuê dùng toàn bộ hoặc một phần Tiền ký cược thì Bên thuê, theo yêu cầu của Bên cho thuê, sẽ chuyển ngay cho Bên cho thuê khoản tiền mặt tương ứng để bù đắp phần thiếu hụt của khoản Tiền ký cược bằng với khoản tiền gốc đã ký cược ban đầu.

3.1.3 Việc hoàn trả khoản Tiền ký cược sẽ chỉ được thực hiện trong những trường hợp sau:

- i) Hợp đồng này hết hạn hoặc
- ii) Chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn bằng văn bản trước 30 (ba mươi) ngày của các bên

3.1.4 Khoản Tiền ký cược sẽ được Bên cho thuê hoàn trả không kèm tiền lãi cho Bên thuê trong vòng bảy 07 (bảy) ngày làm việc sau khi giải quyết xong yêu cầu cuối cùng của Bên cho thuê đối với Bên thuê và Bên thuê bàn giao Mặt bằng trống cho Bên cho thuê theo quy định tại Hợp đồng này.

3.2 Thuế

3.2.1 Tự tổ chức kinh doanh, xin giấy phép kinh doanh riêng và thực hiện nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ khác đối với cơ quan chức năng.

3.2.2 Tiền thuê không bao gồm Thuế Giá Trị Gia Tăng và Bên thuê chịu trách nhiệm thanh toán khoản Thuế Giá trị Gia tăng này.

3.3 Lãi suất chậm thanh toán

3.3.1 Nếu Bên thuê chậm thanh toán các khoản tiền phải trả cho Bên cho thuê theo Hợp đồng này hơn bảy (7) ngày làm việc (trừ thứ 7, chủ nhật), trừ Tiền ký cược, thì Bên thuê sẽ phải trả lãi ngày cho khoản tiền chậm thanh toán theo tỷ lệ lãi suất là 0.05% mỗi ngày kể từ ngày đến hạn xác định theo Hợp đồng này. Lãi suất là 0.05% mỗi ngày sẽ được áp dụng cho khoản chậm bù đắp phần thiếu hụt của Tiền ký cược cho đến khi tương ứng với khoản ký cược ban đầu.

3.3.2 Nếu Bên cho thuê chậm thanh toán các khoản tiền mà Bên cho thuê có nghĩa vụ phải trả cho Bên thuê theo Hợp đồng này hơn bảy (7) ngày làm việc, trừ việc hoàn trả Tiền ký cược, thì Bên cho thuê sẽ bị phạt lãi ngày theo tỷ lệ lãi suất là 0.05% một ngày kể từ ngày đến hạn xác định theo Hợp đồng này. Lãi suất ngày là 0.05% một ngày sẽ được áp dụng nếu Bên cho thuê trễ hạn hoàn trả Tiền ký cược cho Bên thuê.

3.4 Đồng tiền thanh toán và tài khoản

Tất cả các khoản chi trả đều phải thanh toán bằng đồng tiền Việt Nam bằng cách chuyển trực tiếp vào tài khoản dưới đây hoặc tài khoản khác được thông báo bằng văn bản bởi Các Bên:

Tài khoản của Bên cho thuê

Tài khoản tiền đồng Việt Nam tại Ngân hàng Xuất Nhập Khẩu Việt Nam – CN Đồng Nai Phòng Giao Dịch Long Khánh.

Số tài khoản: 1804 14851 011 821

Tên tài khoản; Siêu Thị Hoàng Đức - Chi nhánh công ty Cổ Phần Hoàng Đức.

Tài khoản của Bên thuê

Tài khoản tiền đồng Việt Nam tại Ngân hàng Vietcombank – chi nhánh Nam Sài Gòn.

Số tài khoản: 0181 0026 65763

Tên tài khoản: Công ty TNHH Lotteria Việt Nam.

ĐIỀU 4: CAM KẾT CỦA BÊN THUÊ

4.1 Tiền thuê

Thanh toán trong vòng 05 ngày kể từ khi Bên Thuê nhận được các chứng từ thanh toán, hóa đơn tài chính hợp lệ từ Bên Cho thuê

4.2 Sử dụng và Tên kinh doanh

Sử dụng mặt bằng, đồng thời chỉ cho phép sử dụng Mặt bằng duy nhất cho mục đích kinh doanh như quy định tại Điều 1.6 mà không vì mục đích nào khác.

4.3 Giờ làm việc

Tiến hành hoạt động kinh doanh vào ngày và trong những giờ theo ngày và giờ hoạt động của trung tâm thương mại, nếu có nhu cầu Bên thuê phải có yêu cầu bằng văn bản và được sự chấp thuận của Bên cho thuê.

4.4 Những hành vi sử dụng và kinh doanh bị cấm

4.4.1 Không được thực hiện bất kỳ công việc nào có thể làm xáo trộn, cản trở việc sử dụng Tòa nhà và toàn bộ Khu vực chung cũng như các tiện nghi của khách hàng và những người thuê khác trong Tòa nhà.

4.4.2 Không được lắp đặt bất kỳ bảng hiệu, hình thức quảng cáo nào mà không được sự đồng ý bằng văn bản trước đó của Bên cho thuê.

4.4.3 Không được giữ hoặc cho phép giữ trong Mặt bằng, những vật bất hợp pháp, vũ khí, đạn dược, hoặc các vật chất độc hại, nguy hiểm khác, hoặc những thứ vi phạm quy định pháp luật Việt Nam.

4.4.4 Không được sử dụng mặt bằng làm chỗ ngủ.

4.4.5 Không được bán hàng giả hay hàng phạm pháp

4.4.6 Không được tham gia vào bất kỳ hoạt động bất hợp pháp nào theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

4.4.7 Không được tham gia vào những hoạt động kinh doanh có thể gây hại hay làm ảnh hưởng đến uy tín, hình ảnh của Bên cho thuê.

4.4.8 Không được sử dụng bất cứ phần nào của Khu vực chung cho bất kỳ mục đích nào nếu không có sự đồng ý bằng văn bản trước đó của Bên cho thuê.

4.5 Giữ sạch sẽ

Không cho phép để Mặt bằng bệ bộn, không đẹp mắt, xấu xí, và cũng không được để số lượng rác thải tích lũy không hợp lý trong đó.

4.6 Tuân thủ Pháp luật

Tuân thủ các quy định của Pháp luật Việt Nam và những yêu cầu đối với việc sử dụng và khai thác Mặt bằng, các vật cố định, đồ nội thất và thiết bị lắp đặt trong Mặt bằng, và tiến hành những sửa chữa, thay đổi, cải tiến trong đó, bằng chi phí của mình.

4.7 Quy tắc và Quy chế

Tuân thủ, và yêu cầu những người lao động, khách mời và những người khác mà Bên thuê có thể kiểm soát được tuân thủ đầy đủ Quy tắc và Quy chế đính kèm tại Phụ lục và các Quy tắc và Quy chế hợp lý sau đó cũng như việc sửa đổi bổ sung chúng sẽ do Bên cho thuê thực hiện và thông báo bằng văn bản cho Bên thuê biết: Tất cả các Quy tắc và Quy chế đó hợp thành một phần của Hợp đồng thuê này.

4.8 Kiểm soát và tiếp cận

Cho phép Bên cho thuê và những người do Bên cho thuê ủy quyền vào Mặt bằng vì mục đích lắp đặt các thiết bị khẩn nhằm bảo đảm an ninh hoặc an toàn của Mặt bằng hoặc/ Tòa nhà, hoặc vì mục đích kiểm tra, lau cửa sổ, bảo trì, cung cấp dịch vụ quan sát, hoặc thực hiện việc sửa chữa, thay đổi, hoặc cải tiến, Mặt bằng hoặc Tòa nhà, hoặc có quyền tiếp cận các đồ vật, dịch vụ được xác định là đèn chiếu sáng hay vật tiêu thụ điện của Bên thuê trong Mặt bằng, và Bên thuê phải đồng ý để Bên cho thuê có quyền tự do việc tiếp cận Mặt bằng gây ra, nhưng Bên cho thuê khi được thực hiện quyền của mình theo đó chỉ tiến hành mở rộng trong khả năng hợp lý sao cho giảm thiểu những trở ngại cho việc sử dụng và khai thác Mặt bằng của Bên thuê.

4.9 Các cam kết khác

4.9.1 Giữ Mặt bằng sạch sẽ, gọn gàng theo tiêu chuẩn được chấp nhận bởi Bên cho thuê và các cơ quan y tế có thẩm quyền.

4.9.2 Thực hiện những nghĩa vụ của Bên thuê theo quy định tại Điều 4.1.

4.9.3 Cử người đại diện tham gia vào các cuộc họp do Bên cho thuê tổ chức, trường hợp không có người tham gia thì Bên thuê phải tuân thủ mọi quyết định đưa ra tại cuộc họp đó.

ĐIỀU 5: CAM KẾT CỦA BÊN CHO THUÊ

5.1 Bên thuê có quyền sử dụng Mặt bằng một cách bình ổn trong suốt Thời hạn đã quy định mà không có bất kỳ sự gián đoạn hay sự ngăn cản nào từ phía Bên cho thuê, trừ trường hợp có quy định khác trong Hợp đồng này. Bên cho thuê duy trì Tòa nhà luôn trong tình trạng và điều kiện phù hợp.

5.2 Bên cho thuê hỗ trợ Bên thuê các giấy tờ văn bản để Bên thuê tiến hành các thủ tục đăng ký kinh doanh, lắp đặt kết nối điện thoại và internet.

5.3 Bàn giao khu vực cho thuê và cung cấp các tiện ích cần thiết như điện, nước, hệ thống lạnh trung tâm cho Bên B.

5.4 Đảm bảo các trang thiết bị chung, các tiện ích đã cung cấp luôn trong tình trạng hoạt động tốt và an toàn.

5.5 Không can thiệp vào hoạt động kinh doanh bình thường của Bên B, trừ trường hợp Bên B có sự vi phạm hợp đồng, vi phạm pháp luật làm ảnh hưởng đến hoạt động chung của Trung Tâm Thương Mại.

5.6 Cung cấp nguồn điện liên tục trong suốt thời gian Bên B hoạt động kinh doanh tại khu vực thuê, trừ những trường hợp khách quan không do lỗi của Bên A gây ra.

5.7 Chi phí điện chiếu sáng: bằng chi phí của mình, Bên A cam kết sẽ cung cấp và lắp đặt đồng hồ điện riêng cho khu vực thuê để theo dõi lượng điện tiêu thụ hàng tháng. Đơn giá tiền điện được tính bằng đơn giá tiền điện kinh doanh dịch vụ của cơ quan điện lực nhà nước cộng với khoản phụ thu (nếu có) nhưng không vượt quá 10%. Đơn giá

này sẽ được thay đổi khi có sự điều chỉnh đơn giá tiền điện từ cơ quan điện lực nhà nước và phải được thông báo bằng văn bản của Bên A về sự điều chỉnh này.

5.8 Chi phí nước sinh hoạt: bằng chi phí của mình, Bên A cam kết sẽ cung cấp và lắp đặt đồng hồ nước riêng cho khu vực thuê để theo dõi lượng nước tiêu thụ hàng tháng. Đơn giá tiền nước được tính bằng đơn giá tiền nước kinh doanh dịch vụ của cơ quan cung cấp nước cộng với khoản phụ thu (nếu có) nhưng không vượt quá 10%. Đơn giá này sẽ được thay đổi khi có sự điều chỉnh đơn giá tiền nước từ cơ quan cung cấp nước và phải được thông báo bằng văn bản của Bên A về sự điều chỉnh này.

5.9 Trường hợp không do lỗi của Bên B mà Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc Bên A vi phạm một trong các trách nhiệm quy định tại điểm 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 của hợp đồng dẫn đến việc sử dụng mặt bằng thuê của Bên B bị ngưng hoàn toàn và vĩnh viễn, hay nói cách khác là Hợp Đồng bị kết thúc trước thời hạn không do lỗi của Bên B. Trong các trường hợp vi phạm này, Bên A phải bị phạt gấp đôi số tiền ký cược quy định tại Điều 3.1 và phải thanh toán cho Bên B trong vòng 3 (ba) ngày làm việc sau khi vi phạm xảy ra; hoàn trả tiền thuê nhà mà Bên B đã đưa trước nhưng chưa hết hạn, và đồng thời bồi thường số tiền mà Bên B đã đầu tư mở cửa hàng. Phí đầu tư sẽ được tính trên giá trị còn lại của công trình đã đầu tư tính trên tổng số tài liệu tài chính của các hạng mục đầu tư được hiểu là toàn bộ chi phí xây dựng, sửa chữa, trang trí nội thất đã đầu tư vào khu vực thuê phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Bên B. Bảng chi phí hạng mục này phải được sự đồng ý của Bên A (sự thỏa thuận của hai bên) và là phần không thể thiếu trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 6: QUẢNG CÁO

Bên thuê phải nhận được sự chấp thuận bằng văn bản trước đó của Bên cho thuê khi sử dụng bất kỳ cách thức nào liên quan đến hoạt động xúc tiến và quảng cáo bán hàng cho hoạt động kinh doanh của Bên thuê tại Mặt bằng, bao gồm nhưng không giới hạn những vật dụng chỉ dành cho quảng cáo, đồng phục, túi mua sắm, hộp đựng hàng. Các cách thức quảng cáo như đã nói không được sử dụng ở bất kỳ nơi nào khác ngoại trừ tại Mặt bằng.

ĐIỀU 7: DỊCH VỤ, BẢO TRÌ, SỬA CHỮA VÀ THAY ĐỔI CỦA BÊN CHO THUÊ

7.1 Dịch vụ : Bên cho thuê sẽ cung cấp các dịch vụ sau:

7.1.1 Hệ thống nhiệt, thông gió, điều hòa không khí, ánh sáng, điện và dịch vụ quan sát ở Khu vực chung; và

7.1.2 Bảo trì, sửa chữa và thay thế như quy định tại Điều 7.2.

7.2 Sự thay đổi của Bên cho thuê : Tùy từng thời điểm, Bên cho thuê có thể:

7.2.1 Sửa chữa, thay thế, thay đổi hoặc thêm vào cấu trúc, hệ thống, tiện ích và thiết bị của/hoặc trong Tòa nhà khi cần thiết để phục vụ Mặt bằng và những phần khác của Tòa nhà;

7.2.2 Thay đổi hoặc thêm vào bất kỳ phần nào của Tòa nhà hoặc công dụng của nó không ở bên trong hoặc không cấu thành một phần của Mặt bằng; và

7.2.3 Thay đổi vị trí hay công dụng của Khu vực chung;

Ngoại trừ việc thực hiện những sự thay đổi như vậy, Bên cho thuê sẽ không gây ra bất kỳ sự xáo trộn hay ngăn cản nào đến việc sử dụng Mặt bằng của Bên thuê ngoài những tác động một cách hợp lý và cần thiết trong những trường hợp đó sẽ sửa chữa các hư hỏng gây ra cho Mặt bằng do sự thay đổi đó.

7.3 Sự tiếp cận của Bên cho thuê

Trong trường hợp khẩn cấp, Bên cho thuê có thể vào mặt bằng ngoài giờ làm việc và phải thông báo bằng điện thoại và văn bản cho Bên Thuê.

ĐIỀU 8: TIỆN ÍCH, DỊCH VỤ, BẢO TRÌ VÀ SỰ THAY ĐỔI BỞI BÊN THUÊ

8.1 Lau dọn

Bên thuê phải giữ Mặt bằng trong điều kiện sạch sẽ, trong lành và bằng chi phí của mình sử dụng dịch vụ trông coi Mặt bằng khi vắng mặt, dịch vụ dọn dẹp những mảnh vụn và rác.

8.2 Không bảo trì Mặt bằng

Nếu Bên thuê không thực hiện được bất kỳ nghĩa vụ nào theo Điều 8.2 thì trong thời hạn mười (10) ngày sau khi gửi thông báo cho Bên thuê, Bên cho thuê sẽ đến Mặt bằng và thực hiện nghĩa vụ này mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Bên thuê về những mất mát hay thiệt hại phát sinh đối với Bên thuê. Bên thuê phải trả cho Bên cho thuê chi phí đó cộng với 15% của chi phí này cho việc thanh toán và giám sát, khi nhận được hóa đơn của Bên cho thuê.

8.3 Sự thay đổi của Bên thuê

Bên thuê, bằng chi phí của mình, có thể thực hiện những thay đổi, gia cố và cải tiến Mặt bằng cho tốt hơn để đáp ứng hoạt động kinh doanh của mình miễn là Bên thuê thực hiện những sự thay đổi, gia cố và cải tiến đó khi:

8.3.1 Phù hợp với các yêu cầu của công ty bảo hiểm mà Bên cho thuê đã mua bảo hiểm và quy định của pháp luật Việt Nam;

8.3.2 Chỉ được thực hiện khi có sự đồng ý trước bằng văn bản đó của Bên cho thuê;

8.3.3 Bằng hoặc hơn tiêu chuẩn hiện tại của Tòa nhà; và

8.3.4 Được tiến hành chỉ bởi những người do Bên thuê lựa chọn và được sự đồng ý bằng văn bản của Bên cho thuê.

Ngoài những điều trên đây, Bên thuê chỉ được thực hiện một trong những công việc sau đây ở Mặt bằng sau khi nộp đơn theo quy định cùng với bản vẽ thiết kế công trình cho Bên cho thuê không muộn hơn bảy (7) Ngày làm việc trước khi bắt đầu công việc và nhận được sự đồng ý bằng văn bản trước đó của Bên cho thuê:

- i) Lắp đặt, thay đổi vách ngăn bên trong, cửa sổ, cửa chính và trang trí nội thất bên trong Mặt bằng;
- ii) Lắp đặt hoặc thiết lập lại đèn chiếu sáng, nguồn điện và đường dây điện thoại;
- iii) Lắp đặt kết sắt và những vật nặng; và
- iv) Lắp đặt bất kỳ vật cố định nào không do Bên cho thuê cung cấp

8.4 Biển hiệu

Bất kỳ biển hiệu, hình vẽ, chữ khắc hay các thiết kế của Bên thuê nhìn thấy được từ phía bên ngoài Mặt bằng đều được thực hiện bằng chi phí của Bên thuê và phải được sự đồng ý bằng văn bản trước đó của Bên cho thuê, đồng thời phải phù hợp với hình mẫu thống nhất đã được quy định đối với các dấu hiệu dành cho người thuê trong tòa nhà.

ĐIỀU 9: BẢO HIỂM

Trong suốt Thời hạn, hoặc trong bất kỳ khoảng thời gian nào mà Bên cho thuê chiếm hữu Mặt bằng, Bên thuê phải duy trì bằng chính chi phí của mình:

9.1 Toàn bộ bảo hiểm rủi ro tài sản bằng với khoản tiền có thể đủ để bù đắp cho những chi phí thay thế đối với các cải tiến của Bên thuê và tất cả tài sản tại Mặt bằng không thuộc sở hữu của Bên cho thuê;

9.2 Bảo hiểm trách nhiệm chung toàn diện đối với các khoản bồi thường tử vong, thương tật cá nhân, thiệt hại tài sản trong hoặc xung quanh Mặt bằng của Bên thuê, bằng với khoản tiền mà một người thuê cẩn trọng có thể chấp nhận được, tùy từng thời điểm, tại khu vực Tòa nhà tọa lạc; và

Tất cả các khoản bảo hiểm được yêu cầu theo Điều 9 này sẽ được thể hiện theo một hình thức và với một công ty bảo hiểm được Bên cho thuê chấp nhận một cách hợp lý theo những điều khoản và điều kiện đáp ứng yêu cầu của Bên cho thuê. Nếu bên thuê không mua bảo hiểm hoặc không đưa ra các bằng chứng xác đáng về việc mua bảo hiểm thì Bên cho thuê, không cần thông báo với Bên thuê, có quyền mua bảo hiểm đó và thu phí bảo hiểm đã trừ Bên thuê.

ĐIỀU 10: GÂY TỔN HẠI CHO NGƯỜI HOẶC TÀI SẢN

Bên thuê phải bồi hoàn và bảo đảm cho Bên cho thuê tránh khỏi mọi yêu cầu về bồi thường, khiếu nại, kiện tụng, quyết định, phán quyết, chi phí, lỗ và những thiệt hại phát sinh trực tiếp hoặc gián tiếp từ hoặc bởi những trường hợp sau đây:

10.1 Tất cả những trường hợp gây nên tử vong, thương tích, hoặc gây tổn hại về mặt tài sản cho Bên thuê và những người khác đang hiện diện trong Tòa nhà một cách hợp pháp nếu nguyên nhân của những trường hợp tử vong, thương tích hay hư hại là do sự cẩu thả và quản lý kém của Bên thuê hoặc những người do Bên thuê ủy quyền, người lao động của Bên thuê và những người khác vào Mặt bằng theo lời mời của

Bên thuê, hoặc là kết quả của sự vi phạm pháp luật, trật tự pháp lý hoặc vi phạm các điều khoản của Hợp đồng này;

10.2 Tất cả những mất mát hay hư hại về các sách vở, báo cáo, tài liệu, tiền bạc, an ninh, dụng cụ làm việc kể trên trong hoặc xung quanh Mặt bằng;

10.3 Tất cả những mất mát hay hư hại do sự can thiệp hoặc gây trở ngại trong việc giao hàng đến hoặc đến từ Mặt bằng; và

10.4 Tất cả những tổn thương hay hư hại không được liệt kê ở trên nhưng thuộc phạm vi trách nhiệm của Bên thuê hay của những người do Bên thuê ủy quyền, người lao động của Bên thuê và những người khác vào Mặt bằng theo lời mời của Bên thuê.

ĐIỀU 11: CHUYỂN NHƯỢNG VÀ CHO THUÊ LẠI

Bên thuê không được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Hợp Đồng thuê này và cũng không được cho thuê lại một phần hay toàn bộ Mặt bằng trong toàn bộ hoặc một phần của Thời hạn, không được cầm cố, thế chấp Hợp đồng hay một phần hoặc toàn bộ Mặt bằng, hoặc cho phép sự chiếm đóng hoặc sử dụng một phần hay toàn bộ Mặt bằng của người được nhượng độc quyền thương mại, người được cấp quyền hoặc người khác, không cho phép bất kỳ người thuê lại nào được thực hiện các điều đã nói trên đây đối với việc thuê lại, mà không có sự đồng ý bằng văn bản trước đó của Bên cho thuê trong từng trường hợp.

ĐIỀU 12: KIỂM SOÁT TÒA NHÀ

12.1 Kiểm soát và Điều hành Tòa nhà

Bên cho thuê sẽ điều hành và bảo hành tòa nhà theo cách thức do Bên cho thuê quyết định ở những thời điểm khác nhau. Tòa nhà sẽ luôn thuộc quyền quản lý và kiểm soát tuyệt đối của Bên cho thuê. Bên cho thuê có quyền sử dụng hoặc cho phép sử dụng một phần Khu vực chung vào mục đích thương mại, trình diễn, trang hoàng, giải trí, công trình xây dựng, quây hàng và các hoạt động quảng cáo khác.

12.2 Tùy từng thời điểm, để phục vụ cho mục đích đề cập tại Điều 13.1, Bên cho thuê có quyền sửa đổi, xóa bỏ hoặc bổ sung các Quy tắc và Quy chế. Tuy nhiên, bất cứ thay đổi nào cũng không được trái với những quy định của Hợp đồng thuê này và chỉ có hiệu lực khi một bản sửa đổi đó được chuyển đến Bên thuê.

ĐIỀU 13: VI PHẠM

13.1 Giá cả

Bên thuê phải bồi hoàn cho Bên cho thuê tất cả các chi phí và phí (bao gồm các chi phí pháp lý), đã phát sinh một cách hợp pháp và hợp lý, khi bị bắt buộc phải trả, và vào thời điểm nhận lại Mặt bằng sau sự kiện vi phạm của Bên thuê hoặc khi hết Thời hạn hoặc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, hoặc khi bị buộc phải thi hành bất cứ cam kết hoặc thỏa thuận nào của Bên thuê trong Hợp đồng thuê này.

13.2 Sự kiện Vi phạm và chấm dứt

13.2.1 Nếu có bất kỳ sự việc nào trong các sự kiện vi phạm sau đây xảy ra và Bên thuê không thể khắc phục sự việc đó sau mười bốn (14) ngày, kể từ ngày Bên cho thuê đã gửi thông báo bằng văn bản, thì Bên cho thuê có quyền chấm dứt Hợp đồng thuê này bằng việc gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt hợp đồng cho Bên thuê:

- i) Bất kỳ người nào khác Bên thuê hoặc người nhận chuyển nhượng, hoặc người thuê lại mà theo Hợp đồng này được phép thực hiện quyền kiểm soát, quản lý Mặt bằng, hoặc một phần Mặt bằng, hoặc bất kỳ hoạt động kinh doanh nào được thực hiện tại Mặt bằng mà khác với sự kiểm soát, giám sát thực tế, trực tiếp và toàn diện của Bên thuê; hoặc
- ii) Bên thuê không tuân thủ hoặc thực hiện mỗi và tất cả các cam kết, thỏa thuận, điều khoản, quy định và điều kiện mà Bên thuê phải thực hiện theo Hợp đồng này;

13.2.2 Khi xảy ra một trong các sự kiện vi phạm sau đây thì Bên cho thuê có quyền ngay lập tức chấm dứt Hợp đồng thuê này mà không cần thông báo trước bằng văn bản về việc chấm dứt cho Bên thuê:

- i) Bên thuê vi phạm Điều 11;
- ii) Bên thuê bị vỡ nợ hoặc tuyên bố phá sản hoặc bị phá sản hoặc bị buộc phá sản theo luật, hoặc Bên thuê trở thành con nợ không thể trả được nợ, hoặc trong tình trạng thanh lý tài sản, giải thể hoặc hoạt động kinh doanh, tài sản, những thương vụ và thu nhập của Bên thuê được tiếp nhận bởi một người khác hoặc Bên thuê bị tòa nhà tuyên bố phá sản;
- iii) Các khoản tiền mà Bên thuê phải thanh toán theo Hợp đồng này, bao gồm cả Tiền thuê và Tiền ký cược đã quá hạn hơn hai (2) tháng;
- iv) Xảy ra việc Bên thuê bị buộc tội do vi phạm pháp luật, có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Bên thuê tại Mặt bằng;
- v) Bên thuê tham gia vào các hoạt động phi pháp hoặc hoạt động phi pháp của Bên thuê bị công khai làm nguy hại đến uy tín của Bên cho thuê;
- vi) Do sự vi phạm của Bên thuê, việc bắt đầu hoạt động kinh doanh tại Mặt bằng bị trì hoãn hoặc không thể tiến hành được theo sự xem xét của Các Bên;
- vii) Bên thuê ngừng hoạt động kinh doanh tại Mặt bằng hoặc Mặt bằng không được mở cửa kinh doanh công khai trong ba (3) ngày liên tiếp trong thời hạn mà Bên thuê bắt buộc phải tiến hành hoạt động kinh doanh tại mặt bằng, mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên cho thuê;
- viii) Bên thuê là công ty tư nhân, công ty hợp doanh, công ty trách nhiệm hữu hạn hoặc công ty cổ phần theo quy định của pháp luật Việt Nam cấp đã hết hạn, trở nên vô hiệu, bị chấm dứt hoặc bị thu hồi vì bất kỳ lý do nào làm cho Bên thuê không còn là chủ thể được cấp phép nữa; hoặc
- ix) Bên cho thuê là một công ty liên doanh hay công ty 100% vốn đầu tư nước ngoài không thể gia hạn giấy phép đầu tư và/hoặc giấy phép kinh doanh do cơ quan nhà nước có thẩm quyền địa phương hay trung ương của Việt Nam cấp đã hết hạn, vô hiệu, bị chấm dứt hoặc bị thu hồi vì bất kỳ lý do nào làm cho Bên cho thuê không còn là chủ thể được cấp phép nữa.

13.3 Chấm dứt trước thời hạn

Khi xảy ra một trong các sự kiện theo Điều 13.2, trừ Điều 13.2.2 (ix), theo sự quyết định tuyệt đối của bên cho thuê, toàn bộ các khoản tiền của tháng hiện tại và phần tiền thuê của hai (2) tháng tiếp theo sẽ đến hạn thanh toán ngay lập tức; miễn là số tiền đó sẽ không lớn hơn mức phạm vi cao nhất mà pháp luật Việt nam cho phép. Bên cho thuê có quyền tiến hành ngay một phần hoặc toàn bộ các trình tự pháp lý được phép, bao gồm việc tịch biên tài sản và các khoản tiền mà Bên cho thuê chưa thanh toán cho Bên thuê tại thời điểm đó; và bên cho thuê, không cần tuân theo một trình tự pháp lý nào nhưng không làm ảnh hưởng đến các quyền khác của mình cũng như các biện pháp mà pháp luật cho phép, có quyền ngay lập tức tiếp cận và chiếm hữu mặt bằng hoặc một phần Mặt bằng và tháo dỡ, bán các đồ đạc, tài sản, vật cố định của bên thuê trong Mặt bằng bằng việc gửi thông báo về việc này cho bên thuê. Bên cho thuê có quyền tịch biên và bán tài sản, đồ đạc, thiết bị của bên thuê đang có trong Mặt bằng và có thể sử dụng thu tiền được từ việc này để thanh toán Tiền thuê và các khoản tiền khác mà Bên cho thuê có quyền được nhận theo Hợp đồng này. Việc bán các vật dụng đó sẽ được thực hiện theo quyết định của Bên cho thuê thông qua bán đấu giá công khai hoặc theo cách thức khác, có thể bán số lượng lớn hoặc bán từng thứ riêng lẻ, bán một phần hoặc bán toàn bộ, tất cả đều theo sự toàn quyền quyết định của Bên cho thuê. Việc bên cho thuê gửi thông báo bằng văn bản, về việc bên cho thuê định đoạt tài sản của bên thuê theo quy định tại Điều này, cho bên thuê trước mười (10) ngày được xem là hợp lý về phương diện thương mại.

13.4 Sự từ bỏ

Khi và bất cứ khi nào cho Bên cho thuê có quyền thực hiện hoặc lấy lại Mặt bằng phù hợp với điều 13.3, bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho bên thuê và theo đó, bên thuê phải rời khỏi mặt bằng.

13.5 Thanh toán

Khi Bên cho thuê thực hiện việc lấy lại Mặt bằng phù hợp với Điều 13.3, hay nếu Hợp đồng này chấm dứt vì những nguyên nhân như Điều 13.2 quy định ngoại trừ Điều 13.2.2 (ix), bên thuê phải thanh toán cho bên thuê theo yêu cầu của bên cho thuê:

13.5.1 Tiền thuê tính đến từ thời điểm lấy lại mặt bằng hoặc thời điểm chấm dứt Hợp đồng, bất cứ sự chậm trễ nào đều cộng thêm tiền thuê theo quy định trong hợp đồng này.

13.5.2 Chi phí bên cho thuê gánh chịu khi thực hiện các nghĩa vụ của bên thuê theo hợp đồng này, việc lấy lại chấm dứt hoặc cho thuê lại, thu các khoản tiền đến hạn phải thanh toán từ Bên thuê, chi phí xử lý tài sản (bao gồm chi phí môi giới và phí pháp lý) và chi phí để đảm bảo mặt bằng được duy trì trong điều kiện tốt, chi phí sửa chữa và chuẩn bị để cho thuê lại mặt bằng.

ĐIỀU 14: TRÌNH TỰ CHẤM DỨT

14.1 Chấm dứt

Nếu Hợp đồng này chấm dứt khi hết thời hạn hoặc dựa trên sự đồng ý của các bên theo Điều 14.3 thì Bên thuê phải dọn dẹp Mặt bằng sao cho sạch sẽ, ngăn nắp, đảm bảo tình trạng tốt, chắc chắn và giao lại mặt bằng trống cho Bên cho thuê trong vòng ba (3) ngày làm việc kể từ ngày hết hạn, khoản Tiền ký cược còn lại sau khi bên thuê đã thanh toán tất cả các khoản tiền phải thanh toán sẽ được trả lại cho Bên thuê.

14.2 Bán tài sản của bên thuê

Trường hợp bên thuê không giao mặt bằng trống cho Bên cho thuê như quy định tại Điều 14.1 thì Bên cho thuê có quyền bán đồ dùng, tài sản của Bên thuê. Việc bán tài sản, bên cho thuê có toàn quyền quyết định bán tài sản theo hình thức đấu giá hay hình thức khác, bán theo số lượng lớn hoặc bán từng đồ dùng riêng rẽ, bán một phần hoặc bán toàn bộ. Khi bên cho thuê bán bất kỳ tài sản nào của bên thuê theo quy định tại Điều này, việc xử lý tài sản như vậy được coi là hợp lý về phương tiện thương mại nếu bên thuê gửi thông báo bằng văn bản cho Bên thuê gửi thông báo bằng văn bản cho bên thuê trước mười (10) ngày.

14.3 Chấm dứt trước thời hạn theo sự đồng thuận của các Bên

Các bên có thể chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn theo sự đồng ý của Các bên nếu thỏa thuận do đó Các Bên thiết lập không muộn hơn năm (5) tháng trước khi hết thời hạn của hợp đồng.

ĐIỀU 15: GIA HẠN

15.1 Bên cho thuê sẽ thảo luận với Bên thuê về việc gia hạn Hợp đồng thuê khi:

15.1.1 Bên thuê bằng văn bản thông báo cho Bên cho thuê biết rằng Bên thuê mong muốn được gia hạn hợp đồng thuê này, thông báo này được gửi không muộn hơn hai (2) tháng trước khi hết thời hạn đã quy định.

15.1.2 Tại thời điểm gửi thông báo Bên thuê không vi phạm bất kỳ điều kiện và điều khoản nào trong Hợp đồng.

15.2 Nếu Các Bên không thỏa thuận được về các điều khoản và điều kiện của việc gia hạn thuê Mặt trước một (1) tháng so với ngày hết hạn Hợp đồng thuê này thì Hợp đồng thuê này sẽ được chấm dứt vào ngày hết hạn Hợp đồng.

ĐIỀU 16: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

16.1 Bất kỳ tranh chấp, tranh cãi, sự bất đồng hay yêu cầu nào phát sinh và liên quan đến Hợp đồng này, hoặc sự vi phạm, chấm dứt, vô hiệu của Hợp đồng ("tranh chấp") sẽ được Các Bên cố gắng hết sức giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải.

16.2 Tại bất kỳ thời điểm nào khi tranh chấp còn tồn tại, nếu một trong Các Bên nhận thấy rằng Tranh chấp không thể giải quyết được thông qua thương lượng, hòa giải thì Bên đó sẽ gửi thông báo cho Bên còn lại, nêu văn bản nội dung Tranh chấp. Nếu Tranh chấp vẫn không được giải quyết tiếp bằng thương lượng, hòa giải trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày thông báo thì Tranh chấp sẽ được giải quyết duy nhất và cuối cùng

tại Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam bên cạnh phòng Thương Mại và công nghiệp Việt Nam với những quy tắc tổ tụng trọng tài của Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam. Thủ tục trọng tài được tổ chức tại Việt Nam với ngôn ngữ sử dụng là tiếng Anh. Phán quyết của Trọng tài theo đó sẽ là phán quyết cuối cùng và có giá trị ràng buộc đối với các Bên.

ĐIỀU 17: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

17.2 Thiệt hại đối với Tòa nhà

Nếu mặt bằng hoặc Tòa nhà bị thiệt hại hay phá hủy do thiên tai, hỏa hoạn làm Mặt bằng không còn phù hợp với mục đích sử dụng hoặc không thể tiếp cận Tòa nhà trong hơn một (1) tháng thì Tiền thuê phải trả theo hợp đồng hoặc khoản tiền hợp lý phải trả sẽ được tạm thời hoãn thanh toán cho đến khi Mặt bằng được sửa chữa phù hợp để chiếm giữ, tiếp cận. Tuy nhiên, sẽ không có một sự giảm hoặc chiết khấu nào đối với tiền thuê nếu sự thiệt hại hoặc phá hủy này xảy ra do hành vi hoặc sự bất cẩn của Bên thuê, người giúp việc, người lao động, đại lý, nhà thầu hoặc khách tham quan của Bên thuê.

17.4 Sự kiện bất khả kháng

Mặc cho những sự đối lập, trái ngược đã diễn giải trong Hợp đồng thuê này, nếu bất kỳ Bên nào bị làm trì hoãn, bị gây khó khăn, hoặc bị cản trở việc thi hành các nghĩa vụ dưới đây vì những lý do như đình công, những rắc rối về lao động, mất khả năng sử dụng cơ sở vật chất hay dịch vụ, mất quyền, các quy định pháp luật hạn chế, sự nổi loạn, đảo chính, phá hoại tài sản, chiến tranh, thiên tai, các hiện tượng tự nhiên hay những sự kiện khác, cho dù có giống với tự nhiên hay không, nhưng không vì lỗi của Các Bên trong việc gây trì hoãn thi hành nghĩa vụ thì việc thi hành nghĩa vụ sẽ được cho phép trì hoãn thêm một thời gian hợp lý sau khi thời hạn trì hoãn kết thúc, trừ khi bên đó phải thực hiện nghĩa vụ này theo một phạm vi hợp lý có thể được trong những trường hợp nhất định, và sau khi thời hạn trì hoãn kết thúc, bên đó phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ một cách nhanh chóng, hiệu quả và liên tục. Tuy nhiên, Điều 17.4 này sẽ không được áp dụng để miễn trừ nghĩa vụ thanh toán Tiền thuê của Bên thuê.

17.5 Nghĩa vụ thông báo

Khi xảy ra một trong các sự kiện dưới đây, Bên thuê phải nhanh chóng thông báo cho Bên cho thuê biết bằng văn bản kèm theo các tài liệu có liên quan:

17.5.1 Thay đổi địa chỉ, tên kinh doanh, tổng giám đốc hoặc điều lệ của Bên thuê

17.5.2 Thay đổi quan trọng đối với vốn điều lệ của Bên thuê.

17.5.3 Bất kỳ sự thay đổi nào đối với Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Bên thuê, theo quy định;

17.5.4 Bất kỳ sự thay đổi nào đối với tư cách pháp lý của Bên thuê, bao gồm nhưng không giới hạn sự thay đổi từ quyền sở hữu cá nhân sang quyền sở hữu của công ty hoặc chuyển từ quyền sở hữu của công ty sang quyền sở hữu của cá nhân; hoặc

17.5.5 Bất kỳ sự thay đổi quan trọng nào của Bên thuê.

17.6 Quyền điều tra

Nếu cho rằng sự vi phạm các điều khoản và điều kiện theo Hợp đồng này của Bên thuê gây ra thiệt hại vật chất và ảnh hưởng đến uy tín, sự tín nhiệm của Bên cho thuê thì Bên cho thuê được quyền tiến hành điều tra Bên thuê.

17.7 Thay đổi

Bất kỳ sự thay đổi hay bổ sung nào liên quan đến Hợp đồng này đều sẽ không có hiệu lực nếu không được Các Bên đồng ý bằng văn bản.

17.8 Luật điều chỉnh

Hợp đồng này sẽ được điều chỉnh và giải thích phù hợp với pháp luật Việt Nam

17.9 Vô hiệu

Những điều khoản vô hiệu hay không thể thực hiện được sẽ không làm ảnh hưởng đến hiệu lực và khả năng thi hành của những điều khoản khác, đồng thời những điều khoản vô hiệu đó sẽ bị hủy bỏ.

17.10 Thông báo

Bất kỳ thông báo hay thông tin nào cần được tổng đạt theo Hợp đồng này đều được lập thành văn bản và chuyển trực tiếp hoặc chuyển bằng đường thư tín đến cho Các Bên theo địa chỉ dưới đây:

Gửi cho Bên cho thuê

Địa chỉ : Số 198 Hùng Vương, Khu phố 2, P. Xuân Bình, Thành phố Long Khánh, Đồng Nai

Điện thoại : 0937 514 516

Người nhận : Phòng hành chánh nhân sự

Gửi cho Bên thuê

Địa chỉ : Phòng 709, tầng 7, tòa nhà Paragon, số 03 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, quận 7, Tp.HCM

Điện thoại : 08 5416 1072 - 79

Người nhận : Phòng Phát triển

Hoặc theo một địa chỉ khác tùy từng thời điểm sẽ được Các Bên thông báo bằng văn bản. Tất cả thông báo và thông tin khác được xem là đã được gửi đi vào ngày gửi nếu gửi thư tay trực tiếp hoặc trong vòng bốn (4) Ngày làm việc sau ngày gửi bằng đường bưu điện; nếu tại thời điểm gửi thư tay trực tiếp hoặc trong vòng bốn (4) Ngày làm việc đó xảy ra đình công, lãn công hoặc tranh chấp lao động gây ảnh hưởng đến việc chuyển giao thư tín thì thông báo hoặc các thông tin khác chỉ có hiệu lực khi được chuyển giao thực tế.

17.11 Toàn bộ Hợp đồng

Những điều khoản của Hợp đồng này hợp thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và sẽ thay thế tất cả các giao kết, trình bày, thỏa thuận trước đó giữa Các Bên về những vấn đề của Hợp đồng này dù bằng lời nói hay thông qua văn bản.

17.12 Tuyên bố và Bảo đảm

Mỗi Bên đều cam kết và bảo đảm với bên kia rằng mình đã nhận được tất cả sự ủy quyền và chấp thuận cần thiết để ký kết và thực hiện Hợp đồng này, đã đọc thật cẩn thận nội dung của Hợp đồng này và đã hiểu ý nghĩa của từng điều khoản trong Hợp đồng này.

17.13 Phụ lục

Các phụ lục đính kèm theo Hợp đồng này là bộ phận không tách rời của Hợp đồng này.

17.14 Ngôn ngữ

Hợp đồng được lập thành bốn (04) bản gốc tiếng Việt và có giá trị pháp lý như nhau.

17.15 Tỷ giá hối đoái

Đối với bất cứ sự thay đổi nào giữa Đồng Việt Nam và Đô la Mỹ cho mục đích được xác định theo Hợp đồng này, tỷ giá hối đoái được áp dụng là tỷ giá giao dịch liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày diễn ra giao dịch thanh toán.

Dưới sự chứng kiến của các bên, các bên ký kết Thỏa thuận này vào ngày tháng năm như đã nói ở trên.

Đại diện của **SIÊU THỊ HOÀNG ĐỨC**
CN CTY CỔ PHẦN HOÀNG ĐỨC



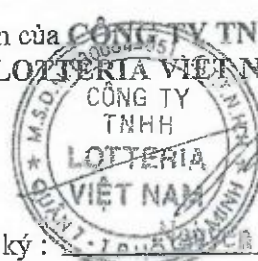
Người ký : _____

Tên : _____

Chức vụ : _____

Nguyễn Thị Kim Hoàng

Đại diện của **CÔNG TY TNHH**
LOTTERIA VIỆT NAM



Người ký : _____

Tên : _____

Chức vụ : _____

Trần Thanh Tâm

Giám đốc

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: Long Khánh

Tên người được điều tra:

- Địa chỉ⁽¹⁾: Long Khánh - Đồng Nai; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:

- 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: 100.000 đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

Đưa ra thu thập thông tin Hợp đồng cho thuê mặt bằng (Đầu tư Hoạt động Beta Media)

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 69; thửa đất số: 219; diện tích: 13.92 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: phường Long Khánh

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

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

- Mục đích sử dụng đất:

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

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

+ Điều kiện về cấp thoát nước: ;

+ Điều kiện về cấp điện: ;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ;

+ Hạ tầng không gian: ;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ;

+ 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:

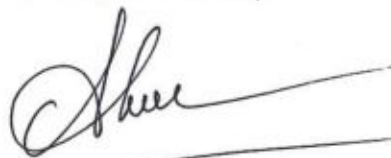
c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- 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 7 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



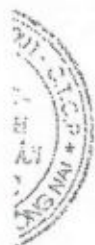
Nguyễn Hiệp Thức

Ghi chú:

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

HỢP ĐỒNG THUÊ TIÊU CHUẨN

Thời hạn Hợp đồng		12/03/2021 đến 31/12/2026
Số Hợp đồng		1203/HĐLK
Ngày bắt đầu hiệu lực		12/03/2021
Tên Công Ty		CÔNG TY CỔ PHẦN BETA MEDIA
B Ê N T H U Ê	Địa chỉ	Tầng 3, số 595, đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, TP Hà Nội, Việt Nam.
	Giấy phép kinh doanh	0106633482
	Đại diện	Ông. BÙI QUANG MINH
	Chức vụ	Tổng giám đốc



SIÊU THỊ HOÀNG ĐỨC - CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN HOÀNG ĐỨC

HỢP ĐỒNG THUÊ

Hợp đồng thuê này ("Hợp đồng") được ký kết ngày 01/06/2019 tại Thành phố Long Khánh giữa các bên sau đây:

Bên A : BÊN CHO THUÊ

Tên công ty : SIÊU THỊ HOÀNG ĐỨC_CN CÔNG TY CP HOÀNG ĐỨC

Địa chỉ : số 198 Hùng Vương, KP2, Phường Xuân Bình, Tp Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: 0251 3782888 hoặc 0251 3646888

Số tài khoản ngân hàng: 1804 14851 011 821 Tại Ngân hàng xuất nhập khẩu Việt Nam- CN Đồng Nai, Phòng giao dịch Long Khánh (VietNam Eximbank- EIB Dong Nai).

Giấy đăng ký kinh doanh số: 3600954934-001

Mã số thuế: 3600954934-001

Người đại diện : Bà NGUYỄN THỊ KIM HOÀNG Chức vụ: Giám đốc

(Người đại diện có thẩm quyền của Bên cho thuê)

Bên B : CÔNG TY CỔ PHẦN BETA MEDIA

Địa chỉ : Tầng 3, số 595, đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, TP Hà Nội, Việt Nam.

Mã số thuế: 0106633482

GP ĐKKD : 0106633482

Người đại diện : Ông BÙI QUANG MINH Chức vụ : Tổng giám đốc

HỢP ĐỒNG NÀY là bằng chứng cho sự đồng ý của các bên về những vấn đề sau đây:

ĐIỀU 1: CHO THUÊ

1.1 Cho thuê

Theo đây, Bên cho thuê sẽ cho Bên thuê thuê Mặt Bằng và Bên thuê đồng ý thuê Mặt bằng bên cho thuê trong suốt thời hạn thuê theo những điều kiện và điều khoản của Hợp đồng thuê này. Bên thuê thừa nhận rằng sẽ không có bất cứ quyền nào khác ngoại trừ quyền chiếm giữ và sử dụng Mặt bằng như là một người thuê theo Hợp đồng này.

1.2 Cam kết của Bên cho thuê và Bên thuê

Mỗi Bên thuê và Bên cho thuê đều phải tuân thủ hoặc thực hiện tất cả các điều kiện và điều khoản được quy định trong Hợp đồng này trong suốt thời hạn của Hợp đồng và thời gian gia hạn sau đó.

1.3 Vị trí thuê:

- Tại lầu 5 tòa nhà HD Plaza – Số 198 Đường Hùng Vương, Khu Phố 2, Phường Xuân Bình, Thành phố Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai.
- Tổng diện tích toàn bộ mặt bằng lầu 5 khoản 800 m² (Tám trăm mét vuông).

1.4 Ngày có hiệu lực:

Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày được 02 bên ký hợp pháp.

1.5 Thời hạn: đến 31/12/2026.

1.6 Mục đích sử dụng Mặt bằng:

- i) Bên thuê sẽ chỉ được sử dụng và chiếm giữ mặt bằng vì mục đích hoạt động kinh doanh là kinh doanh rạp chiếu phim Cinema và các loại hình thức uống, café, nước giải khát..
- ii) Trường hợp muốn bán các mặt hàng khác, Bên thuê phải được sự chấp thuận của Bên cho thuê.

ĐIỀU 2: TIỀN THUÊ

- Bên thuê phải trả tiền thuê Mặt bằng cho Bên cho thuê vào ngày 01 đến ngày 10 của tháng kế tiếp

- Thời hạn tính tiền thuê là ngày hợp đồng này có hiệu lực.

- Giá thuê cụ thể chi tiết từng năm như sau :

- * Từ ngày 12/03/2021 đến 31/12/2021 : 165.375.000 đ/tháng
- * Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022 : 173.645.000 đ/tháng
- * Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023 : 185.325.000 đ/tháng
- * Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024 : 194.591.250 đ/tháng
- * Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025 : 204.320.813 đ/tháng
- * Từ ngày 01/01/2026 đến 31/12/2026 : 214.536.853 đ/tháng

(Giá thuê trên chưa bao gồm thuế VAT)

Để hỗ trợ phía đối tác trong thời gian đầu hoạt động, phía siêu thị sẽ giảm chi phí thuê mặt bằng 50% trong 3 tháng đầu (tháng 03-04-05/2021)

ĐIỀU 3: THANH TOÁN

3.1 Tiền ký cược

3.1.1 Bên thuê phải trả cho Bên cho thuê khoản Tiền ký cược 700,000,000 đồng (Bảy trăm triệu đồng chẵn) sau khi hợp đồng có hiệu lực.

3.1.2 Nếu vào bất cứ thời điểm nào mà việc thanh toán Tiền thuê đã quá hạn hoặc Bên thuê không thực hiện được nghĩa vụ theo Hợp đồng này thì Bên cho thuê, ngoài các quyền

khác quy định tại Hợp đồng hoặc theo Pháp luật, có thể sử dụng toàn bộ khoản Tiền ký cược hoặc một phần cần thiết để bồi thường cho những thiệt hại, thua lỗ mà Bên cho thuê phải gánh chịu do sự vi phạm Hợp đồng của Bên thuê. Trường hợp Bên cho thuê dùng toàn bộ hoặc một phần Tiền ký cược thì Bên thuê, theo yêu cầu của Bên cho thuê, sẽ chuyển ngay cho Bên cho thuê khoản tiền mặt tương ứng để bù đắp phần thiếu hụt của khoản Tiền ký cược bằng với khoản tiền gốc đã ký cược ban đầu.

3.1.3 Việc hoàn trả khoản Tiền ký cược sẽ chỉ được thực hiện trong những trường hợp sau:

- i) Hợp đồng này hết hạn
- ii) Chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn bằng văn bản trước 30 (ba mươi) ngày của các bên

3.1.4 Khoản Tiền ký cược sẽ được Bên cho thuê hoàn trả không kèm tiền lãi cho Bên thuê trong vòng ba mươi (30) ngày làm việc sau khi giải quyết xong yêu cầu cuối cùng của Bên cho thuê đối với Bên thuê và Bên thuê bàn giao Mặt bằng theo hiện trạng ban đầu cho Bên cho thuê theo quy định tại Hợp đồng này.

3.2 Thuế

3.2.1 Tự tổ chức kinh doanh, xin giấy phép kinh doanh riêng và thực hiện nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ khác đối với cơ quan chức năng.

3.2.2 Tiền thuê không bao gồm Thuế Giá Trị Gia Tăng và Bên thuê chịu trách nhiệm thanh toán khoản Thuế Giá trị Gia tăng này.

3.3 Lãi suất chậm thanh toán

3.3.1 Nếu Bên thuê chậm thanh toán các khoản tiền phải trả cho Bên cho thuê theo Hợp đồng này hơn bảy (7) ngày làm việc (trừ thứ 7, chủ nhật), trừ Tiền ký cược, thì Bên thuê sẽ phải trả lãi ngay cho khoản tiền chậm thanh toán theo tỷ lệ lãi suất là 0.2% mỗi ngày kể từ ngày đến hạn xác định theo Hợp đồng này. Lãi suất là 0.2% mỗi ngày sẽ được áp dụng cho khoản chậm bù đắp phần thiếu hụt của Tiền ký cược cho đến khi tương ứng với khoản ký cược ban đầu.

3.3.2 Nếu Bên cho thuê chậm thanh toán các khoản tiền mà Bên cho thuê có nghĩa vụ phải trả cho Bên thuê theo Hợp đồng này hơn bảy (7) ngày làm việc, trừ việc hoàn trả Tiền ký cược, thì Bên cho thuê sẽ bị phạt lãi ngay theo tỷ lệ lãi suất là 0.2% một ngày kể từ ngày đến hạn xác định theo Hợp đồng này. Lãi suất ngày là 0.1% một ngày sẽ được áp dụng nếu Bên cho thuê trễ hạn hoàn trả Tiền ký cược cho Bên thuê.

3.4 Đồng tiền thanh toán và tài khoản

Tất cả các khoản chi trả đều phải thanh toán bằng đồng tiền Việt Nam bằng cách chuyển trực tiếp vào tài khoản dưới đây hoặc tài khoản khác được thông báo bằng văn bản bởi Các Bên:

Tài khoản của Bên cho thuê

Tài khoản tiền đồng Việt Nam tại Ngân hàng Xuất Nhập Khẩu Việt Nam – CN Đồng Nai Phòng Giao Dịch Long Khánh

Số tài khoản: 1804 14851 011 821

Tên tài khoản: Siêu Thị Hoàng Đức - Chi nhánh công ty Cổ Phần Hoàng Đức.

ĐIỀU 4: CAM KẾT CỦA BÊN THUÊ

4.1 Tiền thuê

Tiền thuê của tháng trước sẽ được thanh toán từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng liền kề sau đó cho bên cho thuê.

4.2 Sử dụng và Tên kinh doanh

Sử dụng mặt bằng, đồng thời chỉ cho phép sử dụng Mặt bằng duy nhất cho mục đích kinh doanh như quy định tại Điều 1.6 mà không vì mục đích nào khác.

4.3 Giờ làm việc

Tiến hành hoạt động kinh doanh vào ngày và trong những giờ theo ngày và giờ hoạt động của trung tâm thương mại, nếu có nhu cầu Bên thuê phải có yêu cầu bằng văn bản và được sự chấp thuận của Bên cho thuê.

4.4 Những hành vi sử dụng và kinh doanh bị cấm

4.4.1 Không được thực hiện bất kỳ công việc nào có thể làm xáo trộn, cản trở việc sử dụng Tòa nhà và toàn bộ Khu vực chung cũng như các tiện nghi của khách hàng và những người thuê khác trong Tòa nhà.

4.4.2 Không được lắp đặt bất kỳ bảng hiệu, hình thức quảng cáo nào mà không được sự đồng ý bằng văn bản trước đó của Bên cho thuê.

4.4.3 Không được giữ hoặc cho phép giữ trong Mặt bằng, những vật bất hợp pháp, vũ khí, đạn dược, hoặc các vật chất độc hại, nguy hiểm khác, hoặc những thứ vi phạm quy định pháp luật Việt Nam.

4.4.4 Không được sử dụng mặt bằng làm chỗ ngủ.

4.4.5 Không được bán hàng giả hay hàng phạm pháp

4.4.6 Không được tham gia vào bất kỳ hoạt động bất hợp pháp nào theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

4.4.7 Không được tham gia vào những hoạt động kinh doanh có thể gây hại hay làm ảnh hưởng đến uy tín, hình ảnh của Bên cho thuê.

4.4.8 Không được sử dụng bất cứ phần nào của Khu vực chung cho bất kỳ mục đích nào nếu không có sự đồng ý bằng văn bản trước đó của Bên cho thuê.

4.5 Giữ sạch sẽ

Không cho phép để Mặt bằng bệ bộn, không đẹp mắt, xấu xí, và cũng không được để số lượng rác thải tích lũy không hợp lý trong đó.

4.6 Tuân thủ Pháp luật

Tuân thủ các quy định của Pháp luật Việt Nam và những yêu cầu đối với việc sử dụng và khai thác Mặt bằng, các vật cố định, đồ nội thất và thiết bị lắp đặt trong Mặt bằng, và tiến hành những sửa chữa, thay đổi, cải tiến trong đó, bằng chi phí của mình.

Bên thuê phải tuân thủ các nguyên tắc phòng cháy chữa cháy tại khu vực kinh doanh của mình, đảm bảo công tác cứu nạn cứu hộ an toàn lao động cho các hoạt động kinh doanh của bên thuê.

Đảm bảo đầy đủ các giấy tờ đăng ký kinh doanh, khai báo thuế theo đúng qui định của pháp luật Việt Nam, nếu vi phạm bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê.

4.7 Quy tắc và Quy chế

Tuân thủ, và yêu cầu những người lao động, khách mời và những người khác mà Bên thuê có thể kiểm soát được tuân thủ đầy đủ Quy tắc và Quy chế đính kèm tại Phụ lục, và các Quy tắc và Quy chế hợp lý sau đó cũng như việc sửa đổi bổ sung chúng sẽ do Bên cho thuê thực hiện và thông báo bằng văn bản cho Bên thuê biết: Tất cả các Quy tắc và Quy chế đó hợp thành một phần của Hợp đồng thuê này.

4.8 Kiểm soát và tiếp cận

Cho phép Bên cho thuê và những người do Bên cho thuê ủy quyền vào Mặt bằng vì mục đích lắp đặt các thiết bị khẩn nhằm bảo đảm an ninh hoặc an toàn của Mặt bằng hoặc/ Tòa nhà, hoặc vì mục đích kiểm tra, lau cửa sổ, bảo trì, cung cấp dịch vụ quan sát, hoặc thực hiện việc sửa chữa, thay đổi, hoặc cải tiến, Mặt bằng hoặc Tòa nhà, hoặc có quyền tiếp cận các đồ vật, dịch vụ được xác định là đèn chiếu sáng hay vật tiêu thụ điện của Bên thuê trong Mặt bằng, và Bên thuê phải đồng ý để Bên cho thuê có quyền tự do việc tiếp cận Mặt bằng gây ra, nhưng Bên cho thuê khi được thực hiện quyền của mình theo đó chỉ tiến hành mở rộng trong khả năng hợp lý sao cho giảm thiểu những trở ngại cho việc sử dụng và khai thác Mặt bằng của Bên thuê.

4.9 Các cam kết khác

4.9.1 Giữ Mặt bằng sạch sẽ, gọn gàng theo tiêu chuẩn được chấp nhận bởi Bên cho thuê và các cơ quan y tế có thẩm quyền.

4.9.2 Thực hiện những nghĩa vụ và Bên thuê theo quy định tại Điều 4.1.

4.9.3 Cử người đại diện tham gia vào các cuộc họp do Bên cho thuê tổ chức, trường hợp không có người tham gia thì Bên thuê phải tuân thủ mọi quyết định đưa ra tại cuộc họp đó.

ĐIỀU 5: CAM KẾT CỦA BÊN CHO THUÊ

5.1 Bên thuê có quyền sử dụng Mặt bằng một cách bình ổn trong suốt Thời hạn đã quy định mà không có bất kỳ sự gián đoạn hay sự ngăn cản nào từ phía Bên cho thuê, trừ trường hợp không chi trả tiền thuê mặt bằng hoặc vi phạm các quy định khác trong Hợp đồng này. Bên cho thuê duy trì Tòa nhà luôn trong tình trạng và điều kiện phù hợp.

5.2 Bên cho thuê hỗ trợ Bên thuê các giấy tờ văn bản để Bên thuê tiến hành các thủ tục đăng ký kinh doanh, lắp đặt kết nối điện thoại và internet.

5.3 Bàn giao khu vực cho thuê và cung cấp các tiện ích cần thiết như điện, nước, hệ thống nhà vệ sinh.

5.4 Đảm bảo các trang thiết bị chung, các tiện ích đã cung cấp luôn trong tình trạng hoạt động tốt và an toàn.

5.5 Không can thiệp vào hoạt động kinh doanh bình thường của Bên B, trừ trường hợp Bên B có sự vi phạm hợp đồng, vi phạm pháp luật làm ảnh hưởng đến hoạt động chung của Trung Tâm Thương Mại.

5.6 Cung cấp nguồn điện liên tục trong suốt thời gian Bên B hoạt động kinh doanh tại khu vực thuê, trừ những trường hợp khách quan không do lỗi của Bên A gây ra.

5.7 Chi phí điện chiếu sáng: bằng chi phí của mình, Bên A cam kết sẽ cung cấp và lắp đặt đồng hồ điện riêng cho khu vực thuê để theo dõi lượng điện tiêu thụ hàng tháng. Đơn giá tiền điện được tính bằng đơn giá tiền điện kinh doanh dịch vụ của cơ quan điện lực nhà nước cộng với khoản phụ thu (nếu có) và % hao hụt điện năng từ trạm điện theo đường dây đến vị trí sử dụng (sẽ bao gồm thuế VAT). Đơn giá này sẽ được thay đổi khi có sự điều chỉnh đơn giá tiền điện từ cơ quan điện lực nhà nước và phải được thông báo bằng văn bản của Bên A về sự điều chỉnh này.

5.8 Chi phí nước sinh hoạt: bằng chi phí của mình, Bên A cam kết sẽ cung cấp và lắp đặt đồng hồ nước riêng cho khu vực thuê để theo dõi lượng nước tiêu thụ hàng tháng. Đơn giá tiền nước được tính bằng đơn giá tiền nước kinh doanh dịch vụ của cơ quan cung cấp nước cộng với khoản phụ thu (nếu có) và khoản hao hụt nước theo đường ống đến vị trí sử dụng (sẽ bao gồm thuế VAT). Đơn giá này sẽ được thay đổi khi có sự điều chỉnh đơn giá tiền nước từ cơ quan cung cấp nước và phải được thông báo bằng văn bản của Bên A về sự điều chỉnh này.

5.9 Trường hợp không do lỗi của Bên B mà Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc Bên A vi phạm một trong các trách nhiệm quy định tại điểm 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 của hợp đồng dẫn đến việc sử dụng mặt bằng thuê của Bên B bị ngưng hoàn toàn và vĩnh viễn, hay nói cách khác là Hợp Đồng bị kết thúc trước thời hạn không do lỗi của Bên B. Trong các trường hợp vi phạm này, Bên A phải bị phạt gấp đôi số tiền ký cược quy định tại Điều 3.1 và phải thanh toán cho Bên B trong vòng 3 (ba) ngày làm việc sau khi vi phạm xảy ra; hoàn trả tiền thuê nhà mà Bên B đã đưa trước nhưng chưa hết hạn, và đồng thời bồi thường số tiền mà Bên B đã đầu tư. Phí đầu tư sẽ được tính trên giá trị còn lại của công trình đã đầu tư tính trên tổng số tài liệu tài chính của các hạng mục đầu tư được hiểu là toàn bộ chi phí xây dựng, sửa chữa, trang trí nội thất đã đầu tư vào khu vực thuê phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Bên B. Bảng chi phí hạng mục này phải được sự đồng ý của Bên A (sự thỏa thuận của hai bên) và là phần không thể thiếu trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 6: QUẢNG CÁO

Bên thuê phải nhận được sự chấp thuận bằng văn bản trước đó của Bên cho thuê khi sử dụng bất kỳ cách thức nào liên quan đến hoạt động xúc tiến và quảng cáo bán hàng cho hoạt động

kinh doanh của Bên thuê tại Mặt bằng, bao gồm nhưng không giới hạn những vật dụng chỉ dành cho quảng cáo, đồng phục, túi mua sắm, hộp đựng hàng tại cửa hàng của bên thuê

ĐIỀU 7: DỊCH VỤ, BẢO TRÌ, SỬA CHỮA VÀ THAY ĐỔI CỦA BÊN CHO THUÊ

7.1 Sự thay đổi của Bên cho thuê

Tùy từng thời điểm, Bên cho thuê có thể:

7.1.1 Sửa chữa, thay thế, thay đổi hoặc thêm vào cấu trúc, hệ thống, tiện ích và thiết bị của/hoặc trong Tòa nhà khi cần thiết để phục vụ Mặt bằng và những phần khác của Tòa nhà.

7.1.2 Thay đổi hoặc thêm vào bất kỳ phần nào của Tòa nhà hoặc công dụng của nó không ở bên trong hoặc không cấu thành một phần của Mặt bằng; và

7.1.3 Thay đổi vị trí hay công dụng của Khu vực chung;

Ngoại trừ việc thực hiện những sự thay đổi như vậy, Bên cho thuê sẽ không gây ra bất kỳ sự xáo trộn hay ngăn cản nào đến việc sử dụng Mặt bằng của Bên thuê ngoài những tác động một cách hợp lý và cần thiết trong những trường hợp đó sẽ sửa chữa các hư hỏng gây ra cho Mặt bằng do sự thay đổi đó.

7.2 Sự tiếp cận của Bên cho thuê

Trong trường hợp khẩn cấp, Bên cho thuê có thể vào mặt bằng ngoài giờ làm việc và phải thông báo bằng điện thoại và văn bản cho Bên Thuê.

ĐIỀU 8: TIỆN ÍCH, DỊCH VỤ, BẢO TRÌ VÀ SỰ THAY ĐỔI BỞI BÊN THUÊ

8.1 Lau dọn

Bên thuê phải giữ Mặt bằng trong điều kiện sạch sẽ, trong lành và bằng chi phí của mình sử dụng dịch vụ trông coi Mặt bằng khi vắng mặt, dịch vụ dọn dẹp những mảnh vụn và rác.

8.2 Không bảo trì Mặt bằng

Nếu Bên thuê không thực hiện được bất kỳ nghĩa vụ nào theo Điều 8.1 thì trong thời hạn mười (10) ngày sau khi gửi thông báo cho Bên thuê, Bên cho thuê sẽ đến Mặt bằng và thực hiện nghĩa vụ này mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Bên thuê về những mất mát hay thiệt hại phát sinh đối với Bên thuê. Bên thuê phải trả cho Bên cho thuê chi phí đó cộng với 15% của chi phí này cho việc thanh toán và giám sát, khi nhận được chứng từ của Bên cho thuê.

8.3 Sự thay đổi của Bên thuê

Bên thuê, bằng chi phí của mình, có thể thực hiện những thay đổi, gia cố và cải tiến Mặt bằng cho tốt hơn để đáp ứng hoạt động kinh doanh của mình miễn là Bên thuê thực hiện những sự thay đổi, gia cố và cải tiến đó khi:

8.3.1 Phù hợp với các yêu cầu của công ty bảo hiểm mà Bên cho thuê đã mua bảo hiểm và quy định của pháp luật Việt Nam;

8.3.2 Chỉ được thực hiện khi có sự đồng ý trước bằng văn bản đó của Bên cho thuê;

8.3.3 Bằng hoặc hơn tiêu chuẩn hiện tại của Tòa nhà; và

8.3.4 Được tiến hành chỉ bởi những người do Bên thuê lựa chọn và được sự đồng ý bằng văn bản của Bên cho thuê.

Ngoài những điều trên đây, Bên thuê chỉ được thực hiện một trong những công việc sau đây ở Mặt bằng sau khi nộp đơn theo quy định cùng với bản vẽ thiết kế công trình cho Bên cho thuê không muộn hơn bảy (7) Ngày làm việc trước khi bắt đầu công việc và nhận được sự đồng ý bằng văn bản trước đó của Bên cho thuê:

- i) Lắp đặt, thay đổi vách ngăn bên trong, cửa sổ, cửa chính và trang trí nội thất bên trong Mặt bằng;
- ii) Lắp đặt hoặc thiết lập lại đèn chiếu sáng, nguồn điện và đường dây điện thoại;
- iii) Lắp đặt kết sắt và những vật nặng; và kho chứa
- iv) Lắp đặt bất kỳ vật cố định nào không do Bên cho thuê cung cấp

8.5 Biểu hiện

Bất kỳ biểu hiện, hình vẽ, chữ khắc hay các thiết kế của Bên thuê nhìn thấy được từ phía bên ngoài Mặt bằng đều được thực hiện bằng chi phí của Bên thuê và phải được sự đồng ý bằng văn bản trước đó của Bên cho thuê, đồng thời phải phù hợp với hình mẫu thống nhất đã được quy định đối với các dấu hiệu dành cho người thuê trong tòa nhà.

ĐIỀU 9: BẢO HIỂM

Trong suốt Thời hạn, hoặc trong bất kỳ khoảng thời gian nào mà Bên cho thuê chiếm hữu Mặt bằng, Bên thuê phải duy trì bằng chính chi phí của mình:

9.1 Toàn bộ bảo hiểm rủi ro tài sản bằng với khoản tiền có thể đủ để bù đắp cho những chi phí thay thế đối với các cải tiến của Bên thuê và tất cả tài sản tại Mặt bằng không thuộc sở hữu của Bên cho thuê;

9.2 Bảo hiểm trách nhiệm chung toàn diện đối với các khoản bồi thường tử vong, thương tật cá nhân, thiệt hại tài sản trong hoặc xung quanh Mặt bằng của Bên thuê, bằng với khoản tiền mà một người thuê cẩn trọng có thể chấp nhận được, tùy từng thời điểm, tại khu vực Tòa nhà tọa lạc.

Tất cả các khoản bảo hiểm được yêu cầu theo Điều 9 này sẽ được thể hiện theo một hình thức và với một công ty bảo hiểm được Bên cho thuê chấp nhận một cách hợp lý theo những điều khoản và điều kiện đáp ứng yêu cầu của Bên cho thuê. Nếu bên thuê không mua bảo hiểm hoặc không đưa ra các bằng chứng xác đáng về việc mua bảo hiểm thì Bên cho thuê, không cần thông báo với Bên thuê, có quyền mua bảo hiểm đó và thu phí bảo hiểm đã trừ Bên thuê.

ĐIỀU 10: GÂY TỒN HẠI CHO NGƯỜI HOẶC TÀI SẢN

Bên thuê phải bồi hoàn và bảo đảm cho Bên cho thuê tránh khỏi mọi yêu cầu về bồi thường, khiếu nại, kiện tụng, quyết định, phán quyết, chi phí, lỗ và những thiệt hại phát sinh trực tiếp hoặc gián tiếp từ hoặc bởi những trường hợp sau đây:

10.1 Tất cả những trường hợp gây nên tử vong, thương tích, hoặc gây tổn hại về mặt tài sản cho Bên thuê và những người khác đang hiện diện trong Tòa nhà một cách hợp pháp nếu

nguyên nhân của những trường hợp tử vong, thương tích hay hư hại là do sự cẩu thả và quản lý kém của Bên thuê hoặc những người do Bên thuê ủy quyền, người lao động của Bên thuê và những người khác vào Mặt bằng theo lời mời của Bên thuê, hoặc là kết quả của sự vi phạm pháp luật, trật tự pháp lý hoặc vi phạm các điều khoản của Hợp đồng này;

10.2 Tất cả những mất mát hay hư hại về các sách vở, báo cáo, tài liệu, tiền bạc, an ninh, dụng cụ làm việc kể trên trong hoặc xung quanh mặt bằng;

10.3 Tất cả những mất mát hay hư hại do sự can thiệp hoặc gây trở ngại trong việc giao hàng đến hoặc đến từ Mặt bằng; và

10.4 Tất cả những tổn thương hay hư hại không được liệt kê ở trên nhưng thuộc phạm vi trách nhiệm của Bên thuê hay của những người do Bên thuê ủy quyền, người lao động của Bên thuê và những người khác vào Mặt bằng theo lời mời của Bên thuê.

ĐIỀU 11: CHUYỂN NHƯỢNG VÀ CHO THUÊ LẠI

Bên thuê không được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Hợp Đồng thuê này và cũng không được cho thuê lại một phần hay toàn bộ Mặt bằng trong toàn bộ hoặc một phần của Thời hạn, không được cầm cố, thế chấp Hợp đồng hay một phần hoặc toàn bộ Mặt bằng, hoặc cho phép sự chiếm đóng hoặc sử dụng một phần hay toàn bộ Mặt bằng của người được nhượng độc quyền thương mại, người được cấp quyền hoặc người khác, không cho phép bất kỳ người thuê lại nào được thực hiện các điều đã nói trên đây đối với việc thuê lại, mà không có sự đồng ý bằng văn bản trước đó của Bên cho thuê trong từng trường hợp.

ĐIỀU 12: KIỂM SOÁT TÒA NHÀ

12.1 Kiểm soát và Điều hành Tòa nhà

Bên cho thuê sẽ điều hành và bảo hành tòa nhà theo cách thức do Bên cho thuê quyết định ở những thời điểm khác nhau. Tòa nhà sẽ luôn thuộc quyền quản lý và kiểm soát tuyệt đối của Bên cho thuê. Bên cho thuê có quyền sử dụng hoặc cho phép sử dụng một phần Khu vực chung vào mục đích thương mại, trình diễn, trang hoàng, giải trí, công trình xây dựng, quầy hàng và các hoạt động quảng cáo khác.

12.2 Tùy từng thời điểm, để phục vụ cho mục đích đề cập tại Điều 13.1, Bên cho thuê có quyền sửa đổi, xóa bỏ hoặc bổ sung các Quy tắc và Quy chế. Tuy nhiên, bất cứ thay đổi nào cũng không được trái với những quy định của Hợp đồng thuê này và chỉ có hiệu lực khi một bản sửa đổi đó được chuyển đến Bên thuê.

ĐIỀU 13: VI PHẠM

13.1 Giá cả

Bên thuê phải bồi hoàn cho Bên cho thuê tất cả các chi phí và phí (bao gồm các chi phí pháp lý), đã phát sinh một cách hợp pháp và hợp lý, khi bị bắt buộc phải trả, và vào thời điểm nhận lại Mặt bằng sau sự kiện vi phạm của Bên thuê hoặc khi hết Thời hạn hoặc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, hoặc khi bị buộc phải thi hành bất cứ cam kết hoặc thỏa thuận nào của Bên thuê trong Hợp đồng thuê này.

13.2 Sự kiện Vi phạm và chấm dứt

13.2.1 Nếu có bất kỳ sự việc nào trong các sự kiện vi phạm sau đây xảy ra và Bên thuê không thể khắc phục sự việc đó sau mười bốn (14) ngày, kể từ ngày Bên cho thuê đã gửi thông báo bằng văn bản, thì Bên cho thuê có quyền chấm dứt Hợp đồng thuê này bằng việc gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt hợp đồng cho Bên thuê:

- i) Bất kỳ người nào khác Bên thuê hoặc người nhận chuyển nhượng, hoặc người thuê lại mà theo Hợp đồng này được phép thực hiện quyền kiểm soát, quản lý Mặt bằng, hoặc một phần Mặt bằng, hoặc bất kỳ hoạt động kinh doanh nào được thực hiện tại Mặt bằng mà khác với sự kiểm soát, giám sát thực tế, trực tiếp và toàn diện của Bên thuê; hoặc
- ii) Bên thuê không tuân thủ hoặc thực hiện mỗi và tất cả các cam kết, thỏa thuận, điều khoản, quy định và điều kiện mà Bên thuê phải thực hiện theo Hợp đồng này;

13.2.2 Khi xảy ra một trong các sự kiện vi phạm sau đây thì Bên cho thuê có quyền ngay lập tức chấm dứt Hợp đồng thuê này mà không cần thông báo trước bằng văn bản về việc chấm dứt cho Bên thuê:

- i) Bên thuê vi phạm Điều 11;
- ii) Bên thuê bị vỡ nợ hoặc tuyên bố phá sản hoặc bị phá sản hoặc bị buộc phá sản theo luật, hoặc Bên thuê trở thành con nợ không thể trả được nợ, hoặc trong tình trạng thanh lý tài sản, giải thể hoặc hoạt động kinh doanh, tài sản, những thương vụ và thu nhập của Bên thuê được tiếp nhận bởi một người khác hoặc Bên thuê bị tòa nhà tuyên bố phá sản;
- iii) Các khoản tiền mà Bên thuê phải thanh toán theo Hợp đồng này, bao gồm cả Tiền thuê và Tiền ký cược đã quá hạn hơn hai (2) tháng;
- iv) Xảy ra việc Bên thuê bị buộc tội do vi phạm pháp luật, có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Bên thuê tại Mặt bằng;
- v) Bên thuê tham gia vào các hoạt động phi pháp hoặc hoạt động phi pháp của Bên thuê bị công khai làm nguy hại đến uy tín của Bên cho thuê;
- vi) Do sự vi phạm của Bên thuê, việc bắt đầu hoạt động kinh doanh tại Mặt bằng bị trì hoãn hoặc không thể tiến hành được theo sự xem xét của Các Bên;
- vii) Bên thuê ngừng hoạt động kinh doanh tại Mặt bằng hoặc Mặt bằng không được mở cửa kinh doanh công khai trong ba (3) ngày liên tiếp trong thời hạn mà Bên thuê bắt buộc phải tiến hành hoạt động kinh doanh tại mặt bằng, mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên cho thuê;
- viii) Bên thuê là công ty tư nhân, công ty hợp doanh, công ty trách nhiệm hữu hạn hoặc công ty cổ phần theo quy định của pháp luật Việt Nam cấp đã hết hạn, trở nên vô hiệu, bị chấm dứt hoặc bị thu hồi vì bất kỳ lý do nào làm cho Bên thuê không còn là chủ thể được cấp phép nữa; hoặc
- ix) Bên cho thuê là một công ty liên doanh hay công ty 100% vốn đầu tư nước ngoài không thể gia hạn giấy phép đầu tư và/hoặc giấy phép kinh doanh do cơ quan nhà nước có thẩm quyền địa phương hay trung ương của Việt Nam cấp đã hết hạn, vô hiệu, bị chấm dứt hoặc bị thu hồi vì bất kỳ lý do nào làm cho Bên cho thuê không còn là chủ thể được cấp phép nữa.

13.3 Chấm dứt trước thời hạn

Khi xảy ra một trong các sự kiện theo Điều 13.2, trừ Điều 13.2.2 (ix), theo sự quyết định tuyệt đối của bên cho thuê, toàn bộ các khoản tiền của tháng hiện tại và phần tiền thuê của hai (2) tháng tiếp theo sẽ đến hạn thanh toán ngay lập tức; miễn là số tiền đó sẽ không lớn

hơn mức phạm vi cao nhất mà pháp luật Việt nam cho phép. Bên cho thuê có quyền tiến hành ngay một phần hoặc toàn bộ các trình tự pháp lý được phép, bao gồm việc tịch biên tài sản và các khoản tiền mà Bên cho thuê chưa thanh toán cho Bên thuê tại thời điểm đó; và bên cho thuê, không cần tuân theo một trình tự pháp lý nào nhưng không làm ảnh hưởng đến các quyền khác của mình cũng như các biện pháp mà pháp luật cho phép, có quyền ngay lập tức tiếp cận và chiếm hữu mặt bằng hoặc một phần Mặt bằng và tháo dỡ, bán các đồ đạc, tài sản, vật cố định của bên thuê trong Mặt bằng bằng việc gửi thông báo về việc này cho bên thuê. Bên cho thuê có quyền tịch biên và bán tài sản, đồ đạc, thiết bị của bên thuê đang có trong Mặt bằng và có thể sử dụng thu tiền được từ việc này để thanh toán Tiền thuê và các khoản tiền khác mà Bên cho thuê có quyền được nhận theo Hợp đồng này. Việc bán các vật dụng đó sẽ được thực hiện theo quyết định của Bên cho thuê thông qua bán đấu giá công khai hoặc theo cách thức khác, có thể bán số lượng lớn hoặc bán từng thứ riêng lẻ, bán một phần hoặc bán toàn bộ, tất cả đều theo sự toàn quyền quyết định của Bên cho thuê. Việc bên cho thuê gửi thông báo bằng văn bản, về việc bên cho thuê đình đoạt tài sản của bên thuê theo quy định tại Điều này, cho bên trước mười (10) ngày được xem là hợp lý về phương diện thương mại.

13.4 Sự từ bỏ

Khi và bất cứ khi nào cho Bên cho thuê có quyền thực hiện hoặc lấy lại Mặt bằng phù hợp với điều 13.3, bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho bên thuê và theo đó, bên thuê phải rời khỏi mặt bằng.

13.5 Thanh toán

Khi Bên cho thuê thực hiện việc lấy lại lấy Mặt bằng phù hợp với Điều 13.3, hay nếu Hợp đồng này chấm dứt vì những nguyên nhân như Điều 13.2 quy định ngoại trừ Điều 13.2.2 (ix), bên thuê phải thanh toán cho bên thuê theo yêu cầu của bên cho thuê:

13.5.1 Tiền thuê tính đến từ thời điểm lấy lại mặt bằng hoặc thời điểm chấm dứt Hợp đồng, bất cứ sự chậm trễ nào đều cộng thêm tiền thuê theo quy định trong trường hợp đồng này.

13.5.2 Chi phí bên cho thuê gánh chịu khi thực hiện các nghĩa vụ của bên thuê theo hợp đồng này, việc lấy lại chấm dứt hoặc cho thuê lại, thu các khoản tiền đến hạn phải thanh toán từ Bên thuê, chi phí xử lý tài sản (bao gồm chi phí môi giới và phí pháp lý) và chi phí để đảm bảo mặt bằng được duy trì trong điều kiện tốt, chi phí sửa chữa và chuẩn bị để cho thuê lại mặt bằng.

ĐIỀU 14: TRÌNH TỰ CHẤM DỨT

14.1 Chấm dứt

Nếu Hợp đồng này chấm dứt khi hết thời hạn hoặc dựa trên sự đồng ý của các bên theo Điều 14.3 thì Bên thuê phải dọn dẹp Mặt bằng sao cho sạch sẽ, ngăn nắp, đảm bảo tình trạng tốt, chắc chắn và giao lại mặt bằng trống như ban đầu cho Bên cho thuê trong vòng ba (3) ngày làm việc kể từ ngày hết hạn, khoản Tiền ký cược còn lại sau khi bên thuê đã thanh toán tất cả các khoản tiền phải thanh toán sẽ được trả lại cho Bên thuê.

14.2 Bán tài sản của bên thuê

Trường hợp bên thuê không giao mặt bằng trống cho Bên cho thuê như quy định tại Điều 14.1 thì Bên cho thuê có quyền bán đồ dùng, tài sản của Bên thuê, hoặc sử dụng khoản tiền đặt cọc để cải tạo lại mặt bằng như ban đầu. Việc bán tài sản, bên cho thuê có toàn quyền quyết định bán tài sản theo hình thức đấu giá hay hình thức khác, bán theo số lượng lớn hoặc bán từng đồ dùng riêng rẽ, bán một phần hoặc bán toàn bộ. Khi bên cho thuê bán bất kỳ tài sản nào của bên thuê theo quy định tại Điều này, việc xử lý tài sản như vậy được coi là hợp lý về phương tiện thương mại nếu bên thuê gửi thông báo bằng văn bản cho Bên thuê gửi thông báo bằng văn bản cho bên thuê trước mười (10) ngày.

14.3 Chấm dứt trước thời hạn theo sự đồng thuận của các Bên

Các bên có thể chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn theo sự đồng ý của Các bên nếu thỏa thuận do đó Các Bên thiết lập không muộn hơn năm (5) tháng trước khi hết thời hạn của hợp đồng.

ĐIỀU 15: GIA HẠN

15.1 Bên cho thuê sẽ thảo luận với Bên thuê về việc gia hạn Hợp đồng thuê khi:

15.1.1 Bên thuê bằng văn bản thông báo cho Bên cho thuê biết rằng Bên thuê mong muốn được gia hạn hợp đồng thuê này, thông báo này được gửi không muộn hơn hai (2) tháng trước khi hết thời hạn đã quy định.

15.1.2 Tại thời điểm gửi thông báo Bên thuê không vi phạm bất kỳ điều kiện và điều khoản nào trong Hợp đồng.

15.2 Nếu Các Bên không thỏa thuận được về các điều khoản và điều kiện của việc gia hạn thuê Mặt trước một (1) tháng so với ngày hết hạn Hợp đồng thuê này thì Hợp đồng thuê này sẽ được chấm dứt vào ngày hết hạn Hợp đồng.

ĐIỀU 16: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

16.1 Bất kỳ tranh chấp, tranh cãi, sự bất đồng hay yêu cầu nào phát sinh và liên quan đến Hợp đồng này, hoặc sự vi phạm, chấm dứt, vô hiệu của Hợp đồng ("tranh chấp") sẽ được Các Bên cố gắng hết sức giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải.

16.2 Tại bất kỳ thời điểm nào khi tranh chấp còn tồn tại, nếu một trong Các Bên nhận thấy rằng Tranh chấp không thể giải quyết được thông qua thương lượng, hòa giải thì Bên đó sẽ gửi thông báo cho Bên còn lại, nêu vắn tắt nội dung Tranh chấp. Nếu Tranh chấp vẫn không được giải quyết tiếp bằng thương lượng, hòa giải trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày thông báo thì Tranh chấp sẽ được giải quyết duy nhất và cuối cùng tại Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam bên cạnh phòng Thương Mại và công nghiệp Việt Nam với những quy tắc tổ tụng trọng tài của Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam. Thủ tục trọng tài được tổ chức tại Việt Nam với ngôn ngữ sử dụng là tiếng Anh. Phán quyết của Trọng tài theo đó sẽ là phán quyết cuối cùng và có giá trị ràng buộc đối với các Bên.

ĐIỀU 17: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

17.2 Thiệt hại đối với Tòa nhà

Nếu mặt bằng hoặc Tòa nhà bị thiệt hại hay phá hủy do thiên tai, hỏa hoạn làm Mặt bằng không còn phù hợp với mục đích sử dụng hoặc không thể tiếp cận Tòa nhà trong hơn

một (1) tháng thì Tiền thuê phải trả theo hợp đồng hoặc khoản tiền hợp lý phải trả sẽ được tạm thời hoãn thanh toán cho đến khi Mặt bằng được sửa chữa phù hợp để chiếm giữ, tiếp cận. Tuy nhiên, sẽ không có một sự giảm hoặc chiết khấu nào đối với tiền thuê nếu sự thiệt hại hoặc phá hủy này xảy ra do hành vi hoặc sự bất cẩn của Bên thuê, người giúp việc, người lao động, đại lý, nhà thầu hoặc khách tham quan của Bên thuê.

17.4 Sự kiện bất khả kháng

Mặc cho những sự đối lập, trái ngược đã diễn giải trong Hợp đồng thuê này, nếu bất kỳ Bên nào bị làm trì hoãn, bị gây khó khăn, hoặc bị cản trở việc thi hành các nghĩa vụ dưới đây vì những lý do như đình công, những rắc rối về lao động, mất khả năng sử dụng cơ sở vật chất hay dịch vụ, mất quyền, các quy định pháp luật hạn chế, sự nổi loạn, đảo chính, phá hoại tài sản, chiến tranh, thiên tai, các hiện tượng tự nhiên hay những sự kiện khác, cho dù có giống với tự nhiên hay không, nhưng không vì lỗi của Các Bên trong việc gây trì hoãn thi hành nghĩa vụ thì việc thi hành nghĩa vụ sẽ được cho phép trì hoãn thêm một thời gian hợp lý sau khi thời hạn trì hoãn kết thúc, trừ khi bên đó phải thực hiện nghĩa vụ này theo một phạm vi hợp lý có thể được trong những trường hợp nhất định, và sau khi thời hạn trì hoãn kết thúc, bên đó phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ một cách nhanh chóng, hiệu quả và liên tục. Tuy nhiên, Điều 17.4 này sẽ không được áp dụng để miễn trừ nghĩa vụ thanh toán Tiền thuê của Bên thuê.

17.5 Nghĩa vụ thông báo

Khi xảy ra một trong các sự kiện dưới đây, Bên thuê phải nhanh chóng thông báo cho Bên cho thuê biết bằng văn bản kèm theo các tài liệu có liên quan:

17.5.1 Thay đổi địa chỉ, tên kinh doanh, tổng giám đốc hoặc điều lệ của Bên thuê

17.5.2 Thay đổi quan trọng đối với vốn điều lệ của Bên thuê.

17.5.3 Bất kỳ sự thay đổi nào đối với Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Bên thuê, theo quy định;

17.5.4 Bất kỳ sự thay đổi nào đối với tư cách pháp lý của Bên thuê, bao gồm nhưng không giới hạn sự thay đổi từ quyền sở hữu cá nhân sang quyền sở hữu của công ty hoặc chuyển từ quyền sở hữu của công ty sang quyền sở hữu của cá nhân; hoặc

17.5.5 Bất kỳ sự thay đổi quan trọng nào của Bên thuê.

17.6 Quyền điều tra

Nếu cho rằng sự vi phạm các điều khoản và điều kiện theo Hợp đồng này của Bên thuê gây ra thiệt hại vật chất và ảnh hưởng đến uy tín, sự tín nhiệm của Bên cho thuê thì Bên cho thuê được quyền tiến hành điều tra Bên thuê.

17.7 Thay đổi

Bất kỳ sự thay đổi hay bổ sung nào liên quan đến Hợp đồng này đều sẽ không có hiệu lực nếu không được Các Bên đồng ý bằng văn bản.

17.8 Luật điều chỉnh

Hợp đồng này sẽ được điều chỉnh và giải thích phù hợp với pháp luật Việt Nam.

17.9 Vô hiệu

Những điều khoản vô hiệu hay không thể thực hiện được sẽ không làm ảnh hưởng đến hiệu lực và khả năng thi hành của những điều khoản khác, đồng thời những điều khoản vô hiệu đó sẽ bị hủy bỏ.

17.10 Thông báo

Bất kỳ thông báo hay thông tin nào cần được tổng đạt theo Hợp đồng này đều được lập thành văn bản và chuyển trực tiếp hoặc chuyển bằng đường thư tín đến cho Các Bên theo địa chỉ dưới đây:

Gửi cho Bên cho thuê

Địa chỉ : 198 Hùng Vương, P. Xuân Bình, Tp Long Khánh, Đồng Nai
Điện thoại : 0251.3646.888 - 0251.3782.888
Fax : 0251.3786.999
Người nhận : Nguyễn Thị Kim Hoàng

Gửi cho Bên thuê

Địa chỉ :
Điện thoại :
Người nhận :

Hoặc theo một địa chỉ khác tùy từng thời điểm sẽ được Các Bên thông báo bằng văn bản. Tất cả thông báo và thông tin khác được xem là đã được gửi đi vào ngày gửi nếu gửi thư tay trực tiếp hoặc trong vòng bốn (4) Ngày làm việc sau ngày gửi bằng đường bưu điện; nếu tại thời điểm gửi thư tay trực tiếp hoặc trong vòng bốn (4) Ngày làm việc đó xảy ra đình công, lãn công hoặc tranh chấp lao động gây ảnh hưởng đến việc chuyển giao thư tín thì thông báo hoặc các thông tin khác chỉ có hiệu lực khi được chuyển giao thực tế.

17.11 Toàn bộ Hợp đồng

Những điều khoản của Hợp đồng này hợp thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và sẽ thay thế tất cả các giao kết, trình bày, thỏa thuận trước đó giữa Các Bên về những vấn đề của Hợp đồng này dù bằng lời nói hay thông qua văn bản.

17.12 Tuyên bố và Bảo đảm

Mỗi Bên đều cam kết và bảo đảm với bên kia rằng mình đã nhận được tất cả sự ủy quyền và chấp thuận cần thiết để ký kết và thực hiện Hợp đồng này, đã đọc thật cẩn thận nội dung của Hợp đồng này và đã hiểu ý nghĩa của từng điều khoản trong Hợp đồng này.

17.13 Phụ lục

Các phụ lục đính kèm theo Hợp đồng này là bộ phận không tách rời của Hợp đồng này.

17.14 Ngôn ngữ

Hợp đồng được lập thành bốn (04) bản gốc tiếng Việt và có giá trị pháp lý như nhau.

17.15 Tỷ giá hối đoái

Đối với bất cứ sự thay đổi nào giữa Đồng Việt Nam và Đô la Mỹ cho mục đích được xác định theo Hợp đồng này, tỷ giá hối đoái được áp dụng là tỷ giá giao dịch liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày diễn ra giao dịch thanh toán.

17.16 Chi phí Tết

Theo luật lao động bên A đóng cửa siêu thị vào các ngày Tết Nguyên Đán (từ mùng 1 đến hết ngày mùng 3) , tuy nhiên do nhu cầu của bên B vẫn phục vụ chiếu phim vào 03 ngày nghỉ trên, nên bên A phải bố trí nhân sự trực nhật đầy đủ , đảm bảo cho bên B hoạt động kinh doanh thuận lợi.

Chi phí phụ thu trong 3 ngày tết là : **10.000.000 đ (chưa bao gồm VAT)**.

(Bao gồm : 8 vị trí bảo vệ cho 2 ca, bảo trì vận hành thang, điện – nước, tạp vụ vệ sinh, quản lý giám sát, bộ phận camera...). Toàn bộ chi phí được tính nhân 4 theo quy định của luật lao động.

17.17 Chi phí điện – nước

Sau khi bàn bạc hai bên cùng thống nhất các điều khoản về chi phí sinh hoạt điện nước với nội dung cụ thể như sau:

- Giá tiền điện : **3.820 Đ/KW**
- Giá tiền nước : **24.000 Đ/M3**
 - Giá trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
 - Giá tiền điện – nước được tính chốt suốt thời gian cho thuê và chỉ thay đổi khi giá cung cấp của ngành Điện – Nước tăng giảm theo tỷ lệ % được công bố.

Dưới sự chứng kiến của các bên, các bên ký kết Thỏa thuận này vào ngày tháng năm như đã nói ở trên.

Đại diện của
CÔNG TY CỔ PHẦN HOÀNG ĐỨC



Người ký : Nguyễn Thị Năm Tường

Tên : _____

Chức vụ : _____

Đại diện của
CÔNG TY CỔ PHẦN BETA MEDIA



Người ký : Đinh Quang Minh

Tên : _____

Chức vụ : _____

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc
.....oOo.....

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG
Số:04.2024/BBTTBETA

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 được quốc hội khóa XI thông qua ngày 24/11/2015 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017.
- Căn cứ Luật Thương mại số 36/2005/QH11 được quốc hội khóa XI thông qua ngày 14/06/2005 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2006.
- Căn cứ hợp đồng Số 1203/HĐLK ký ngày 12/03/2023
- Căn cứ phụ lục hợp đồng Số : 01.2023/BBTTBETA ký ngày 19/01/2023
- Căn cứ phụ lục hợp đồng Số : 02.2023/BBTTBETA ký ngày 01/12/2023
- Căn cứ phụ lục hợp đồng Số : 03.2023/BBTTBETA ký ngày 27/02/2024



Hôm nay, ngày...20.....tháng...12... năm 2024, đại diện hai bên chúng tôi gồm có :

BÊN CHO THUÊ: SIÊU THỊ HOÀNG ĐỨC - CHI NHÁNH CÔNG TY CP HOÀNG ĐỨC (Gọi tắt là Bên A)

Địa chỉ : Số 198, Hùng Vương, KP 2, P. Xuân Bình, Thành Phố Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam,
Tel : 02513 646888 – 02513 782888 Fax: 02513 786 999
GP ĐKKD : 3600 954 934 – 001
MST : 3600 954 934 - 001
Đại diện : Bà Nguyễn Thị Kim Hoàng Chức vụ: Giám đốc
Tài khoản : 1804 14851 011 821 Tại Ngân hàng xuất nhập khẩu Việt Nam- CN Đồng Nai, Phòng giao dịch Long Khánh (VietNam Eximbank- EIB Đồng Nai)



BÊN THUÊ: CÔNG TY CỔ PHẦN BETA MEDIA (Gọi tắt là Bên B)

Địa chỉ : Tầng 3, số 595, đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội, Việt Nam
Người đại diện : Ông BÙI QUANG MINH Chức vụ: Giám đốc
Mã số thuế : 0106633482

Sau khi thống nhất ý kiến 2 bên đồng ý ký kết bản phụ lục về giá thuê mặt bằng với các điều khoản cụ thể như sau :

1/ GIÁ THUÊ:

Chi phí thuê mặt bằng năm 2025 tại Tầng 5 Siêu Thị

- Phí thuê từ 01/2025 đến 03/2025 : 194.591.250đ/tháng
 - Phí thuê tháng 04/2025 : hỗ trợ không thu phí thuê
 - Phí thuê từ 05/2025 đến 10/2025 : 80.000.000đ/tháng
 - Phí thuê tháng 11/2025 : 45.000.000đ/tháng
 - Phí thuê tháng 12/2025 : hỗ trợ không thu phí thuê
- ⇒ Giá trên chưa bao gồm thuế VAT.

Chi phí thuê mặt bằng năm 2026 tại Tầng 5 Siêu Thị

- Phí thuê từ 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026 : 80.000.000đ/tháng
- ⇒ Giá trên chưa bao gồm thuế VAT.

2/ THỜI HẠN THANH TOÁN:

- Bên A xuất hóa đơn cho bên B từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng.
- Bên B cam kết thanh toán cho bên A chậm nhất ngày 10 của tháng liền kề.
- Trường hợp Bên B quá 03 (ba) ngày làm việc chưa thanh toán thì Bên A có quyền tính phạt chậm trả phí thuê mặt bằng theo lãi suất 0,1%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán. Khoản phạt được tổng hợp trừ vào tiền ký cược của hợp đồng.

3/ ĐIỀU KHOẢN CHUNG:

- Quyền và nghĩa vụ của mỗi bên được giữ nguyên và quy định cụ thể trong Hợp đồng thuê tiêu chuẩn số 1203/HĐLK giữa Siêu thị Hoàng Đức – Chi nhánh Công ty Cổ phần Hoàng Đức và Công ty Cổ phần Beta Media.
- Phụ lục này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không thể tách rời của Hợp đồng thuê tiêu chuẩn số 1203/HĐLK giữa Siêu thị Hoàng Đức – Chi nhánh Công ty Cổ phần Hoàng Đức và Công ty Cổ phần Beta Media.
- Phụ lục này được lập thành 04 bản, mỗi bên giữ 02 bản làm căn cứ thực hiện.



NGUYỄN THỊ KIM HOÀNG



BUI QUANG MINH

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:Long Khánh.....

Tên người được điều tra:

- Địa chỉ⁽¹⁾:Long Khánh - Đồng Nai; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:

- 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: 133.654 đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

.....Phiếu thu thập thông tin hợp đồng cho thuê mặt bằng (Mặt bằng hoặc địa
.....sinh Di sản - Zenya Coffee).....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 1.3; thửa đất số: 200; diện tích: 8317,5 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:phường Long Khánh.....

- 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:T.N.D.....

- 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:¹³..... ;
- 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

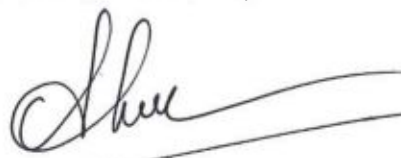
Người điều tra

(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

HỢP ĐỒNG THUÊ TÀI SẢN SỐ 01/AD-TM

VỊ TRÍ

: SHOPHOUSE ÁNH DƯƠNG

CĂN

: AB (TẦNG TRỆT)

KHU PHỐ

: 6

PHƯỜNG

: XUÂN AN

THỊ XÃ

: LONG KHÁNH

NAY LÀ

: TP. LONG KHÁNH

TỈNH

: ĐỒNG NAI



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ TÀI SẢN

Tại địa chỉ: Số 430 Hồ Thị Hương, Khu Phố 6, Phường Xuân An, TX.Long
Khánh (nay là TP. Long Khánh), Tỉnh Đồng Nai.

Hôm nay, ngày tháng năm 2022 (“Ngày Ký”), tại Văn Phòng Công Chứng tỉnh
Đồng Nai, chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự
và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

➤ **BÊN CHO THUÊ** (sau đây gọi là Bên A):

Tên công ty : CÔNG TY TNHH TM DV NHÀ HÀNG KHÁCH SẠN ÁNH
DƯƠNG
Địa chỉ : 430 Hồ Thị Hương, KP6, Phường Xuân An, Thành Phố Long
Khánh, Tỉnh Đồng Nai.
Mã số thuế : 3603606854
Đại diện là Bà : PHẠM THỊ THỦY LOAN
Chức vụ : Giám Đốc
Chứng minh nhân dân : 272081221
Số điện thoại : 0962 555 458

➤ **BÊN THUÊ** (sau đây gọi là Bên B):

Tên công ty : CÔNG TY TNHH MTV SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH
VỤ TÔ MINH
Địa chỉ : Tầng 1, số 328 đường 30/4, KP1, P.Trung Dũng, TP. Biên Hòa,
Tỉnh Đồng Nai
Mã số thuế : 3603417670
Đại diện là Ông : TÔ MINH QUỐC
Chức vụ : Giám đốc
Chứng minh nhân dân số : 272345814
Thường trú tại : KP5, P.Trảng dài, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Số điện thoại : 0949745874

Hai bên đồng ý ký kết và thực hiện hợp đồng thuê tài sản (sau đây gọi là “Hợp Đồng”) theo
các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1 ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

- 1.1. Tài sản thuê trong Hợp Đồng này là quyền sử dụng tầng trệt hai căn shophouse AB nằm trong khu phức hợp tại: 430 Hồ Thị Hương-Khu Phố 6, Phường Xuân An, TX Long Khánh (nay là TP. Long Khánh), Tỉnh Đồng Nai. (sau đây gọi là "Tài Sản") theo các chứng từ pháp lý được liệt kê tại Điều 1.2 và với diện tích được quy định tại Điều 1.3 Hợp Đồng này.
- 1.2. Bên A đồng ý cho thuê và Bên B đồng ý thuê Tài Sản có diện tích như sau:
- Tổng diện tích Bên A đồng ý cho Bên B thuê là: khoảng 160m² trừ đi phần vách ngăn thang máy dùng cho các tầng trên
 - Chiều ngang mặt tiền đường Hồ Thị Hương là 16m x sâu 10m = 160m²

ĐIỀU 2

THỜI HẠN THUÊ

- 2.1. Thời gian thuê là: kể từ ngày 01/04/2022 đến hết ngày 01/01/2027
- 2.2. Hai bên phải ký biên bản bàn giao bằng văn bản ghi nhận chi tiết diện tích, đặc điểm Tài Sản khi bàn giao Tài Sản.
- 2.3. Thời gian không tính tiền thuê: Kể từ ngày 01/03/2022 đến hết ngày 31/03/2021 để bên B lắp đặt trang thiết bị, sửa chữa lại Tài Sản và sắp xếp ổn định hoàn chỉnh cho việc sử dụng Tài Sản thuê để kinh doanh.

ĐIỀU 3

MỤC ĐÍCH THUÊ

Mục đích thuê Tài Sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: Dùng làm quán trà sữa và hoạt động kinh doanh ăn uống theo quy định của Nhà nước

ĐIỀU 4

GIÁ THUÊ, THUÊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

4.1. Giá thuê là:

Giá thuê Tài Sản trong suốt thời gian thuê hai bên thống nhất như sau:

- Giá thuê 1 tháng trong năm 1 (tính từ ngày 01/04/2022 đến hết ngày 31/12/2022) là: 19.000.000 đồng (mười chín triệu đồng triệu đồng một tháng).
- Giá thuê 1 tháng trong năm 2 (tính từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023) là: 19.570.000 đồng (mười chín triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng một tháng).
- Giá thuê 1 tháng trong năm 3 (tính từ ngày 01/01/2024 đến hết ngày 31/12/2024) là: 20.157.100 đồng (hai mươi triệu một trăm năm mươi bảy nghìn một trăm đồng một tháng).
- Giá thuê 1 tháng trong năm 4 (tính từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 31/12/2025) là: 20.761.813 đồng (hai mươi triệu bảy trăm sáu mươi một nghìn tám trăm mười ba đồng một tháng).
- Giá thuê 1 tháng trong năm 5 (tính từ ngày 01/01/2026 đến hết ngày 01/01/2027) là: 21.384.667 (hai mươi một triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

4.2. Thuế, phí từ việc cho thuê:

- a) Giá thuê trên chưa bao gồm các khoản thuế VAT 10%, khi bên thuê có nhu cầu xuất hóa đơn, lệ phí liên quan đến việc cho thuê Tài Sản và chưa bao gồm phí Internet, điện thoại
- b) Giá thuê bao gồm các chi phí sử dụng trong quá trình sử dụng Tài Sản của bên B như: điện, nước, phí xử lý nước thải... và phí giữ xe.

4.3. Phương thức thanh toán:

- a) **Đặt cọc:** Bên B sẽ đặt cọc cho bên A 3 tháng tiền thuê nhà tương ứng số tiền 57.000.000đ (năm mươi bảy triệu đồng) vào ngày 01/03/2022 ngay khi có biên bản bàn giao mặt bằng. Thông tin nhận thanh toán theo điểm b của điều khoản này.
- b) **Hình thức thanh toán:** Thanh toán tiền cọc và tiền thuê bằng Việt Nam đồng theo hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của bên A theo thông tin như sau:
- **Chủ tài khoản:** Công ty TNHH TM-DV Nhà hàng Khách sạn Ánh Dương
 - **Số Tài khoản:** 050098691771
 - **Mở tại ngân hàng:** Sacombank – PGD Long Khánh
- c) **Định kỳ thanh toán tiền thuê:** Bên B thanh toán theo định kỳ 03 (ba) tháng/lần, vào 05 (năm) ngày đầu của tháng đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán.

ĐIỀU 5

NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A

5.1. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Bàn giao mặt bằng và tạo mọi điều kiện thuận lợi để Bên B thi công theo Bản vẽ thiết kế đã được Bên B cung cấp cho bên A xem trước ngày Bàn Giao Tài Sản và đảm bảo cho Bên B xây dựng ổn định, không bị gián đoạn theo nhu cầu sử dụng của Bên B cho đến khi hoàn tất khai trương cửa hàng tại Tài Sản thuê.
- b) Bên A phải bàn giao Tài Sản cho Bên B đúng vào ngày bàn giao nêu tại Điều 2 của hợp đồng này. Nếu việc chậm trễ bàn giao này quá 30 ngày thì hai bên cùng thương lượng chi phí thuê mặt bằng của Bên B
- c) Bên A có trách nhiệm đảm bảo mặt tiền của Tài Sản không bị lấn chiếm, sử dụng bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào trong suốt thời gian thuê. Chịu trách nhiệm về chức năng cho thuê của mình, đảm bảo Tài Sản đáp ứng điều kiện cho thuê và sử dụng đúng mục đích theo quy định của pháp luật. Đảm bảo Bên B được sử dụng hợp pháp và ổn định Tài Sản trong suốt thời gian thuê.
- d) Trong quá trình Bên B xây dựng mà bị đình chỉ thi công từ cơ quan có thẩm quyền trong vòng 02 (hai) tháng mà do lỗi của Bên A hoặc nguyên nhân từ Tài Sản của Bên A mà Bên A không tháo gỡ được thì Bên B được quyền hủy Hợp Đồng, Bên A có nghĩa vụ sau:
- Trả lại cho Bên B tiền thuê đã được Bên B thanh toán trước (nếu có);
 - Trả lại toàn bộ các chi phí phát sinh, chi phí xây dựng, sửa chữa Bên B đã đầu tư đến thời điểm đó của Bên B do việc chấm dứt Hợp Đồng
 - Bên A không tính tiền thuê và/hoặc bất kỳ chi phí nào khác trong khoản thời gian kể từ ngày Bên B nhận bàn giao cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng;
- e) Hỗ trợ Bên B trong các thủ tục xin (hoặc sang tên) điện, nước, điện thoại, ADSL...
- f) Trong trường hợp Bên B chưa tiến hành xây dựng sửa chữa, chưa hoàn tất xây dựng sửa chữa hoặc chưa khai trương kinh doanh mà Bên A đơn phương hủy hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn thì Bên A có nghĩa vụ:
- Mất số tiền đặt cọc là 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng).
 - Bồi thường toàn bộ chi phí phát sinh, chi phí xây dựng sửa chữa mà Bên B đã đầu tư đến thời điểm đó và các thiệt hại khác của Bên B do việc chấm dứt/hủy Hợp Đồng (nếu có)
 - Trả lại cho Bên B toàn bộ tiền thuê đã thanh toán trước chưa sử dụng hết (nếu có).

- g) Trong trường hợp nếu Bên A đơn phương chấm dứt hoặc đơn phương hủy Hợp Đồng trước thời hạn khi Bên B đã kinh doanh thì Bên A phải thông báo cho Bên B biết trước 03 (ba) tháng bằng văn bản và có nghĩa vụ:
- Hoàn lại tiền cọc cho B là **57.000.000 đồng** (năm mươi bảy triệu đồng).
 - Trả lại Bên B toàn bộ tiền thuê mà Bên B đã thanh toán trước còn lại sau khi trừ thời gian đã sử dụng (nếu có).
- h) Bên A phải thông báo trước cho bên B bằng văn bản và cung cấp hợp đồng thế chấp đã ký với ngân hàng cho Bên B trong trường hợp bên A muốn thế chấp Tài Sản.
- i) Bên A có nghĩa vụ thực hiện các nghĩa vụ khác của bên cho thuê theo quy định của pháp luật.

5.1 Bên A có các quyền sau đây:

- a) Nhận đủ tiền thuê đúng kỳ hạn như đã thỏa thuận;
- b) Bên A có quyền tháo gỡ các vật dụng trong nhà (nếu có) để tái sử dụng và phải để lại cho bên B cửa, mái nhà, xà gỗ, tường bao quanh cho bên B trước ngày bàn giao mặt bằng. Kể từ ngày bàn giao nhà đất bên A không tham gia vào việc tháo gỡ, xây dựng sửa chữa của bên B.
- c) Được thu hồi Tài Sản sau khi hai bên thanh lý Hợp Đồng này.
- d) Được nhận tiền bồi thường từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có quyết định thu hồi hoặc giải tỏa Tài Sản đối với phần Tài Sản của Bên A.
- e) Bên A được quyền thay đổi chủ quyền sử dụng đất, chủ sở hữu Tài Sản cho chủ sở hữu, chủ sử dụng mới (sau đây gọi chung là "**Chủ Sở Hữu Mới**") với các điều kiện như sau:
- Thông báo trước 30 (Ba mươi) ngày bằng văn bản cho Bên B;
 - **Chủ Sở Hữu Mới** phải cam kết bằng văn bản tiếp tục cho Bên B thuê Tài Sản: Đồng thời, Chủ Sở Hữu Mới phải ký các văn bản và hợp đồng mới **thừa kế** toàn bộ các điều khoản và giá thuê của hợp đồng này;

Trong trường hợp này, Bên A phải chuyển giao cho **Chủ Sở Hữu Mới** tiền thuê còn lại chưa sử dụng hết. Trường hợp Bên A và **Chủ Sở Hữu Mới** không thực hiện đúng và đầy đủ các điều kiện nêu trên thì:

- Bên B sẽ không bàn giao Tài Sản cho Bên A để Bên A hoàn tất thủ tục chuyển nhượng;
- f) Đơn phương đình chỉ thực hiện Hợp Đồng nhưng phải thông báo cho Bên B biết trước 01 (một) tháng bằng văn bản, nếu xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- Bên B sử dụng Tài Sản không đúng mục đích thuê.
 - Bên B kinh doanh các mặt hàng quốc cấm dẫn đến bị cơ quan chức năng yêu cầu đóng cửa thu hồi vĩnh viễn giấy phép kinh doanh.

ĐIỀU 6

NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B

6.1. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Sử dụng Tài Sản đúng mục đích đã thỏa thuận;
- b) Trả đủ tiền thuê đúng kỳ hạn đã thỏa thuận và tiền thuê thuê mặt bằng.
- c) Hỗ trợ hướng dẫn cho Bên A việc đăng ký đóng thuế liên quan đến thu nhập từ việc cho thuê Tài Sản;

- e) Khi Hợp Đồng hết thời hạn mà không tiếp tục gia hạn hợp đồng, Bên B được quyền tháo gỡ các trang thiết bị phục vụ kinh doanh của Bên B và Bên B phải trả lại tài sản thuê cho Bên A theo hiện trạng ban đầu bên A bàn giao cho bên B (biên bản được ký ngày 06/12/2021)
- f) Trong mọi điều kiện bình thường mà Bên B đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn (Bên A không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng này) thì có nghĩa vụ:
- Thông báo cho Bên A biết trước 01 (một) tháng bằng văn bản.
 - Không yêu cầu Bên A chi trả tiền xây dựng sửa chữa nhà mà Bên B đã đầu tư.
 - Bên A không chịu trách nhiệm gì về các thiệt hại của việc chấm dứt Hợp Đồng.
 - Bên B không được thu hồi lại khoản tiền đã thanh toán trước còn lại chưa sử dụng hết thời gian.
- g) Bên B chịu trách nhiệm về mọi hoạt động kinh doanh của mình trước pháp luật.

6.2. Bên B có các quyền sau đây:

- a) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng nhưng phải báo cho Bên A biết trước 01 (một) tháng bằng văn bản nếu xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- Bên A yêu cầu tăng giá thuê không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng này; hoặc
 - Bên A gây khó khăn, trở ngại ảnh hưởng trực tiếp đến việc kinh doanh hoặc sử dụng Tài Sản của bên B; hoặc
 - Tài Sản được dùng để thế chấp mà Bên A không thông báo trước cho Bên B hoặc Tài Sản bị ngân hàng xử lý hoặc bên thứ 3 xử lý do quan hệ tín dụng hoặc các quan hệ khác của Bên A; hoặc
 - Việc sử dụng Tài Sản của Bên B bị trở ngại, trì trệ vì lý do: Tài Sản cho thuê bị tranh chấp, Tài Sản cho thuê bị hạn chế quyền sử dụng theo quy định của nhà nước Bên A không thể xử lý được; hoặc
 - Bên A không khắc phục đầy đủ các vi phạm khác trong Hợp Đồng trong vòng 15 ngày sau khi đã nhận được thông báo bằng văn bản của Bên B.
- Được xây dựng, cải tạo, sửa chữa, theo nhu cầu của Bên B như sau:
- Cải tạo, trang trí, ...
 - Được đi các đường ống dẫn thoát nước, điện, nhà vệ sinh.... theo nhu cầu sử dụng.
- Các chi phí xây dựng sửa chữa này do Bên B tự bỏ ra và Bên A không có trách nhiệm hoàn trả khi Hợp Đồng hết hạn;
- b) Bên B được quyền lắp đặt bảng hiệu, bảng quảng cáo, hộp đèn trước không gian toàn bộ mặt tiền và khoảng không gian trên cao của toàn bộ Tài Sản để phù hợp với mục đích sử dụng của mình và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.
- c) Các trường hợp sau đây được xem như trường hợp bất khả kháng, bao gồm nhưng không giới hạn:
- Tài sản bị giải toả hoặc xảy ra các sự kiện như bùng nổ chiến tranh, sự thay đổi của pháp luật và chính sách của nhà nước Việt Nam, đình công, bãi công, hoả hoạn, lụt, cháy nổ, động đất, lốc xoáy, sóng thần, bão, dịch bệnh, các thiên tai khác hoặc các sự kiện, hoàn cảnh, hoặc tình huống khác xảy ra sau khi hợp đồng này được ký kết mà Các bên không có khả năng dự đoán, kiểm soát hoặc ngăn chặn mà Tài sản không thể cải tạo hoặc không thể sử dụng được;
 - Các công trình cầu vượt, đường hầm, đường một chiều, công trình nhà nước làm hạn chế giao thông... và các công trình nhà nước khác che chắn làm giảm hay mất khả năng tiếp cận Tài Sản;

- Các quyết định hoặc yêu cầu của cơ quan Nhà Nước, dẫn đến Bên B phải dừng kinh doanh tại vị trí thuê Tài Sản của Hợp đồng này (Trường hợp Bên B kinh doanh hàng quốc cấm, hoặc Bên B sử dụng tài sản không đúng mục đích thuê thì Bên B phải tự chịu trách nhiệm).
- Tổng diện tích kinh doanh tại cửa hàng bị giảm xuống không đủ diện tích kinh doanh theo nhu cầu của bên B do Hợp đồng thuê/hợp tác với chủ nhà đất trong cùng cửa hàng bị huỷ, chấm dứt hoặc vô hiệu.

Nếu một trong các trường hợp bất khả kháng nêu trên xảy ra ảnh hưởng đến việc sử dụng Tài Sản của Bên B mà hai bên không thể khắc phục được trong vòng 30 (ba mươi) ngày thì Bên B có quyền chấm dứt Hợp Đồng, trước hạn, Bên A trả lại toàn bộ số tiền thuê Bên B đã thanh toán còn lại chưa sử dụng hết (nếu có); Bên B trả lại Tài Sản cho Bên A.

- d) Bên B được quyền tạm ngưng thanh toán tiền thuê khi xảy ra một trong trường hợp sau:
- Xảy ra tranh chấp tại Tài Sản làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Bên B;
 - Bên B chưa nhận được hoá đơn, chứng từ bản gốc đóng thuế đầy đủ của các kỳ tiền thuê đã thanh toán cho bên A.
 - Bên A vi phạm Hợp Đồng thuê mà không khắc phục trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên B.
- e) Được quyền sử dụng mái Tài Sản hoặc mái công trình xây dựng tại Tài Sản để lắp đặt hoặc cho bên thứ ba lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt trời theo chính sách khuyến khích sử dụng năng lượng sạch của chính phủ.

ĐIỀU 7

NỘP LỆ PHÍ CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG

Lệ phí liên quan đến việc công chứng Hợp Đồng này do Bên B chịu trách nhiệm nộp theo quy định pháp luật (nếu có).

ĐIỀU 8

PHƯƠNG THỨC THÔNG BÁO

Mọi thông báo, yêu cầu, văn bản liên lạc giữa hai bên phải được lập thành văn bản và gửi cho bên còn lại theo địa chỉ của các bên quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.

ĐIỀU 9

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

9.1. Bên A cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân, về Tài Sản đã ghi trong Hợp Đồng này là đúng sự thật;
- Tài Sản thuộc trường hợp được cho thuê và Bên A đã đáp ứng điều kiện cho thuê Tài Sản theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết Hợp Đồng này, Bên A cam kết Tài Sản cho thuê trong Hợp Đồng này thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bên A hoặc Bên A được quyền sử dụng và cho thuê theo quy định pháp luật, hiện không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, chưa cho thuê hoặc đã hết hợp đồng thuê. Trường hợp Tài Sản đang cho người khác thuê thì Bên A đã làm việc với người đang thuê về chấm dứt hợp đồng thuê và người đang thuê đã đồng ý việc chấm dứt hợp đồng thuê này.
- Việc giao kết Hợp Đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.
- Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

- e) Bên A không được có bất cứ giao dịch không chính thức nào với nhân viên của Bên B bằng cách tặng quà, thưởng tiền, trích phần trăm hoa hồng...(bằng tiền hoặc hiện vật) mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên B. Bên B được quyền chấm dứt hợp đồng này nếu Bên A vi phạm cam kết này và đồng thời Bên A sẽ phải bồi thường hợp đồng theo điểm h khoản 1 điều 5 cho Bên B.

9.2. Bên B cam đoan:

- a) Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp Đồng này là đúng sự thật;
b) Đã xem xét kỹ, biết rõ về Tài Sản nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng, quyền sở hữu Tài Sản.
c) Việc giao kết Hợp Đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
d) Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 10 ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp Đồng này.

Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản Bên A giữ 01 (một) bản, Bên B giữ 02 (hai) bản, lưu lại Văn Phòng công chứng tỉnh Đồng Nai 01 (một) bản chính. Có giá trị như nhau, có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký và đóng dấu đầy đủ.

Long Khánh, ngày 01-tháng 03 năm 2022.



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 Khánh

Tên người được điều tra:

- Địa chỉ⁽¹⁾: Phường Long Khánh - Đồng Nai Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:

- 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: 45.000 đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

..... Điền địa thu thập thông tin (Nhà hàng khách sạn Anh Dương - 240.000.000)

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 1:500; thửa đất số: 200; diện tích: 8314,5 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: phường Long Khánh

- 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: TN

- 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: tổ;

+ Điều kiện về cấp điện: tổ;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: tổ;

+ Hạ tầng không gian: tổ;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: tổ;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: tổ;

+ Hạ tầng môi trường:^{tốt}..... ;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:
.....

- Thời hạn sử dụng đất:

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 Thái

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

Phiếu số 6.

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

Tên xã, phường: Thị trấn Bình

Tên người được điều tra: Ban QL TN Tài nguyên Plaza

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thị trấn Bình; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 06/2026

- 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: 390.000 đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

..... Yêu cầu phải cấp sổ 81/CU-TNP ngày 14/6/2026 của Ban QL TN Tài
Nghĩa 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: 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:^{tổ}..... ;
- 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:
.....

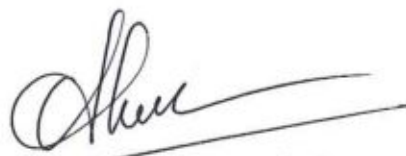
....., ngày 11 tháng 6 năm 2026

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

**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 14 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:

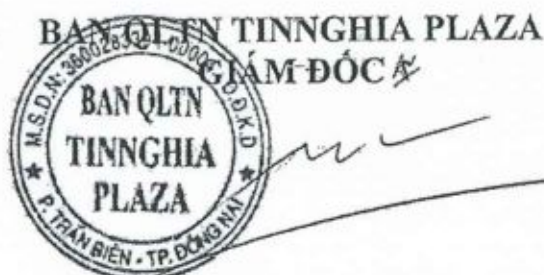
- Đơn giá trên đã bao gồm Tiền thuê và Phí Quản lý chưa bao gồm thuế GTGT.
- Tỷ lệ điều chỉnh giá áp dụng chung với các khách thuê từ lúc ký hợp đồng đến nay là trung bình mỗi 3 năm tăng 5 – 10% so với đơn giá năm liền kề trước đó.

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. 4

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

Tên xã, phường: Tên Bùn

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:

..... Hà P. Lưu Phan hỏi số 38/2016 CV-TT ngày 16/10/2016 qua Công ty
..... Cổ phần Thành Thành 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:; ;
- 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: 32/2026/CV-TTN
V/v phản hồi CV số 572/TTKTTNMT-
QHGD ngày 10/06/2026

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 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.



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: Tam Hiệp

Tên người được điều tra: Nguyễn Kim Biên Hoa

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2022

- 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:

..... chào đất trực tiếp quản lý Nguyễn Kim Biên Hoa đơn giá cho thuê sản
..... nhà 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: 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:^{1/1}..... ;
- 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)

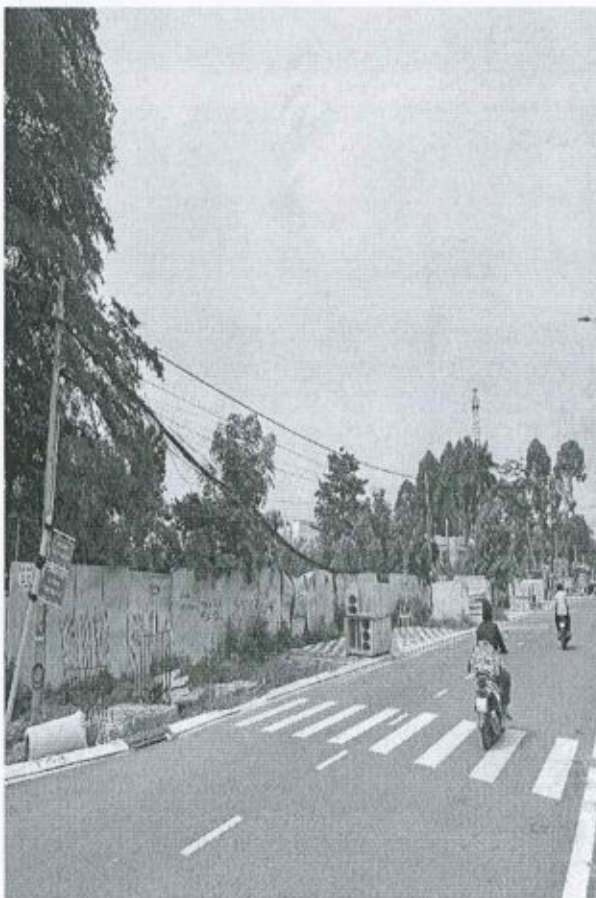
Ghi chú:

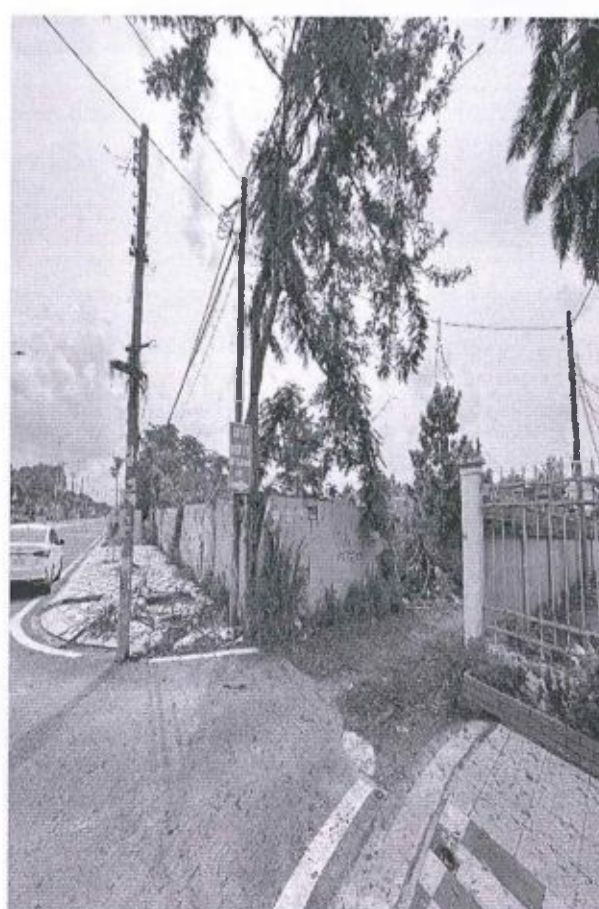
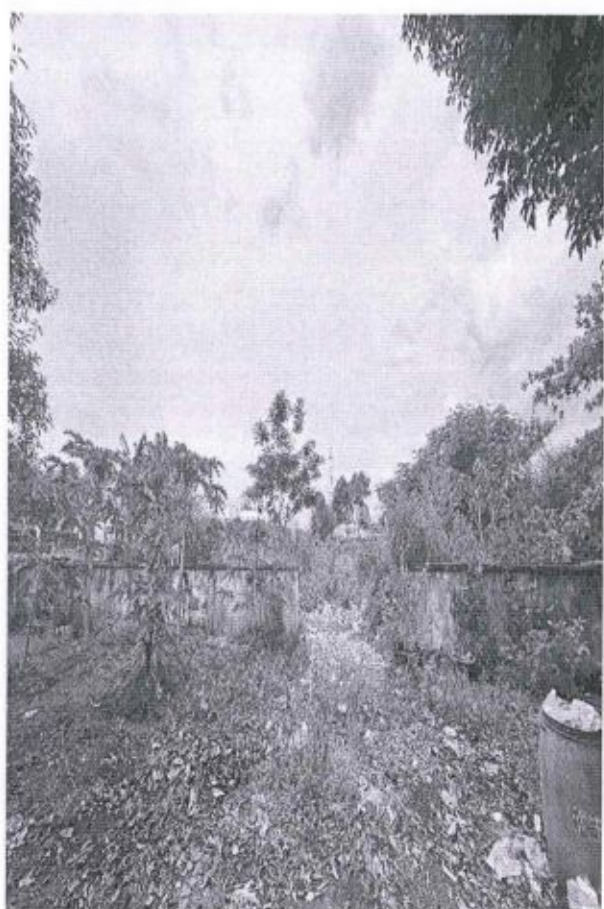
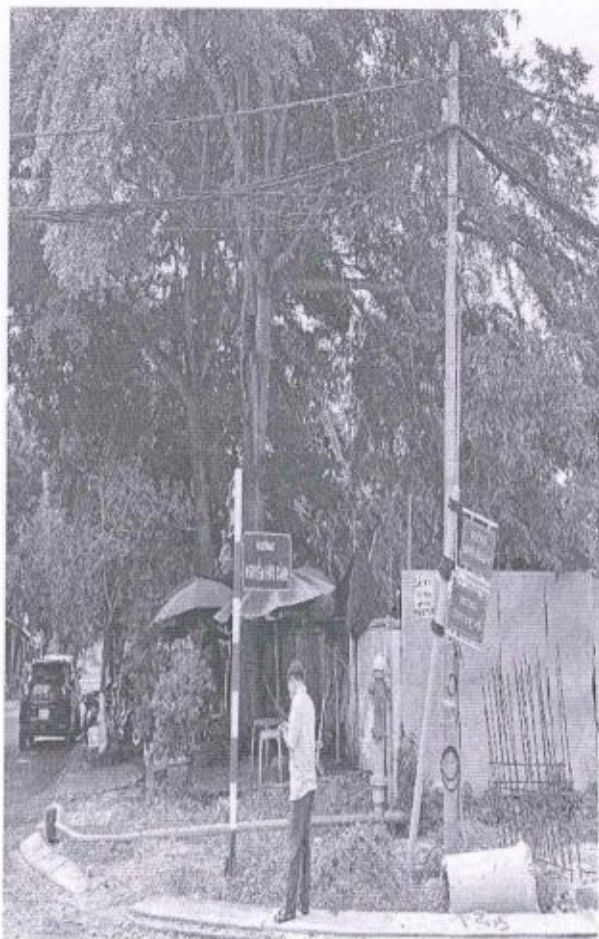
- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

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

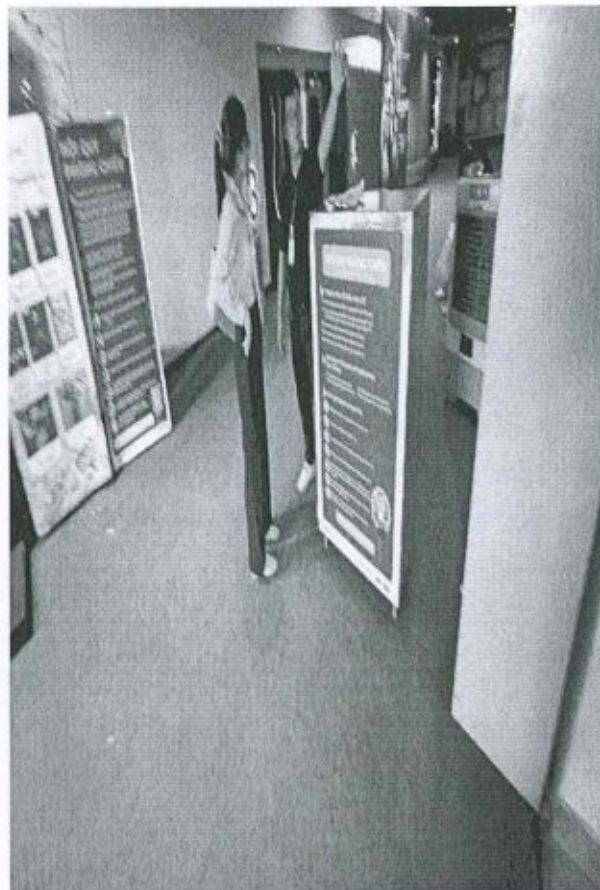
Nguyễn Hiệp Thuận

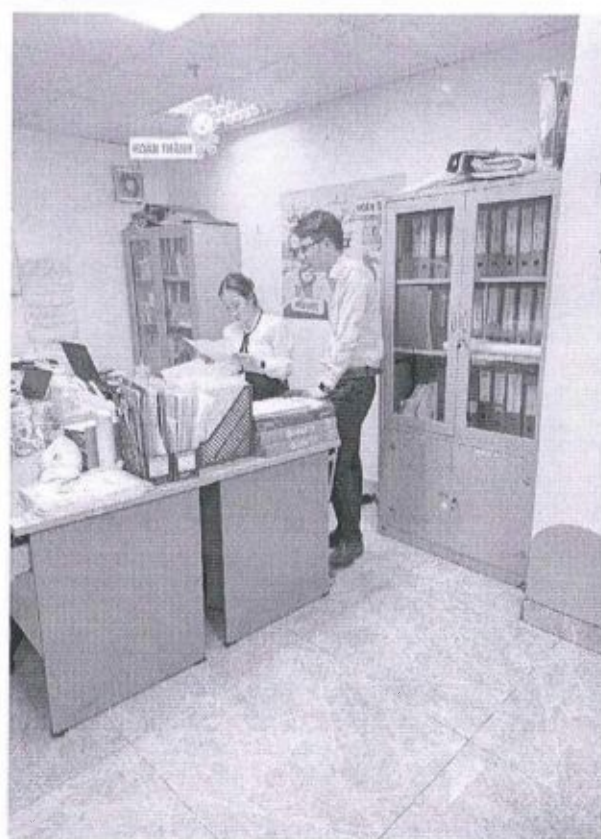
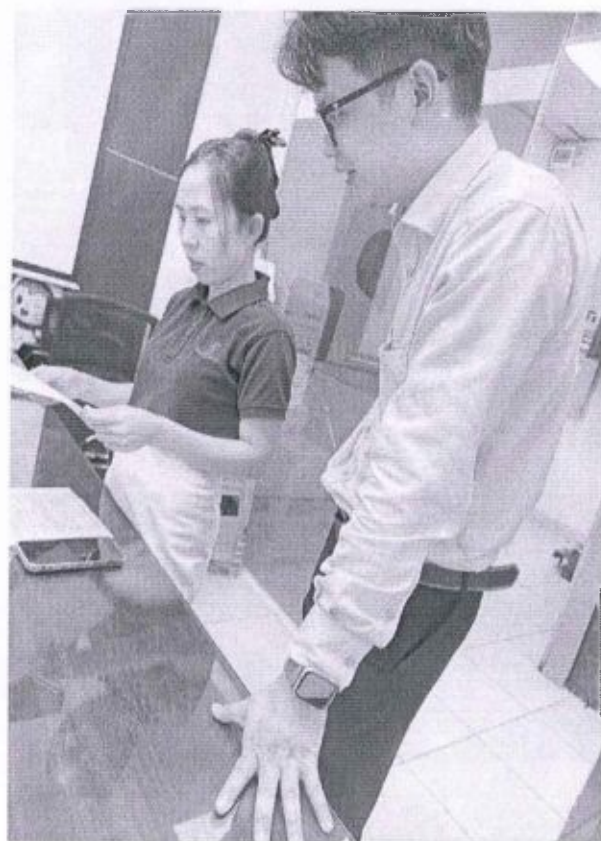
PHỤ LỤC II: HÌNH ẢNH



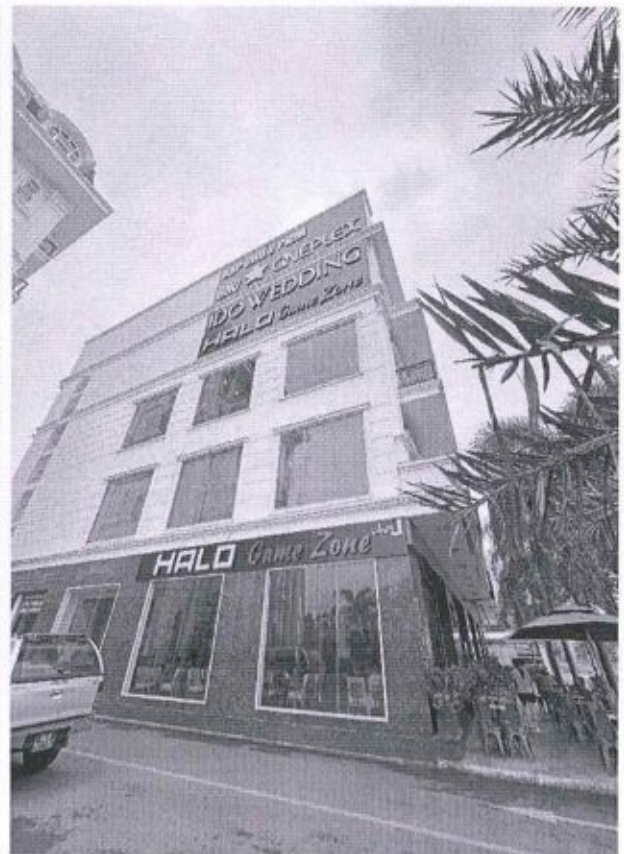


Một số hình ảnh hiện trạng khu đất cần định giá









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 4180/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom của Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi), giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý, xây dựng phương án khai thác theo quy định.
2	Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố 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.
3	Phương án số 36/PA-TTPTQĐ ngày 12/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 phường Trảng Bom, thành phố 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 ngày 29/4/2026 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: 4180 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 23 tháng 12 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi đất tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom của Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi), giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý, xây dựng phương án khai thác theo quy định

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

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

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

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1358/TT-Tr-STNMT ngày... 18... tháng... 12... năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thu hồi toàn bộ diện tích 6.435,2m² tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom của Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi) thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình khách sạn tiêu chuẩn 3 sao, nhà hàng, siêu thị, văn phòng cho thuê Trảng Bom (Trảng Bom Plaza); 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 đã chấm dứt hoạt động theo Quyết định số 147/QĐ-SKHĐT ngày 10/12/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ Trích lục và đo chính lý khu đất ban đồ địa chính số 05/TĐĐC, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Trảng Bom (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – chi nhánh Trảng Bom) xác lập ngày 10/4/2009, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai) xác nhận ngày 15/4/2009 (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 Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi) và các tổ chức, cá nhân có liên quan biết chấp hành.

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cập nhật, chỉnh lý biên động vào hồ sơ địa chính; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi); cấm mốc ranh giới khu đất để bàn giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý.

2. Cục thuế tỉnh có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính rà soát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khu đất của Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi) để xử lý theo quy định.

3. Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi) có trách nhiệm bàn giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý theo quy định.

4. UBND huyện Trảng Bom có trách nhiệm chỉ đạo các đơn vị có chức năng phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện việc bàn giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý theo đúng quy định.

5. Văn phòng UBND tỉnh có trách nhiệm đăng tải Quyết định này lên cổng thông tin điện tử của tỉnh 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; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom, Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi); 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, KTN, KT.

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



Võ Văn Chánh

Số: 367 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 25 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

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

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ 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 Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;*
- 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 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 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 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 64/TTr-SNNMT ngày 21 tháng 5 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai (đính kèm Phương án số 36/PA-TTPTQĐ ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

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

3. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố 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 1436/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222, tờ bản đồ địa chính số 14 xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Trưởng Thuế thành phố Đồng Nai; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trảng Bom; 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 thành phố;
- Chánh, Phó Chánh VP UBND thành phố;
- Lưu: VT, KTNS(Hà).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ Văn Hà

Số: 36 /PA-TTPTQĐ

Đồng Nai, ngày 12 tháng 5 năm 2026

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222 tờ bản đồ
địa chính số 14 phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai**

Thực hiện Kế hoạch số 151/KH-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai lập Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 222 tờ bản đồ địa chính số 14 phường Trảng Bom, thành phố 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 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 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;

Căn cứ Nghị định số 50/2026/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 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 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

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 hướng dẫn về 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 Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân 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 Hội đồng nhân dân 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 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 Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19 tháng 02 năm 2013 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 4180/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom của Tổng công ty Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi), 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 về 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 222 tờ bản đồ địa chính số 14 phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp đường đất;
- Phía Tây giáp đường Tăng Bạt Hổ;
- Phía Nam giáp đường Nguyễn Hữu Cánh;
- Phía Bắc giáp khu đất trống.

Vị trí, diện tích, ranh giới, hình thể thửa đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 62/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện, ký xác lập ngày 08 tháng 5 năm 2026.

1.2. Diện tích, loại đất

Tổng diện tích thửa đất là 6.435,2 m², trong đó:

- Diện tích đấu giá: 6.112,4 m² đất thương mại dịch vụ (TMD);
- Diện tích không đấu giá: 322,8 m² thuộc quy hoạch đất giao thông (DGT).

1.3. Nguồn gốc

Thửa đất trước đây do Tổng công ty Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi) quản lý, sử dụng, được thu hồi và giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác tại Quyết định số 4180/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2019 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: Đất trống, không có tài sản gắn liền với đất.

Hạ tầng kỹ thuật: Trên thửa đất chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Đối với hạ tầng giao thông kết nối tại khu vực, thửa đất tiếp giáp với đường Nguyễn Hữu Cánh kết nối với Quốc lộ 1A và các đường giao thông trong khu vực.

1.5. Thông tin quy hoạch

a) Chỉ tiêu sử dụng đất: Thực hiện theo Quyết định số 779/QĐ-UBND.

b) Quy hoạch xây dựng¹

Theo Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025 được phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19 tháng 02 năm 2013 của UBND tỉnh Đồng Nai, vị trí thửa đất có chức năng quy hoạch là đất trung tâm dịch vụ công cộng đô thị diện tích 6.435,2 m².

Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng như sau:

- Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$;
- Tầng cao xây dựng : 09-15 tầng và 01 tầng hầm;
- Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 06 m.

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

a) Đối với phần diện tích đất đấu giá (6.112,4 m²): 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 thành phố Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất;

b) Đối với phần diện tích không đấu giá (322,8 m²): Người trúng đấu giá

¹ Theo Văn bản số 374/SXD-QLQHKT ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Sở Xây dựng.

có trách nhiệm quản lý, không được xây dựng công trình kiên cố, không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu 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 cuộc đấu giá

Khoảng 03 tháng sau khi Chủ tịch UBND thành phố 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

- 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

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.

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 tư xây dựng. Trong đó: Giá khởi điểm đấu giá sẽ được Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt; dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng khoảng 586.555.695.000 đồng⁶;

+ Trường hợp liên danh trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì phải thành lập tổ chức kinh tế (trên cơ sở góp vốn tại thỏa thuận liên danh để đăng ký tham gia đấu giá) 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 để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án theo quy định.

- 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

⁴ Khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2025 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 đ khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

⁶ Theo Văn bản số 3369/SXD-QLQHKT ngày 04 tháng 4 năm 2026 của Sở Xây dựng.

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:

- 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 đó⁷;

- 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 đó⁸.

5. Kinh phí, nguồn kinh phí tổ chức thực hiện đấu giá

Chi phí thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất là 530.000.000 đồng, bao gồm:

STT	Nội dung thực hiện	Dự kiến chi phí (đồng)
(1)	(2)	(3)
1	Chi phí đo đạc, thu hồi khu đất:	30.000.000
2	Chi phí quản lý đất	50.000.000
3	Giá dịch vụ đấu giá tài sản ⁹	400.000.000

⁷ Theo điểm d2 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

⁸ Theo điểm d3 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

⁹ 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

STT	Nội dung thực hiện	Dự kiến chi phí (đồng)
(1)	(2)	(3)
1	Chi phí đo đạc, thu hồi khu đất:	30.000.000
2	Chi phí quản lý đất	50.000.000
3	Giá dịch vụ đấu giá tài sản ⁹	400.000.000
4	Chi phí khác	50.000.000
Tổng cộng:		530.000.000

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 và các khoản thu khác

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

- Vị trí đất: Theo Bản trích lục bản đồ địa chính số 62/2026 thì thửa đất thuộc vị trí 1 đường Đường Nguyễn Hữu Cảnh, Đoạn từ Ngô Quyền đến đường Đinh Tiên Hoàng;

- Giá đất theo Bảng giá đất thành phố Đồng Nai năm 2026, đất thương mại dịch vụ vị trí 1 đường Đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ đường Ngô Quyền đến đường Đinh Tiên Hoàng là 10.700.000 đồng/m²;

Ước tính giá trị thửa đất theo Bảng giá đất như sau:

STT	Phạm vi	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số ¹⁰	Tỷ lệ % ¹¹	Thành tiền (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(3)*(4)*(5)*(6)
1	Phạm vi từ chỉ giới giao thông về theo mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	4.726	10.700.000	1,1	100%	55.568.200.000
2	Phạm vi từ chỉ giới giao thông về	1.386,4	10.700.000	1,1	80%	13.054.342.400

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).

¹⁰ Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị Quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai: “a) Thửa đất, khu đất tiếp giáp một tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này và ít nhất một tuyến đường giao thông không quy định tại Phụ lục VII thì xác định giá đất theo đường có mức giá cao nhất và nhân hệ số 1,1”

¹¹ Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 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 tháng 12 năm 2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai

STT	Phạm vi	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số ¹⁰	Tỷ lệ % ¹¹	Thành tiền (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(3)*(4)*(5)*(6)
	theo mốc lộ giới từ mét thứ 50 đến mét thứ 100					
Tổng cộng:		6.112,4				68.679.362.400

Giá khởi điểm đấu giá thửa đất sẽ được Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt theo quy định.

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

- Dự kiến khoản tiền đặt trước là **68.679.362.400** đồng * 20% = **13.735.872.480** đồng. Khoản tiền đặt trước sẽ được xác định cụ thể sau khi Chủ tịch UBND thành phố 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 (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15), 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 bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

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 Chủ tịch 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 thành phố Đồng Nai là cơ quan tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên.

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

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố 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 thành phố 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 (nếu có) theo đúng thông báo của cơ quan thuế;

- Sử dụng đất đúng mục đích; thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, xây dựng, môi trường... theo đúng quy định của pháp luật;

- Phải đưa đất vào sử dụng theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chậm tiến độ thực hiện dự án hoặc không đưa đất vào sử dụng sẽ bị xử lý theo quy định tại khoản 8 Điều 81 của Luật Đất đai;

- Đối với phần diện tích không đấu giá, không được xây dựng công trình kiên cố; 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 thành phố Đồng Nai lập hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- UBND thành phố 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 thành phố 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 thành phố 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;

- 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 thành phố 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 thành phố 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.

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 thành phố 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 thành phố 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 thành phố 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 2024¹²

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 động sản.	- 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 xã, liên hiệp hợp tác xã của

¹² Theo điểm b khoản 6 Điều 13 của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

STT	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	(2)	(3)
		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 sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh	Kết quả báo cáo tài chính, văn bản, tài liệu chứng minh, cam kết của nhà đầu tư. Trong đó: - Đánh giá và cam kết đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp. - Xác định và cam kết về danh mục dự án bất động sản (đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư) đang triển khai thực hiện, gồm các thông tin: Tên dự án, địa điểm thực hiện, chủ đầu tư, quy mô sử dụng đất, tổng vốn đầu tư, vốn chủ sở hữu phân bổ cho dự án, dư nợ vay tại tổ chức tín dụng (nếu có). - Bản sao văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp

STT	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	(2)	(3)
	ngành đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.	thuận đầu tư hoặc văn bản pháp lý tương đương theo quy định pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
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.	Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo 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. Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.
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 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).	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 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 thành phố 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 Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm;
- Lập thủ tục trình Chủ tịch UBND thành phố 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 quyền sử dụng đất;
- Lập thủ tục trình UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;
- Trình UBND thành phố 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 thành phố Đồng Nai và UBND phường Trảng Bom 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 tham mưu thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đấu giá tài sản theo thẩm quyền;

- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Thuế thành phố 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 Bom

- Thông báo công khai về việc đấu giá quyền sử dụng đất trên Công thông tin điện tử của cấp phường, 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 thành phố 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 thành phố Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá, phê duyệt giá khởi điểm và quyết định đấu giá và trình UBND thành phố Đồng Nai 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 222 tờ bản đồ địa chính số 14 phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai./.

(Phương án này thay thế Phương án số 687/PA-TTPTQĐ ngày 17 tháng 4 năm 2025 và Phương án số 216/PA-TTPTQĐ ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai)

Nơi nhận: 

- UBND thành phố (báo cáo);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (để thẩm định);
- Các sở: Tài chính, Xây dựng, Tư pháp;
- Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố Đồng Nai;
- Công an thành phố Đồng Nai;
- Thuế thành phố Đồng Nai;
- UBND phường Trảng Bom;
- Lưu: VT, QL&PTQĐ (05b). Linh

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 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:

$$S = S_0 \times K_{IG} \times K_{kv} \pm \sum_{i=1}^n S_{Ti}$$

Trong đó:

S: suất vốn đầu tư sau điều chỉnh;

S_0 : suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng đã công bố;

K_{IG} : hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư ở năm t về thời điểm cần xác định suất vốn đầu tư. Hệ số K_{IG} 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.

(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_{π} : 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_{π} 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).

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 mở), 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
	Có 4 tầng hầm	14.134	11.080	1.720
11260.06	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
	Có 4 tầng hầm	15.291	11.982	1.864
	Có 5 tầng hầm	15.663	12.273	1.909
11260.07	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
	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
11260.08	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
	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
11260.09	Có 2 tầng hầm	17.946	13.770	2.479
	Có 3 tầng hầm	18.071	13.866	2.496
	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
11270.10	Có 3 tầng hầm	19.284	14.692	2.758
	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%

BỘ XÂY DỰNG

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



Số: 405/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
THỦ TRƯỞNG**



Bùi Xuân Dũng

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

2. Nội dung của suất vốn đầu tư

Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.

Suất vốn đầu tư xây dựng chưa bao gồm chi phí dự phòng và chi phí thực hiện một số loại công việc theo yêu cầu riêng của dự án, công trình cụ thể như:

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định pháp luật được tính trong sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư;

- Lãi vay trong thời gian thực hiện đầu tư xây dựng (đối với các dự án có sử dụng vốn vay);

- Vốn lưu động ban đầu (đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích sản xuất, kinh doanh);

- Một số chi phí có tính chất riêng biệt theo từng dự án như: đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường; đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình; chi phí kiểm định chất lượng công trình; giá có 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 bằng kinh nghiệm/phương pháp chuyên gia trên cơ sở phân tích, đánh giá so sánh các yếu tố về địa chất, địa hình, thủy văn, mặt bằng giá vùng/khu vực.

3.1.5. Việc điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư xây dựng công trình được công bố khi áp dụng cho công trình cụ thể được thực hiện theo công thức sau:

$$S = S_0 \times K_{tg} \times K_{lv} \pm \sum_{i=1}^n S_{Ti}$$

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_{π} : 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_{π} được tính trên 1 đơn vị diện tích hoặc công suất năng lực phục vụ phù hợp với đơn vị tính của suất vốn đầu tư S_0 . Chi phí này được xác định trên cơ sở dữ liệu của công trình cụ thể hoặc tham khảo chi phí của các công trình tương tự đã thực hiện;

n: Số lượng các khoản mục chi phí bổ sung;

i: Thứ tự các khoản mục chi phí bổ sung.

3.1.6. Việc điều chỉnh, quy đổi suất chi phí xây dựng được công bố khi áp dụng cho công trình cụ thể thực hiện tương tự như điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư. Hệ số điều chỉnh cho các vùng của suất chi phí xây dựng công bố ở Phần 4 của Quyết định này.

3.2. Xác định chỉ tiêu suất vốn đầu tư

Trường hợp cần thiết phải xác định suất vốn đầu tư, các cơ quan, tổ chức, cá nhân căn cứ phương pháp xác định suất vốn đầu tư xây dựng công trình tại hướng dẫn của Bộ Xây dựng để tính toán, điều chỉnh cho phù hợp với dự án.

II. Giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình

1. Thuyết minh chung

1.1. Giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình (viết tắt là giá bộ phận kết cấu) bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để hoàn thành một đơn vị khối lượng nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu hoặc bộ phận công trình xây dựng.

1.2. Giá bộ phận kết cấu công bố tại Quyết định này là một trong những cơ sở để xác định chi phí xây dựng trong sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình, quản lý và kiểm soát chi phí xây dựng công trình.

1.3. Giá bộ phận kết cấu được tính toán theo mục 1.3, 1.4 phần I

1.4. Giá bộ phận kết cấu được công bố bình quân cho cả nước, khi áp dụng cho từng vùng thì sử dụng hệ số điều chỉnh vùng cho suất chi phí xây dựng được công bố ở Phần 4 Quyết định này. (Chi tiết các tỉnh, thành phố tại các vùng theo mục 1.1 phần 1)

2. Nội dung của giá bộ phận kết cấu bao gồm

Giá bộ phận kết cấu bao gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng.

3. Hướng dẫn sử dụng

3.1. Khi sử dụng giá bộ phận kết cấu để xác định tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình thì cần bổ sung các khoản mục chi phí thuộc tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình chưa được tính toán trong giá bộ phận kết cấu.

3.2. Việc điều chỉnh, quy đổi giá bộ phận kết cấu

- Điều chỉnh, quy đổi giá bộ phận kết cấu về thời điểm tính toán khác với thời điểm tính toán giá bộ phận kết cấu được công bố có thể sử dụng chỉ số giá phần xây dựng được công bố theo quy định.

- Điều chỉnh, quy đổi giá bộ phận kết cấu về địa điểm tính toán được xác định bằng kinh nghiệm/ phương pháp chuyên gia trên cơ sở phân tích, so sánh, đánh giá các yếu tố về địa chất, địa hình, thủy

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 nhập nhựa, láng nhựa	0,946	0,996	0,950	1,099	1,059	1,118	0,924	1,031
2	Công trình cầu đường bộ	0,905	0,938	1,003	1,051	1,101	1,009	0,954	1,096
3	Công trình đường cái 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	0,925	0,956	1,026	1,098	1,063	1,061	0,945	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./.

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 asphalít, 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./. *Ưu*

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 DẪN 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	Đập bê tông	117,55
2	Kênh bê tông xi măng	116,89
V	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	118,36
2	Công trình mạng thoát nước	118,44
3	Công trình xử lý nước thải	118,92



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 615 /QĐ-SoXD

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./. *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

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 Quê, 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 asphanal, 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. *Ưu*

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 thâm 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

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 đầu 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 đấu 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, QLHĐ&VLXD, LHM.



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 đề 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 đề 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 Đề 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- QLHD&VLXD ngày 02/6/2026)
4	Khu mỏ đá Tân Bân 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/So.XD-QLHD&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 Mính	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, thị 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)	TMD	đã 40%, tăng cao tối đa 5 tầng ⁷ .	Hỗn hợp
9	TMD 5,900.0	Theo Quyết định 2353/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đề 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, thừa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là Đất dịch vụ công cộng. MEXD tối đa 40%, tăng cao tối đa 5 tầng ⁸ .	Hỗn hợp
10	TMD 10,400.0	Theo Quyết định 2353/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đề 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, thừa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là Đất dịch vụ công cộng. MEXD tối đa 40%, tăng cao tối đa 5 tầng ⁹ .	Hỗn hợp
11	TMD 1,085.0	Theo Quyết định 2353/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đề 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, thừa đất có chức năng quy hoạch xây dựng là Đất dịch vụ công cộng. MEXD tối đa 40%, tăng cao tối đa 5 tầng ¹⁰ .	Hỗn hợp
12	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 48,4144 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 Đề 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 Đề 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 Đề 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 Đề 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) Hỗn hợp
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 .	
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 Vĩnh	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 Vĩnh 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 (khu du lịch thác Ba	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	<i>Giọt</i>) và đất cây xanh cách ly, trong đó đất cây xanh cách ly khoảng 4.216m ² . - 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 chỉnh 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 m ² có chức năng quy hoạch là đất trung tâm dịch vụ công cộng đô thị ¹⁵ . - Theo phương án đấu giá đã duyệt: đất thương mại dịch vụ ¹⁶ .	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 tọa 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 tạp 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 khu vực có chức năng 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 tầng cao xây dựng và giảm mật 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.

is Theo Văn bản số 3520/SoXD-QLQH&P.TĐT 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 khu vực có chức năng 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 tầng cao xây dựng và giảm mật 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 tờ bản đồ số 55 xã Trị 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 tờ bản đồ số 55 xã Trị An, huyện Vĩnh Cửu đến năm 2025.

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
Số: 1524/ TB-CNĐNA-TH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Đồng Nai, ngày 04 tháng 08 năm 2025

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

Đ É 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 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

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 Thủy

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	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
Ề	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
N	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

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 Ề N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số _____ Ngày <u>20</u> / <u>4</u> / 20 <u>26</u>

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

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

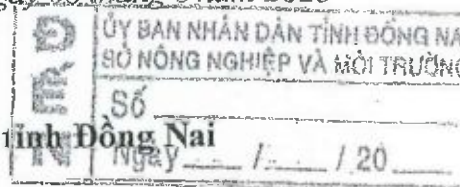
Số: 579 /TB-CNNTR-TCTH

V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo
VB 1746/SoNNMT-ĐĐ ngày 31/7/2025

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

Nhơn Trạch, ngày 08 tháng 8 năm 2025

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:

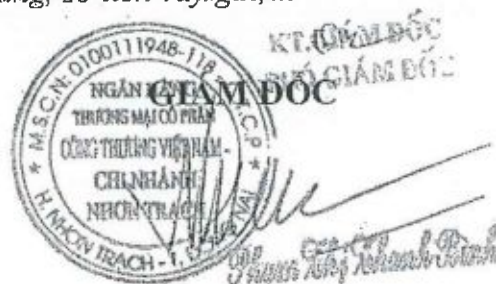
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng của doanh nghiệp tại VietinBank – Nhơn Trạch (Đơn vị tính %)
Năm	Quý II
2025	4.2%/năm

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

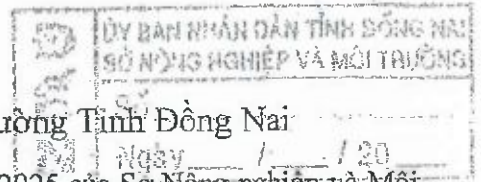


NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

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



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 02/6/2026
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 để gửi
- Lưu TCTH



Phạm Thị Thanh Bình

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT
(Ngân hàng TMCP Công Thương VN- CN KCN Biên Hòa)

Số tài khoản	SA
Ngày	05/6/2026
Chuyến	
Số và ký hiệu HS	

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 /FB-CNBH-TH

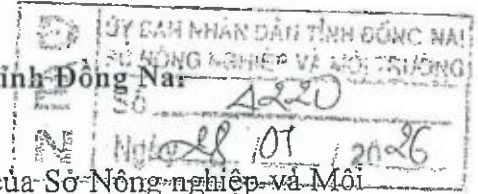
V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo

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 Thảo

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Số: 751/TB-CNBH-TH

V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo

VB 6100/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/10/2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc:

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2025

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 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. 2/

Nơi nhận:

- Như đề gửi
- Lưu VT, TH



GIÁM ĐỐC

Hoàng Thị Thảo

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

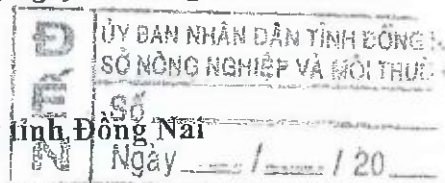
Số: 578/TB-CNBH-TH

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.

Nơi nhận:

- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

GIÁM ĐỐC

Hoàng Thị Liên

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 538/VCB.ĐON-KT
V/v: cung cấp thông tin

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

Đồng Nai, ngày 01 tháng 08 năm 2025

Đ Ề	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số _____	
Thị trấn Đồng Nai / ____ / 20 ____	

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND tỉnh Đồng Nai

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VCB CN Đồng Nai) nhận được công văn số 1746/SoNNMT – ĐĐ ngày 31/07/2025 thay thế công văn 1397/SoNNMT – ĐĐ ngày 28/07/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường – UBND tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ.

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB CN Đồng Nai cung cấp thông tin nêu trên theo Mẫu số 01 đính kèm Công văn này.

VCB CN Đồng Nai: cán bộ đầu mối Phạm Thị Thanh Loan – Phòng Kế toán.
Điện thoại: 02513.823666 (số máy lẻ: 309), ĐD 0909199799.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KT-KTNB



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Đỗ Thị Thanh Thủy



BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.
	Quý II
2025	7.80%

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.
	Quý II
2025	4.60%



NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 683/VCB.ĐON-KT
V/v: cung cấp thông tin

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

Đồng Nai	Ngày 10/10/2025
Đ	SỐ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Ế	Số _____
N	Ngày ____ / ____ / 20____

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND tỉnh Đồng Nai

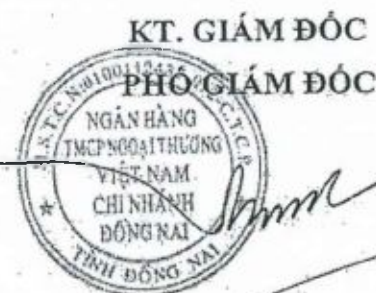
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VCB CN Đồng Nai) nhận được công văn số 6100/SoNNMT – ĐĐ ngày 10/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường – UBND tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ.

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB CN Đồng Nai cung cấp thông tin nêu trên theo Mẫu số 01 đính kèm Công văn này.

VCB CN Đồng Nai: cán bộ đầu mối Phạm Thị Thanh Loan – Phòng Kế toán.
Điện thoại: 02513.823666 (số máy lẻ: 309), ĐD 0909199799.

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KT-KTNB



Đỗ Thị Thanh Thủy



1/02

Mẫu số 01

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.
	Quý III
2025	7,80%

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.
	Quý III
2025	4,60%



Loan

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 74/VCB.ĐON-KT
V/v: cung cấp thông tin

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

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND tỉnh Đồng Nai

Đ E N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG Đồng Nai Ngày ____ / ____ / 20 ____
-------------	---

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VCB CN Đồng Nai) nhận được công văn số 940/SNNMT- ĐĐ ngày 16/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ.

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB CN Đồng Nai cung cấp thông tin nêu trên theo Mẫu số 01 đính kèm Công văn này.

VCB CN Đồng Nai: cán bộ đầu mối Phạm Thị Thanh Loan - Phòng Kế toán.
Điện thoại: 02513.823666 (số máy lẻ: 309); ĐD 0909199799.

Trân trọng!

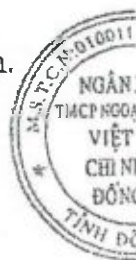
Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KT-KTNB



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Đỗ Thị Thanh Thủy



Mẫu số 01

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.
	Quý IV
2025	8,40%

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	5,20%



Handwritten signature

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 465/VCB.DON-KT
V/v: cung cấp thông tin

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

Đồng Nai, ngày 09 tháng 5 năm 2026

ĐẾN	Số: 36
	Ngày 05/6/2026
Số và 1... hiệu HS:	

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND tỉnh Đồng Nai

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VCB CN Đồng Nai) nhận được công văn số 5549/SNNMT- ĐĐ ngày 07/04/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường – UBND tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB CN Đồng Nai cung cấp thông tin theo bảng đính kèm công văn này.

VCB CN Đồng Nai: cán bộ đầu mối Nguyễn Thị Bích Huệ – Phòng Kế toán.
Điện thoại: 02513.823666 (số máy lẻ: 312), ĐD 0396385751.

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KT-KTNB

[Handwritten signature]

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



[Handwritten signature]
Đỗ Thị Thanh Thủy



BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.
	Quý I
2026	9.10%

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	5.90%



**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-ĐD ngày 28/07/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường v/v cung cấp lãi suất 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 VNĐ để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %				
		Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2022		9.75	9.80	10.11	10.62	10.62
2023		12.55	11.53	10.98	10.76	10.76
2024		8.65	8.46	8.44	8.44	8.44
2025		9.50	9.50	9.50		

2. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân từ năm 2022 đến 2025:

Năm	LSTGTK	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VNĐ kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
		Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2022		5.50	5.52	5.63	6.10	6.10
2023		7.33	7.04	6.72	6.39	6.39
2024		4.83	4.77	4.75	4.74	4.74
2025		4.70	4.70	4.70		

Trân trọng báo cáo./.



KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Xuân Trường

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-ĐD 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./.



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Xuân Trung

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-ĐĐ ngày 16/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường v/v ứng 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:

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 4
Năm	
2025	10.10

2. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng từ Quý 4 năm 2025:

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
Năm	
2025	4.80

Trân trọng báo cáo./.

GIÁM ĐỐC



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Xuân Trung

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS DEPARTMENT



NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**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 1746/SoNNMT-DD 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 Thạch 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)

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 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-ĐĐ 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</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 Thị Thanh Tâm

PHÓ GIÁM ĐỐC



Thái 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: 1374 /NHNo.ĐN-PC

Đồng Nai, ngày 25 tháng 7 năm 2025

V/v Báo cáo cung cấp thông tin
theo Văn bản số 1397/SoNNMT-DD

Đ E	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số _____ Đồng Nai / 20 ____

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

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/QĐ-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 VNĐ (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh BĐS (Đơn vị tính: %)				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	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 VNĐ 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;
- Chăm sóc (để b/c);
- Lưu: VT, PC.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Hoàng Xuân Nhật

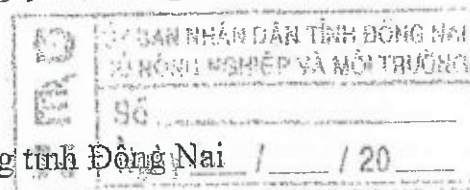
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

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

Số: 1902 /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

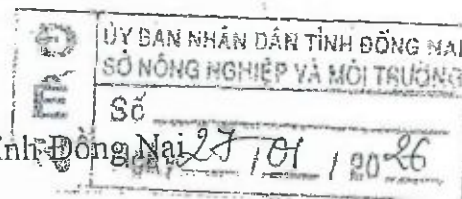
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 168 /NHNo.DN-PC

V/v Báo cáo cung cấp thông tin
theo Văn bản số 940/SoNNMT-DD

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

Đồng Nai, ngày 26 tháng 01 năm 2026



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 BĐS (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

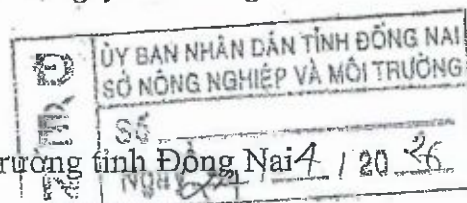
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA 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
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BẮC ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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/SởNNMT-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]
Đoàn Thụy Vân

[Signature]
Nguyễn Thị Hoài An



PHÓ GIÁM ĐỐC

Phan Văn Minh

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 16 tháng 10 năm 2025

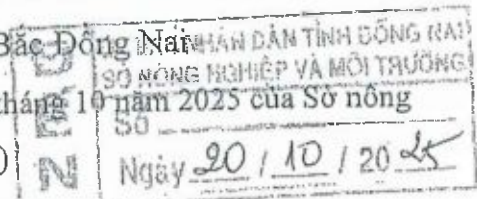
BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

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

ng 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 Thị Hoài An



Nguyễn Bá Thành

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BẮC ĐỒNG NAI

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

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.

Đ E N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số _____ Ngày 22 / 01 / 2026

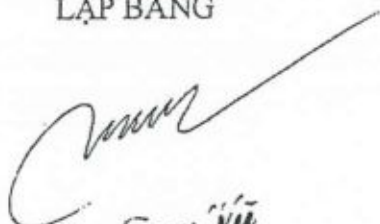
Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

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/NHNq.BĐN-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-ĐĐ ngày 21/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đồng Nai)

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: 1538 /NHNo.BP-TH

V/v cung cấp thông tin

Đồng Nai, ngày 15 tháng 01 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số _____
Ngày ____ / ____ / 20 ____

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Căn cứ Văn bản số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 của Hội đồng thành viên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) về việc cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy định số 355/QyĐ-HĐTV-PC ngày 01/6/2023 của Hội đồng thành viên Agribank sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy trình số 3888/QTr-NHNo-PC ngày 22/11/2024 của Agribank về việc cung cấp thông tin;

Căn cứ Văn bản số 7727/SoNNMT-ĐĐ ngày 31/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I năm 2014 đến Quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Liên quan đến đề nghị cung cấp thông tin lãi suất tiết kiệm bình quân và lãi suất cho vay trung dài hạn đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản từ Quý I năm 2014 đến Quý III năm 2025, Agribank Chi nhánh Bình Phước cung cấp số liệu như sau:

1. Về lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân:

Đvt: %/năm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	7.00%	7.00%	6.93%	6.20%
2015	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
2016	6.17%	6.50%	6.50%	6.50%
2017	6.50%	6.53%	6.60%	6.60%
2018	6.60%	6.60%	6.73%	6.80%
2019	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%
2020	6.80%	6.60%	6.00%	5.73%
2021	5.60%	5.60%	5.53%	5.50%
2022	5.50%	5.53%	5.87%	7.40%
2023	7.33%	6.77%	5.87%	5.20%
2024	4.77%	4.70%	4.70%	4.70%
2025	4.70%	4.70%	4.70%	

2. Về lãi suất cho vay trung hạn đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn BQ đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	13.33%	12.33%	12.00%	11.50%
2015	11.50%	11.50%	11.50%	11.50%
2016	11.50%	10.50%	10.00%	10.00%
2017	10.00%	10.03%	9.77%	9.60%
2018	9.60%	9.60%	10.23%	10.30%
2019	10.30%	10.30%	10.50%	10.37%
2020	10.30%	10.10%	10.13%	10.03%
2021	9.90%	9.90%	9.73%	9.50%
2022	9.50%	9.70%	10.37%	11.90%
2023	12.33%	12.20%	11.07%	10.40%
2024	9.87%	9.67%	9.60%	9.40%
2025	8.90%	8.60%	8.60%	

Đến thời điểm hiện tại, Agribank Chi nhánh Bình Phước chưa phát sinh dư nợ cho vay trung hạn BQ đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.

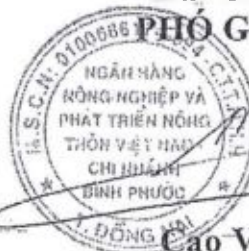
Trân trọng./

Cand

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: TH.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



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 1 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-DD 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

Dvt: %/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./.

Cao Văn Minh

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: TH.



Cao Văn Minh

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 29/5/2026

THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	
Số: 2026	Ngày: 29/5/2026
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./. Cam kết

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: TH.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Chu Văn Minh

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

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

Đồng Nai, ngày 18 tháng 11 năm 2025

Số: 831/BPH-KT
V/v phúc đáp công văn số
7765/SoNNMT-ĐĐ
ngày 03/11/2025

Đ Ề N	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
	SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
	Số _____ Ngày ____ / ____ / 20__

Kính gửi: – Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai;

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước (Vietcombank Bình Phước) nhận được công văn số 7765/SoNNMT-ĐĐ ngày 03/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân và lãi suất cho vay trung hạn của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Bằng văn bản này Vietcombank Bình Phước cung cấp chi tiết lãi suất theo yêu cầu của Quý cơ quan trong giai đoạn từ năm 2014 đến Quý III/2025. (chi tiết tại phụ lục đính kèm).

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu: KT
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC



Lê Đình Hoàng

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Bình Phước)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	KPS	KPS	KPS	KPS
2015	KPS	KPS	KPS	KPS
2016	KPS	KPS	KPS	9.7%
2017	9.7%	9.7%	9.7%	9.7%
2018	9.6%	9.6%	9.8%	10.0%
2019	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
2020	9.8%	9.7%	9.2%	8.8%
2021	8.7%	8.7%	8.7%	8.7%
2022	8.7%	8.7%	9.6%	10.6%
2023	10.4%	9.5%	8.7%	8.0%
2024	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%
2025	7.9%	7.9%	7.9%	

*Chi nhánh được thành lập từ tháng 11/2016 do đó giai đoạn trước không có thông tin lãi suất

*Lãi suất cho vay áp dụng với từng khách hàng cụ thể có thể khác nhau phụ thuộc kết quả thẩm định tín dụng, đánh giá hiệu quả của phương án/dự án, năng lực tài chính và khả năng trả nợ... của khách hàng

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	KPS	KPS	KPS	KPS
2015	KPS	KPS	KPS	KPS
2016	KPS	KPS	KPS	6.5%
2017	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%
2018	6.4%	6.4%	6.6%	6.8%
2019	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%
2020	6.6%	6.5%	6.0%	5.6%
2021	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
2022	5.5%	5.5%	6.4%	7.4%
2023	7.2%	6.3%	5.5%	4.8%
2024	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%
2025	4.7%	4.7%	4.7%	

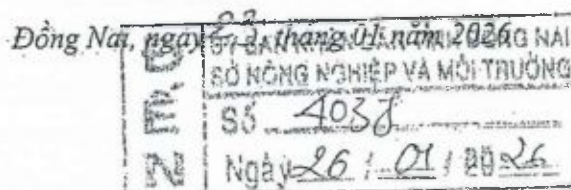
*Chi nhánh được thành lập từ tháng 11/2016 do đó giai đoạn trước không có thông tin lãi suất



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.



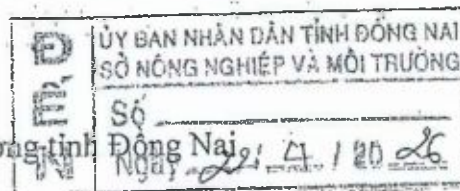
Nguyễn Ngọc Thanh

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 Đồng Nai

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
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH**

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

Nhon Trach, ngày 10 tháng 06 năm 2026

Số: 279/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/BNMT-ĐĐ 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 VND (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				

Số: 192 /CV - TKT

Đồng Nai, ngày 08 tháng 7 năm 2026

V/v cung cấp thông tin chỉ số giá tiêu
dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật
liệu xây dựng bình quân 3 năm liên kế
(2023;2024;2025) của TP Đồng Nai.

Kính gửi: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường

Ngày 26/6/2026, Thống kê thành phố nhận được công văn số 725/TTKTTNMT - QHGD của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường về việc hỗ trợ cung cấp thông tin chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng năm 2023; 2024; 2025 để phục vụ công tác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Qua xem xét chỉ tiêu theo công văn và trên cơ sở tổng hợp số liệu thu thập giá tiêu dùng hằng năm, Thống kê thành phố Đồng Nai cung cấp chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng giai đoạn 2023–2025 như sau:

TT	Năm	Đồng Nai mới
1	2023	103,82
2	2024	103,64
3	2025	103,52

Trên đây là chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân năm 2023 - 2025 trên địa bàn thành phố Đồng Nai, Thống kê thành phố gửi quý Trung tâm tham khảo./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban lãnh đạo TKTP;
- Lưu VT – TK dịch vụ và giá.

KT. TRƯỞNG THỐNG KÊ
PHÓ TRƯỞNG THỐNG KÊ



Lê Thị Hoa Hồng

**PHỤ LỤC IV: MỘT SỐ DỰ ÁN ĐÃ CÓ QUYẾT ĐỊNH PHÊ DUYỆT
GIÁ KHỞI ĐIỂM VÀ GIÁ ĐẤT CỤ THỂ TẠI KHU VỰC LÂN CẬN**

1. Dự án xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở (khoảng 2,1ha) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Quyết định phê duyệt số 2597/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai)

TT	Diễn giải	Giá đất cụ thể (đồng/m²)
1	Đất ở theo Bảng cất lớp tại Phương án đấu giá số: 02/PA-TTPTQĐ ngày 01/7/2025	16.985.407
2	Đất thương mại dịch vụ theo Bảng cất lớp tại Phương án đấu giá số: 02/PA-TTPTQĐ ngày 01/7/2025	11.155.840

2. Dự án xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 145 và thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 31 xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom cũ) (Quyết định phê duyệt số 2748/QĐ-UBND ngày 17/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai)

TT	Diễn giải	Giá đất cụ thể (đồng/m²)
1	Đất ở theo Bảng cất lớp tại Phương án đấu giá số: 122/PA-TTPTQĐ ngày 15/8/2025	17.445.780

