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

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

Số: 1525 /TTKTTNMT

Đồng Nai, ngày 20 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 khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, 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 6447/STC-HĐTĐGĐ ngày 22/8/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố về việc thẩm định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 378/QĐ-SNNMT ngày 05/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc giao nhiệm vụ bổ sung 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: 21/5/2026 (Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai).

3. Cơ sở định giá:

- Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai;

- Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập;

- Quyết định số 781/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập;

- Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- Phương án số 01/PA-TTPTQĐ ngày 11/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất thể thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai;

- Mảnh trích đo địa chính 2021 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước thực hiện và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước duyệt ngày 18/10/2021;

- 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 số 5 (kết nối ra Quốc lộ 14);
- Phía Tây: giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Nam: giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Bắc: giáp đất cao su.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính 2021 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước thực hiện và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước duyệt ngày 18/10/2021.

- Diện tích và loại đất định giá: Khu đất có tổng diện tích khoảng 159.455,2 m^2. Trong đó cơ cấu quy hoạch sử dụng đất như sau:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU					
STT	HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH		TỶ LỆ
			(m2)	(ha)	(%)
	DIỆN TÍCH	**15,95**			
	DÂN SỐ	**2500**			
A	**ĐẤT ĐƠN VỊ Ở**		**152.734,8**	**15,3**	**95,8%**
1	**ĐẤT Ở**		**74.119,9**	**7,4**	**46,5%**
1.1	Đất ở liền kề	LK	59.071,1	5,9	37,0%
1.2	Đất ở nhà ở xã hội	NOXH	15.048,8	1,50	9,4%
2	**ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG CỘNG**		**13.105,4**	**1,31**	**8,2%**
2.1	**Đất giáo dục**		**2.991,1**	**0,3**	**1,9%**
	Trường mầm non	**M.NON**	2.991,1	0,3	1,9%
2.2	**Đất thương mại dịch vụ**		**10.114,3**	**1,0**	**6,3%**
	Dịch vụ công cộng	**DVCC**	4.550,8	0,5	2,9%
	Thương mại dịch vụ	**TM**	5.563,5	0,6	3,5%
3	**ĐẤT CÂY XANH**	**CX**	**9.737,2**	**1,0**	**6,1%**
4	**ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NỘI**		**52.819,0**	**5,3**	**33,1%**
5	**ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT**		**2.953,3**	**0,3**	**1,9%**
	Bãi xe	HT-BX	2.005,0	0,2	1,3%
	Trạm XLNT	HT-XLNT	634,3	0,1	0,4%
	Trạm cấp nước	HT-TCN	314,0	0,0	0,2%
B	**ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở**		**6.720,4**	**0,7**	**4,2%**
1	**ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI**		**6.720,4**	**0,7**	**4,2%**
Tổng cộng			**159.455,2**	**15,9**	**100%**

4.2. Nhà, tài sản gắn liền với đất: Hiện trạng là đất trống, không có công trình xây dựng trên đất.

Sơ đồ vị trí Dự án đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, 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

STT	Hạng mục	Diện tích (m^2)	Giá đất quy định x hệ số (đồng/m^2)	Giá đất cụ thể (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
1	Đất ở liền kề	59.071,1	620.600	679.034	40.111.285.317
2	Đất giáo dục	2.991,1	214.000	234.131	700.309.234
3	Đất thương mại dịch vụ	10.114,3	313.357	464.753	4.700.651.268
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.953,3	267.500	292.664	864.324.591
Tổng giá trị khu đất					46.376.570.410

Tổng giá trị khu đất là: **46.376.570.410 đồng. Làm tròn: 46.376.570.000 đồng** ***(Viết bằng chữ: bốn mươi sáu tỷ, ba trăm bảy mươi sáu triệu, năm trăm bảy mươi 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 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, 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: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thực hiện trên cơ sở Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập,

huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm đối với trường hợp có sai lệch (các thông tin ảnh hưởng đến giá đất) giữa hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 (đã cung cấp để xác định giá khởi điểm) và hồ sơ được cấp có thẩm quyền phê duyệt chính thức.

- 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 để đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xem xét, quyết định.

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

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

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

9. Các tài liệu kèm theo

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;
- Phiếu điều tra thu thập thông tin;
- Các tài liệu có liên quan.

10. Những vấn đề cần lưu ý

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

Trên đây là kết quả tư vấn xác định giá đất cụ thể làm giá khởi điểm phục vụ mục đích đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai.

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

ĐỊNH GIÁ VIÊN	**GIÁM ĐỐC**
	TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
Nguyễn Hiệp Thức	**Lê Văn Tân**
Số chứng chỉ: 0870324	

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

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

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Dự án xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai.

(Kèm theo Chứng thư tư vấn định giá đất số 1925/TTKTTNMT ngày 22/8/2026)

1. Khu đất cần định giá:

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính 2021 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước thực hiện và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước duyệt ngày 18/10/2021.

- Phía Đông: Giáp đường số 5 (kết nối ra Quốc lộ 14);
- Phía Tây: giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Nam: giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Bắc: giáp đất cao su.

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: 21/5/2026 (Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai).

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

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

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

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

- Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

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

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

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

- Văn bản thẩm định số 6447/STC-HĐTĐGĐ ngày 22/8/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố về việc thẩm định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai;

- Quyết định số 378/QĐ-SNNMT ngày 05/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc giao nhiệm vụ bổ sung 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 308/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai;

- Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập;

- Quyết định số 781/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập;

- Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- Phương án số 01/PA-TTPTQĐ ngày 11/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất thể thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai;

- Mảnh trích đo địa chính 2021 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước thực hiện và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước duyệt ngày 18/10/2021;

- 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 số 5 (kết nối ra Quốc lộ 14);

- Phía Tây: giáp khu dân cư hiện hữu;

- Phía Nam: giáp khu dân cư hiện hữu;

- Phía Bắc: giáp đất cao su.

5.2. Địa điểm: Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính 2021 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước thực hiện và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước duyệt ngày 18/10/2021.

5.3. Diện tích và loại đất định giá:

Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất số 01/PA-TTPTQĐ ngày 11/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 21/5/2026, khu vực quy hoạch có diện tích 159.455,2m^2 với các hạng mục sử dụng đất như sau:

a) Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất: 75.129,8m^2, bao gồm:

- Đất ở (đất nhà ở liền kề) (ONT) : 59.071,1m^2;
- Đất thương mại dịch vụ (TMD): 10.114,3m^2;
- Đất giáo dục (trường mầm non) (DGD): 2.991,1m^2;
- Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe (DGT), trạm xử lý nước thải (DTL), trạm cấp nước (DTL)): 2.953,3 m^2.

b) Diện tích không đấu giá quyền sử dụng đất: 84.325,4m^2, bao gồm:

- Đất nhà ở xã hội (ONT): 15.048,8 m^2;
- Đất cây xanh (DKV): 9.737,2m^2;
- Đất giao thông (DGT): 59.539,4m^2

Căn cứ Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, cơ cấu quy hoạch sử dụng đất của khu đất như sau:

STT	HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH		TỶ LỆ
			(m2)	(ha)	(%)
	DIỆN TÍCH	**15,95**			
	DÂN SỐ	**2500**			
A	**ĐẤT ĐƠN VỊ Ở**		**152.734,8**	**15,3**	**95,8%**
1	**ĐẤT Ở**		**74.119,9**	**7,4**	**46,5%**
1.1	Đất ở liền kề	LK	59.071,1	5,9	37,0%
1.2	Đất ở nhà ở xã hội	NOXH	15.048,8	1,50	9,4%
2	**ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG CỘNG**		**13.105,4**	**1,31**	**8,2%**
2.1	**Đất giáo dục**		**2.991,1**	**0,3**	**1,9%**
	Trường mầm non	**M.NON**	2.991,1	0,3	1,9%
2.2	**Đất thương mại dịch vụ**		**10.114,3**	**1,0**	**6,3%**
	Dịch vụ công cộng	**DVCC**	4.550,8	0,5	2,9%
	Thương mại dịch vụ	**TM**	5.563,5	0,6	3,5%
3	**ĐẤT CÂY XANH**	**CX**	**9.737,2**	**1,0**	**6,1%**
4	**ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NỘI**		**52.819,0**	**5,3**	**33,1%**
5	**ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT**		**2.953,3**	**0,3**	**1,9%**
	Bãi xe	HT-BX	2.005,0	0,2	1,3%
	Trạm XLNT	HT-XLNT	634,3	0,1	0,4%
	Trạm cấp nước	HT-TCN	314,0	0,0	0,2%
B	**ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở**		**6.720,4**	**0,7**	**4,2%**
1	**ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI**		**6.720,4**	**0,7**	**4,2%**
Tổng cộng			**159.455,2**	**15,9**	**100%**

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 Mảnh trích đo địa chính 2021 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước thực hiện và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước duyệt ngày 18/10/2021. Theo đó giá đất ở nông thôn tại khu đất cần định giá như sau:

Diễn giải	Vị trí	Giá đất quy định (đ/m^2)
Đất ở tại nông thôn	Vị trí 1 đường số 5 (đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 34, tờ bản đồ số 55 xã Nha Bích)	580.000

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 (thời hạn sử dụng đất 70 năm)	Vị trí 1 đường số 5 (đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 34, tờ bản đồ số 55 xã Nha Bích)	410.000

Điều 10 Nghị quyết 28/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân 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, đất thương mại dịch vụ với thời hạn sử dụng đất 50 năm ước tính như sau:

$$= \frac{\text{Giá đất tại bảng giá đất}}{} \times$$

Giá đất của thời hạn thuê đất thương mại dịch vụ = Thời hạn của loại đất tại Bảng thương mại dịch vụ (70 năm) x Thời hạn thuê đất thương mại dịch vụ (50 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 số 5 (đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 34, tờ bản đồ số 55 xã Nha Bích)	292.857

Điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị quyết 28/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định: *"b) Trường hợp Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp và sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất ở thì tính bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp cùng khu vực, vị trí, phạm vi nhân với hệ số 0,8"*. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp vị trí 1 đường số 5 (đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 34, tờ bản đồ số 55 xã Nha Bích) là 350.000 đồng/m^2 (thời hạn sử dụng đất 70 năm). Căn cứ quy định nêu trên, giá đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất 70 năm) tại khu đất cần định giá là 280.000 đồng/m^2.

Điều 10 Nghị quyết 28/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân 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, đất giáo dục với thời hạn sử dụng đất 50 năm ước tính như sau:

Giá đất của thời hạn thuê đất giáo dục = $\frac{\text{Giá đất tại bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất giáo dục (70 năm)}}$ x Thời hạn thuê đất giáo dục (50 năm)

=> Giá đất giáo dục (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 giáo dục (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	Vị trí 1 đường số 5 (đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 34, tờ bản đồ số 55 xã Nha Bích)	200.000

Điều 4 Nghị quyết 28/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định: *" 4. Giá các loại đất gồm: **Đất sử dụng vào mục đích công cộng**; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt tính **bằng mức giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất**."* Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp vị trí 1 đường số 5 (đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 34, tờ bản đồ số 55 xã Nha Bích) là 350.000

đồng/m^2 (thời hạn sử dụng đất 70 năm). Căn cứ quy định nêu trên giá đất hạ tầng kỹ thuật (thời hạn sử dụng đất 70 năm) tại khu đất cần định giá là 350.000 đồng/m^2.

Điều 10 Nghị quyết 28/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân 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, đất hạ tầng kỹ thuật với thời hạn sử dụng đất 50 năm ước tính như sau:

$$\text{Giá đất của thời hạn thuê đất hạ tầng kỹ thuật} = \frac{\text{Giá đất tại bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất hạ tầng kỹ thuật (70 năm)}} \times \text{Thời hạn thuê đất hạ tầng kỹ thuật (50 năm)}$$

=> Giá đất hạ tầng kỹ thuật (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 hạ tầng kỹ thuật (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	Vị trí 1 đường số 5 (đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 34, tờ bản đồ số 55 xã Nha Bích)	250.000

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

Khu đất cần định giá nằm về phía Bắc tuyến Quốc lộ 14, phía đông tuyến ĐT756, trong khu vực hiện trạng chủ yếu là đất nông nghiệp, mật độ xây dựng thấp và cách khu dân cư tập trung dọc Quốc lộ 14, chợ Minh Lập một khoảng nhất định. Mặc dù khu đất không tiếp giáp trực tiếp các trục giao thông chính, khu vực đã hình thành mạng lưới đường nội bộ kết nối về phía khu dân cư hiện hữu; đồng thời quỹ đất xung quanh tương đối tập trung, ít bị chia cắt bởi công trình xây dựng, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức quy hoạch và đầu tư đồng bộ khu dân cư kết hợp trung tâm thương mại. Xét dưới góc độ định giá đất, lợi thế của khu đất chủ yếu được hình thành từ quy hoạch được phê duyệt, quy mô khu đất, khả năng phát triển đồng bộ hạ tầng và tiềm năng mở rộng không gian dân cư từ khu vực Quốc lộ 14 về phía Bắc, chứ chưa xuất phát nhiều từ hoạt động thương mại hoặc mật độ dân cư hiện hữu tại chính khu đất.

Việc quy hoạch khu dân cư kết hợp trung tâm thương mại có khả năng làm gia tăng giá trị sử dụng đất do tạo ra các sản phẩm đất ở, đất thương mại, dịch vụ và hệ thống tiện ích phục vụ dân cư trong dự án cũng như khu vực lân cận. Tuy nhiên, khi xác định giá đất để đưa ra đấu giá, cần đánh giá thận trọng khả năng tạo doanh thu thực tế của từng loại đất theo vị trí, công năng và thời điểm khai thác. Đối với đất ở, khả năng tiêu thụ phụ thuộc vào mức độ hoàn thiện hạ tầng, khả năng kết nối từ khu đất đến Quốc lộ 14 và ĐT756, khoảng cách đến khu dân cư hiện hữu, quy mô lô đất và mặt bằng giá chuyển nhượng tại khu vực Minh Lập – Nha Bích. Đối với đất thương mại, dịch vụ, hiệu quả khai thác còn phụ thuộc lớn vào quy mô dân số trong dự án, sức mua của khu vực, vị trí bố trí trung tâm thương mại trong tổng thể dự án, khả năng

nhận diện và tiếp cận từ tuyến giao thông chính. Trong điều kiện hiện nay, mật độ dân cư tại khu vực khu đất còn thấp, hoạt động thương mại tập trung chủ yếu dọc Quốc lộ 14 và khu vực chợ Minh Lập, vì vậy không nên giả định ngay mức giá cho thuê, tỷ lệ lấp đầy hoặc hiệu quả kinh doanh tương đương với các trung tâm thương mại tại khu vực đô thị phát triển hơn.

Bên cạnh đó, hiện trạng khu đất và khu vực xung quanh chủ yếu là đất nông nghiệp nên nhà đầu tư có thể phải thực hiện chi phí lớn cho san nền, xây dựng đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, cây xanh và các công trình hạ tầng xã hội. Khu đất không nằm trực tiếp trên trục giao thông chính nên chi phí đầu tư đường kết nối và mức độ thuận lợi của tuyến tiếp cận sẽ ảnh hưởng đáng kể đến khả năng phát triển dự án và giá trị đất. Do đó, trong phương án định giá cần xác định đầy đủ tổng chi phí phát triển, tiến độ đầu tư, tiến độ bán hàng, thời gian hình thành dân cư, chi phí tài chính và lợi nhuận của nhà đầu tư; đồng thời phải chiết trừ phù hợp các nghĩa vụ đầu tư hạ tầng và rủi ro thị trường. Trường hợp xác định doanh thu trên cơ sở giả định khu dân cư được tiêu thụ nhanh hoặc trung tâm thương mại đạt tỷ lệ lấp đầy cao ngay từ những năm đầu nhưng không có thông tin thị trường chứng minh thì có thể làm giá đất xác định cao hơn khả năng khai thác thực tế, ảnh hưởng đến tính khả thi và mức độ hấp dẫn của khu đất khi tổ chức đấu giá.

Nhìn chung, khu đất có tiềm năng phát triển do quỹ đất tập trung, khả năng tổ chức quy hoạch đồng bộ, gần khu dân cư Minh Lập và có thể kết nối với Quốc lộ 14, ĐT756. Tuy nhiên, giá trị hiện tại của khu đất vẫn chịu hạn chế do vị trí nằm phía trong, chưa tiếp giáp trực tiếp đường giao thông chính, dân cư tại chỗ còn thưa và nhu cầu thương mại hiện hữu chưa cao. Vì vậy, khi định giá đất để đấu giá cần dựa trên nguyên tắc phản ánh đúng điều kiện phát triển thực tế của khu đất, không đồng nhất giá trị sau khi dự án đã hoàn thiện với giá trị đất tại thời điểm định giá; đồng thời phải tính đến đầy đủ thời gian, chi phí và rủi ro để chuyển khu đất từ hiện trạng đất nông nghiệp thành khu dân cư kết hợp trung tâm thương mại hoàn chỉnh.

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

Căn cứ Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai; Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Theo đó, bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất tại khu đất cần định giá như sau:

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (M2)
1	Đất ở liền kề	**59.071,1**
2	Đất giáo dục	**2.991,1**
3	Đất thương mại dịch vụ	**10.114,3**
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	**2.953,3**

Trên cơ sở bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất nêu trên, đối với mục đích đất ở liên kế, đơn vị tư vấn tiến hành thu thập, khảo sát các thông tin chuyển nhượng quyền

sử dụng đất có mục đích sử dụng đất là đất ở tại các khu dân cư được đầu tư hạ tầng đồng bộ tại khu vực định giá và các khu vực lân cận trên địa bàn xã Nha Bích. Kết quả thu được các trường hợp chuyển nhượng trong khu dân cư được đầu tư hạ tầng đồng bộ với lộ giới đường từ 8m đến 21m.

Đối với mục đích đất thương mại dịch vụ, đơn vị tư vấn nhận thấy tại địa bàn xã Nha Bích hiện nay chưa có trung tâm thương mại có quy mô tương đồng với khu đất cần định giá. Do đó, đơn vị tư vấn mở rộng địa bàn điều tra khảo sát tại Coop Mart Đồng Xoài, Trung tâm thương mại ITC-Đồng Xoài tại phường Bình Phước và Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ The Gold Mart tại phường Bình Phước. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn chỉ thu thập thông tin hợp đồng cho thuê tại tại Co.op Mart Đồng Xoài, các công ty còn lại không cung cấp thông tin vì lí do bảo vệ bí mật kinh doanh. Vì vậy, nguồn thông tin đối với mục đích thương mại dịch vụ còn nhiều hạn chế.

Trong quá trình thu thập thông tin phục vụ xác định giá đất cụ thể, việc tìm kiếm và tổng hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích sử dụng là đất giáo dục, gặp nhiều khó khăn. Nguyên nhân chủ yếu do loại đất này thuộc nhóm đất công cộng, phục vụ mục đích phi lợi nhuận, thường do các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập hoặc tổ chức xã hội quản lý, sử dụng nên giao dịch chuyển nhượng trên thị trường hầu như không có. Trường hợp có chuyển nhượng, thường mang tính chuyển giao giữa các cơ quan, đơn vị theo quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền, không thể hiện rõ giá trị thị trường. Vì vậy, việc thu thập thông tin gặp nhiều hạn chế.

Kết quả thu thập thông tin về chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích là đất ở đơn vị tư vấn thu thập được tại các khu dân cư được đầu tư hạ tầng đồng bộ trên địa bàn xã Nha Bích do đó đảm bảo sự tương đồng nhất định, tuy nhiên có sử dụng các yếu tố điều chỉnh để phù hợp với tính chất và đặc điểm của khu đất cần định giá và khu đất so sánh. Đối với các nguồn thông tin thu thập mở rộng tại địa bàn phường Đồng Xoài và phường Bình Phước, đây là những phường trung tâm với mật độ dân cư đông, nhiều tiện ích do đó đơn vị tư vấn có điều chỉnh để phù hợp với tình hình hiện trạng tại khu đất cần định giá.

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

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

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

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và phiếu chuyển thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Đơn vị tư vấn đã đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp thông tin về chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích là đất ở trong khu dân cư được đầu tư hạ tầng đồng bộ sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính làm thông tin đầu vào để xác định giá đất.

Theo đó, đơn vị tư vấn nhận được các Văn bản số 454/VPĐK.CT-TTLT ngày 19/6/2026 và Văn bản số 759/VPĐK.CT-TTLT ngày 17/7/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – chi nhánh Chơn Thành. Kết quả thu được thông tin 269 hồ sơ chuyển nhượng trong khu dân cư được đầu tư hạ tầng đồng bộ, như sau:

STT	TT ĐỊA CHỈ VÀ TBD CŨ		TBĐ MỚI	TĐ SỐ	DT (M^2)	ĐC THỬA ĐẤT	NGÀY CN	GIÁ HĐCN
	TBĐ	ĐC THỬA ĐẤT						
1	26	xã Nha Bích	104	164	95,4	xã Nha Bích	30/10/2024	50.000.000
2	30	xã Nha Bích	108	192	233,1	xã Nha Bích	21/05/2024	50.000.000
3	30	xã Nha Bích	108	210	234,5	xã Nha Bích	23/05/2024	100.000.000
4	30	xã Nha Bích	108	288	234,1	xã Nha Bích	03/06/2024	70.000.000
5	30	xã Nha Bích	108	315	230,5	xã Nha Bích	03/06/2024	70.000.000
6	30	xã Nha Bích	108	319	235,3	xã Nha Bích	05/06/2024	25.000.000
7	30	xã Nha Bích	108	203	235,4	xã Nha Bích	17/07/2024	100.000.000
8	30	xã Nha Bích	108	169	243,6	xã Nha Bích	17/07/2024	100.000.000
9	30	xã Nha Bích	108	204	235,6	xã Nha Bích	19/08/2024	100.000.000
10	30	xã Nha Bích	108	176	235,9	xã Nha Bích	13/09/2024	100.000.000
11	30	xã Nha Bích	108	246	234,7	xã Nha Bích	01/10/2024	100.000.000
12	30	xã Nha Bích	108	207	236,4	xã Nha Bích	16/10/2024	100.000.000
13	30	xã Nha Bích	108	247	235,1	xã Nha Bích	28/10/2024	330.000.000
14	30	xã Nha Bích	108	227	236,5	xã Nha Bích	31/10/2024	50.000.000
15	30	xã Nha Bích	108	345	235,6	xã Nha Bích	11/11/2024	50.000.000
16	30	xã Nha Bích	108	199	117,7	xã Nha Bích	22/11/2024	40.000.000
17	30	xã Nha Bích	108	232	236,2	xã Nha Bích	03/01/2025	50.000.000
18	30	xã Nha Bích	108	400	234,4	xã Nha Bích	25/02/2025	100.000.000
19	30	xã Nha Bích	108	401	231,1	xã Nha Bích	14/03/2025	50.000.000
20	30	xã Nha Bích	108	279	234,5	xã Nha Bích	24/04/2025	100.000.000
21	30	xã Nha Bích	108	232	236,2	xã Nha Bích	19/05/2025	100.000.000
22	30	xã Nha Bích	108	215	234,5	xã Nha Bích	27/05/2025	100.000.000
23	30	xã Nha Bích	108	261	235,2	xã Nha Bích	23/06/2025	50.000.000

STT	TT ĐỊA CHỈ VÀ TBD CŨ		TBĐ MỚI	TĐ SỐ	DT (M^2)	ĐC THỬA ĐẤT	NGÀY CN	GIÁ HĐCN
	TBĐ	ĐC THỬA ĐẤT						
24	32	xã Nha Bích	110	18	120	xã Nha Bích	11/09/2024	30.000.000
25	35	xã Nha Bích	113	303	119,9	xã Nha Bích	03/06/2024	25.000.000
26	35	xã Nha Bích	113	160	225,7	xã Nha Bích	11/07/2024	50.000.000
27	35	xã Nha Bích	113	276	120	xã Nha Bích	24/07/2024	100.000.000
28	35	xã Nha Bích	113	133	226	xã Nha Bích	02/08/2024	150.000.000
29	35	xã Nha Bích	113	219	120,1	xã Nha Bích	30/08/2024	50.000.000
30	35	xã Nha Bích	113	293	120,1	xã Nha Bích	17/09/2024	30.000.000
31	35	xã Nha Bích	113	210	120,1	xã Nha Bích	25/10/2024	50.000.000
32	35	xã Nha Bích	113	158	236,6	xã Nha Bích	29/10/2024	70.000.000
33	35	xã Nha Bích	113	219	120,1	xã Nha Bích	19/11/2024	50.000.000
34	35	xã Nha Bích	113	191	120,1	xã Nha Bích	04/04/2025	100.000.000
35	35	xã Nha Bích	113	216	120,2	xã Nha Bích	04/09/2025	100.000.000
36	36	xã Nha Bích	114	165	120	xã Nha Bích	25/06/2024	25.000.000
37	36	xã Nha Bích	114	50	223	xã Nha Bích	22/07/2024	100.000.000
38	36	xã Nha Bích	114	172	120,2	xã Nha Bích	23/09/2024	50.000.000
39	36	xã Nha Bích	114	81	240,4	xã Nha Bích	03/10/2024	100.000.000
40	36	xã Nha Bích	114	122	240,2	xã Nha Bích	25/11/2024	80.000.000
41	37	xã Nha Bích	115	3	410,3	xã Nha Bích	28/05/2024	50.000.000
42	38	xã Nha Bích	116	99	240	xã Nha Bích	15/10/2024	60.000.000
43	38	xã Nha Bích	116	8	259	xã Nha Bích	19/11/2024	30.000.000
44	38	xã Nha Bích	116	123	120	xã Nha Bích	30/06/2025	50.000.000
45	39	xã Nha Bích	129	140	239,9	xã Nha Bích	03/06/2024	100.000.000
46	39	xã Nha Bích	129	125	225	xã Nha Bích	05/06/2024	50.000.000
47	39	xã Nha Bích	129	169	226,9	xã Nha Bích	02/08/2024	150.000.000
48	39	xã Nha Bích	129	93	239,7	xã Nha Bích	19/09/2024	100.000.000
49	39	xã Nha Bích	129	5	240	xã Nha Bích	05/11/2024	100.000.000

STT	TT ĐỊA CHỈ VÀ TBĐ CŨ		TBĐ MỚI	TĐ SỐ	DT (M^2)	ĐC THỬA ĐẤT	NGÀY CN	GIÁ HĐCN
	TBĐ	ĐC THỬA ĐẤT						
50	39	xã Nha Bích	129	146	239,8	xã Nha Bích	29/11/2024	80.000.000
51	40	xã Nha Bích	130	69	240	xã Nha Bích	21/05/2024	80.000.000
52	40	xã Nha Bích	130	135	240	xã Nha Bích	30/09/2024	180.000.000
53	40	xã Nha Bích	130	98	239,8	xã Nha Bích	28/11/2024	100.000.000
54	41	xã Nha Bích	131	11	240	xã Nha Bích	03/10/2024	100.000.000
55	41	xã Nha Bích	131	46	240,1	xã Nha Bích	04/09/2024	50.000.000
56	41	xã Nha Bích	131	51	240,1	xã Nha Bích	04/09/2024	50.000.000
57	41	xã Nha Bích	131	58	239,9	xã Nha Bích	28/11/2024	100.000.000
58	42	xã Nha Bích	132	184	119,8	xã Nha Bích	18/06/2024	35.000.000
59	42	xã Nha Bích	132	145	239,6	xã Nha Bích	25/10/2024	100.000.000
60	42	xã Nha Bích	132	143	239,7	xã Nha Bích	31/05/2024	80.000.000
61	42	xã Nha Bích	132	239	120,1	xã Nha Bích	07/06/2024	25.000.000
62	43	xã Nha Bích	133	168	240,1	xã Nha Bích	30/05/2024	50.000.000
63	43	xã Nha Bích	133	14	230,4	xã Nha Bích	25/07/2024	70.000.000
64	44	xã Nha Bích	134	121	240	xã Nha Bích	24/06/2024	100.000.000
65	44	xã Nha Bích	134	60	240,2	xã Nha Bích	03/07/2024	50.000.000
66	44	xã Nha Bích	134	20	240	xã Nha Bích	29/10/2024	120.000.000
67	44	xã Nha Bích	134	58	235,5	xã Nha Bích	02/01/2025	80.000.000
68	46	xã Nha Bích	135	12	50	xã Nha Bích	30/06/2025	100.000.000
69	47	xã Nha Bích	136	92	239,9	xã Nha Bích	03/07/2024	50.000.000
70	47	xã Nha Bích	136	95	240	xã Nha Bích	10/09/2024	50.000.000
71	47	xã Nha Bích	136	112	240	xã Nha Bích	21/11/2024	50.000.000
72	50	xã Nha Bích	140	32	239,9	xã Nha Bích	25/07/2024	50.000.000
73	50	xã Nha Bích	140	35	240	xã Nha Bích	19/11/2024	80.000.000
74	50	xã Nha Bích	140	96	327,3	xã Nha Bích	21/01/2025	100.000.000
75	50	xã Nha Bích	140	156	324,5	xã Nha Bích	21/01/2025	100.000.000

STT	TT ĐỊA CHỈ VÀ TBD CŨ		TBĐ MỚI	TĐ SỐ	DT (M^2)	ĐC THỬA ĐẤT	NGÀY CN	GIÁ HĐCN
	TBĐ	ĐC THỬA ĐẤT						
76	50	xã Nha Bích	140	76	343,4	xã Nha Bích	21/01/2025	100.000.000
77	50	xã Nha Bích	140	174	316,3	xã Nha Bích	21/01/2025	100.000.000
78	50	xã Nha Bích	140	94	332,9	xã Nha Bích	21/01/2025	100.000.000
79	50	xã Nha Bích	140	175	319,1	xã Nha Bích	21/01/2025	100.000.000
80	50	xã Nha Bích	140	176	313,6	xã Nha Bích	21/01/2025	100.000.000
81	50	xã Nha Bích	140	77	336	xã Nha Bích	21/01/2025	100.000.000
82	50	xã Nha Bích	140	157	321,9	xã Nha Bích	21/01/2025	100.000.000
83	50	xã Nha Bích	140	281	311	xã Nha Bích	21/01/2025	100.000.000
84	50	xã Nha Bích	140	14	347,2	xã Nha Bích	21/01/2025	100.000.000
85	50	xã Nha Bích	140	75	339,8	xã Nha Bích	21/01/2025	100.000.000
86	50	xã Nha Bích	140	95	330,3	xã Nha Bích	21/01/2025	100.000.000
87	50	xã Nha Bích	140	399	145,9	xã Nha Bích	24/06/2025	100.000.000
88	50	xã Nha Bích	140	280	308,1	xã Nha Bích	30/06/2025	50.000.000
89	50	xã Nha Bích	140	282	305,4	xã Nha Bích	30/06/2025	60.000.000
90	51	xã Nha Bích	141	490	120,1	xã Nha Bích	04/09/2025	50.000.000
91	51	xã Nha Bích	141	10	240,1	xã Nha Bích	12/06/2024	100.000.000
92	51	xã Nha Bích	141	48	239,9	xã Nha Bích	22/08/2024	100.000.000
93	51	xã Nha Bích	141	39	240	xã Nha Bích	30/08/2024	50.000.000
94	51	xã Nha Bích	141	161	120	xã Nha Bích	13/09/2024	500.000.000
95	51	xã Nha Bích	141	102	331,3	xã Nha Bích	25/10/2024	80.000.000
96	51	xã Nha Bích	141	435	240	xã Nha Bích	06/01/2025	60.000.000
97	51	xã Nha Bích	141	67	231,3	xã Nha Bích	16/01/2025	100.000.000
98	51	xã Nha Bích	141	319	120	xã Nha Bích	17/02/2025	60.000.000
99	51	xã Nha Bích	141	17	120	xã Nha Bích	25/02/2025	50.000.000
100	51	xã Nha Bích	141	40	120	xã Nha Bích	04/03/2025	72.000.000
101	51	xã Nha Bích	141	327	120,1	xã Nha Bích	10/03/2025	50.000.000

STT	TT ĐỊA CHỈ VÀ TBĐ CŨ		TBĐ MỚI	TĐ SỐ	DT (M^2)	ĐC THỬA ĐẤT	NGÀY CN	GIÁ HĐCN
	TBĐ	ĐC THỬA ĐẤT						
102	51	xã Nha Bích	141	100	120,1	xã Nha Bích	13/03/2025	80.000.000
103	51	xã Nha Bích	141	363	240,2	xã Nha Bích	18/03/2025	100.000.000
104	51	xã Nha Bích	141	360	234,9	xã Nha Bích	28/03/2025	100.000.000
105	51	xã Nha Bích	141	283	234,3	xã Nha Bích	10/04/2025	150.000.000
106	51	xã Nha Bích	141	121	120	xã Nha Bích	14/04/2025	100.000.000
107	51	xã Nha Bích	141	214	236,7	xã Nha Bích	15/04/2025	100.000.000
108	51	xã Nha Bích	141	279	120,3	xã Nha Bích	17/04/2025	100.000.000
109	51	xã Nha Bích	141	167	119,8	xã Nha Bích	05/05/2025	40.000.000
110	51	xã Nha Bích	141	439	240	xã Nha Bích	06/05/2025	50.000.000
111	51	xã Nha Bích	141	284	236,9	xã Nha Bích	07/05/2025	100.000.000
112	51	xã Nha Bích	141	265	240,3	xã Nha Bích	07/05/2025	100.000.000
113	51	xã Nha Bích	141	215	240,3	xã Nha Bích	12/05/2025	100.000.000
114	51	xã Nha Bích	141	109	120,1	xã Nha Bích	13/05/2025	40.000.000
115	51	xã Nha Bích	141	94	119,9	xã Nha Bích	26/05/2025	75.000.000
116	51	xã Nha Bích	141	490	120,1	xã Nha Bích	19/06/2025	50.000.000
117	51	xã Nha Bích	141	293	115,4	xã Nha Bích	30/06/2025	50.000.000
118	51	xã Nha Bích	141	180	119,9	xã Nha Bích	30/06/2025	50.000.000
119	51	xã Nha Bích	141	470	239,9	xã Nha Bích	30/06/2025	60.000.000
120	53	xã Nha Bích	143	361	240	xã Nha Bích	14/05/2025	100.000.000
121	53	xã Nha Bích	143	410	240,1	xã Nha Bích	18/03/2025	100.000.000
122	53	xã Nha Bích	143	375	239,8	xã Nha Bích	19/03/2025	100.000.000
123	53	xã Nha Bích	143	260	119,9	xã Nha Bích	24/03/2025	100.000.000
124	53	xã Nha Bích	143	303	220,6	xã Nha Bích	10/04/2025	150.000.000
125	53	xã Nha Bích	143	255	120	xã Nha Bích	28/04/2025	100.000.000
126	53	xã Nha Bích	143	254	119,8	xã Nha Bích	28/04/2025	100.000.000
127	53	xã Nha Bích	143	361	240	xã Nha Bích	14/05/2025	100.000.000

STT	TT ĐỊA CHỈ VÀ TBD CŨ		TBĐ MỚI	TĐ SỐ	DT (M^2)	ĐC THỬA ĐẤT	NGÀY CN	GIÁ HĐCN
	TBĐ	ĐC THỬA ĐẤT						
128	53	xã Nha Bích	143	241	238,9	xã Nha Bích	22/05/2025	60.000.000
129	53	xã Nha Bích	143	254	119,8	xã Nha Bích	02/06/2025	100.000.000
130	53	xã Nha Bích	143	255	120	xã Nha Bích	30/06/2025	100.000.000
131	53	xã Nha Bích	143	378	240	xã Nha Bích	30/06/2025	100.000.000
132	54	xã Nha Bích	144	167	226,1	xã Nha Bích	31/12/2024	100.000.000
133	54	xã Nha Bích	144	378	239,9	xã Nha Bích	31/12/2024	55.000.000
134	54	xã Nha Bích	144	412	239,9	xã Nha Bích	23/01/2025	100.000.000
135	54	xã Nha Bích	144	677	240,3	xã Nha Bích	23/01/2025	70.000.000
136	54	xã Nha Bích	144	674	240,2	xã Nha Bích	03/02/2025	80.000.000
137	54	xã Nha Bích	144	673	239,9	xã Nha Bích	26/02/2025	50.000.000
138	54	xã Nha Bích	144	274	239,8	xã Nha Bích	03/03/2025	100.000.000
139	54	xã Nha Bích	144	230	235,2	xã Nha Bích	17/03/2025	100.000.000
140	54	xã Nha Bích	144	390	239,9	xã Nha Bích	25/03/2025	100.000.000
141	54	xã Nha Bích	144	30	240,3	xã Nha Bích	26/03/2025	60.000.000
142	54	xã Nha Bích	144	245	240	xã Nha Bích	03/04/2025	100.000.000
143	54	xã Nha Bích	144	620	240,1	xã Nha Bích	09/04/2025	100.000.000
144	54	xã Nha Bích	144	182	235,2	xã Nha Bích	28/03/2025	100.000.000
145	54	xã Nha Bích	144	637	235,7	xã Nha Bích	05/05/2025	100.000.000
146	54	xã Nha Bích	144	140	237,3	xã Nha Bích	13/05/2025	50.000.000
147	54	xã Nha Bích	144	628	240,1	xã Nha Bích	13/05/2025	100.000.000
148	54	xã Nha Bích	144	353	235,3	xã Nha Bích	29/05/2025	70.000.000
149	54	xã Nha Bích	144	95	239,9	xã Nha Bích	29/05/2025	60.000.000
150	54	xã Nha Bích	144	675	119,9	xã Nha Bích	23/06/2025	80.000.000
151	55	xã Nha Bích	145	52	240	xã Nha Bích	28/03/2025	100.000.000
152	55	xã Nha Bích	145	28	239,8	xã Nha Bích	04/04/2025	70.000.000
153	55	xã Nha Bích	145	89	240	xã Nha Bích	09/04/2025	100.000.000

STT	TT ĐỊA CHỈ VÀ TBD CŨ		TBĐ MỚI	TĐ SỐ	DT (M^2)	ĐC THỬA ĐẤT	NGÀY CN	GIÁ HĐCN
	TBĐ	ĐC THỬA ĐẤT						
154	55	xã Nha Bích	145	115	235,4	xã Nha Bích	11/09/2025	100.000.000
155	58	xã Nha Bích	148	382	119,9	xã Nha Bích	06/01/2025	50.000.000
156	58	xã Nha Bích	148	280	239,9	xã Nha Bích	17/01/2025	100.000.000
157	58	xã Nha Bích	148	281	240	xã Nha Bích	17/01/2025	100.000.000
158	58	xã Nha Bích	148	276	240	xã Nha Bích	21/01/2025	80.000.000
159	58	xã Nha Bích	148	323	235,5	xã Nha Bích	28/03/2025	140.000.000
160	58	xã Nha Bích	148	383	216	xã Nha Bích	05/05/2025	100.000.000
161	58	xã Nha Bích	148	303	276	xã Nha Bích	13/05/2025	100.000.000
162	58	xã Nha Bích	148	347	130,9	xã Nha Bích	13/05/2025	80.000.000
163	58	xã Nha Bích	148	304	294,2	xã Nha Bích	13/05/2025	100.000.000
164	58	xã Nha Bích	148	403	243,3	xã Nha Bích	13/05/2025	100.000.000
165	58	xã Nha Bích	148	249	239,9	xã Nha Bích	30/06/2025	150.000.000
166	58	xã Nha Bích	148	83	120	xã Nha Bích	30/06/2025	30.000.000
167	58	xã Nha Bích	148	103	120	xã Nha Bích	30/06/2025	50.000.000
168	30	xã Nha Bích	108	184	234,9	xã Nha Bích	13/08/2025	50.000.000
169	30	xã Nha Bích	108	391	236,5	xã Nha Bích	14/08/2025	120.000.000
170	30	xã Nha Bích	108	192	233,1	xã Nha Bích	18/09/2025	100.000.000
171	30	xã Nha Bích	108	184	234,9	xã Nha Bích	13/08/2025	50.000.000
172	30	xã Nha Bích	108	391	236,5	xã Nha Bích	14/08/2025	120.000.000
173	30	xã Nha Bích	108	192	233,1	xã Nha Bích	18/09/2025	100.000.000
174	30	xã Nha Bích	108	394	238	xã Nha Bích	20/11/2025	400.000.000
175	30	xã Nha Bích	108	378	235,4	xã Nha Bích	24/03/2026	50.000.000
176	30	xã Nha Bích	108	485	250,4	xã Nha Bích	20/04/2026	730.000.000
177	37	xã Nha Bích	118	175	242,4	xã Nha Bích	30/10/2025	500.000.000
178	37	xã Nha Bích	118	175	242,4	xã Nha Bích	20/03/2026	100.000.000
179	51	xã Nha Bích	141	341	240,3	xã Nha Bích	12/08/2025	100.000.000

STT	TT ĐỊA CHỈ VÀ TBD CŨ		TBĐ MỚI	TĐ SỐ	DT (M^2)	ĐC THỬA ĐẤT	NGÀY CN	GIÁ HĐCN
	TBĐ	ĐC THỬA ĐẤT						
180	51	xã Nha Bích	141	109	120,1	xã Nha Bích	04/09/2025	100.000.000
181	51	xã Nha Bích	141	18	120	xã Nha Bích	12/09/2025	50.000.000
182	51	xã Nha Bích	141	48	120	xã Nha Bích	18/09/2025	50.000.000
183	51	xã Nha Bích	141	50	120	xã Nha Bích	18/09/2025	50.000.000
184	51	xã Nha Bích	141	125	119,9	xã Nha Bích	14/10/2025	50.000.000
185	51	xã Nha Bích	141	33	231,2	xã Nha Bích	20/11/2025	50.000.000
186	51	xã Nha Bích	141	434	240	xã Nha Bích	27/11/2025	100.000.000
187	51	xã Nha Bích	141	254	230,2	xã Nha Bích	25/12/2025	300.000.000
188	51	xã Nha Bích	141	8	240	xã Nha Bích	25/12/2025	70.000.000
189	51	xã Nha Bích	141	459	240,1	xã Nha Bích	27/01/2026	100.000.000
190	51	xã Nha Bích	141	203	223	xã Nha Bích	04/02/2026	150.000.000
191	51	xã Nha Bích	141	433	239,9	xã Nha Bích	09/03/2026	100.000.000
192	51	xã Nha Bích	141	330	226	xã Nha Bích	16/03/2026	100.000.000
193	51	xã Nha Bích	141	168	119,8	xã Nha Bích	18/03/2026	100.000.000
194	51	xã Nha Bích	141	302	119,9	xã Nha Bích	24/03/2026	50.000.000
195	51	xã Nha Bích	141	94	119,9	xã Nha Bích	13/04/2026	300.000.000
196	51	xã Nha Bích	141	468	240	xã Nha Bích	14/04/2026	50.000.000
197	51	xã Nha Bích	141	155	120	xã Nha Bích	29/04/2026	50.000.000
198	53	xã Nha Bích	143	349	240,1	xã Nha Bích	24/07/2025	100.000.000
199	53	xã Nha Bích	143	213	236,1	xã Nha Bích	29/07/2025	100.000.000
200	53	xã Nha Bích	143	298	230,3	xã Nha Bích	29/07/2025	100.000.000
201	53	xã Nha Bích	143	390	119,9	xã Nha Bích	08/09/2025	250.000.000
202	53	xã Nha Bích	143	144	119,8	xã Nha Bích	08/09/2025	70.000.000
203	53	xã Nha Bích	143	182	240,1	xã Nha Bích	09/09/2025	60.000.000
204	53	xã Nha Bích	143	322	120	xã Nha Bích	14/11/2025	500.000.000
205	53	xã Nha Bích	143	261	120	xã Nha Bích	15/11/2025	50.000.000

STT	TT ĐỊA CHỈ VÀ TBD CŨ		TBĐ MỚI	TĐ SỐ	DT (M^2)	ĐC THỬA ĐẤT	NGÀY CN	GIÁ HĐCN
	TBĐ	ĐC THỬA ĐẤT						
206	53	xã Nha Bích	143	99	239,6	xã Nha Bích	27/11/2025	100.000.000
207	53	xã Nha Bích	143	109	134,1	xã Nha Bích	25/12/2025	100.000.000
208	53	xã Nha Bích	143	231	238,1	xã Nha Bích	30/12/2025	400.000.000
209	53	xã Nha Bích	143	295	240,1	xã Nha Bích	16/03/2026	70.000.000
210	53	xã Nha Bích	143	403	240	xã Nha Bích	24/03/2026	300.000.000
211	53	xã Nha Bích	143	183	236,4	xã Nha Bích	02/04/2026	50.000.000
212	53	xã Nha Bích	143	51	263,8	xã Nha Bích	14/04/2026	300.000.000
213	53	xã Nha Bích	143	218	240	xã Nha Bích	17/04/2026	100.000.000
214	53	xã Nha Bích	143	227	235,4	xã Nha Bích	22/04/2026	50.000.000
215	54	xã Nha Bích	144	271	239,8	xã Nha Bích	08/09/2025	150.000.000
216	54	xã Nha Bích	144	265	239,9	xã Nha Bích	08/09/2025	80.000.000
217	54	xã Nha Bích	144	610	240,1	xã Nha Bích	09/09/2025	50.000.000
218	54	xã Nha Bích	144	611	240,0	xã Nha Bích	09/09/2025	50.000.000
219	54	xã Nha Bích	144	589	240,0	xã Nha Bích	09/09/2025	50.000.000
220	54	xã Nha Bích	144	588	240,0	xã Nha Bích	09/09/2025	50.000.000
221	54	xã Nha Bích	144	615	240,3	xã Nha Bích	19/09/2025	100.000.000
222	54	xã Nha Bích	144	594	230,5	xã Nha Bích	07/10/2025	100.000.000
223	54	xã Nha Bích	144	271	239,8	xã Nha Bích	08/09/2025	150.000.000
224	54	xã Nha Bích	144	265	239,9	xã Nha Bích	08/09/2025	80.000.000
225	54	xã Nha Bích	144	610	240,1	xã Nha Bích	09/09/2025	50.000.000
226	54	xã Nha Bích	144	611	240	xã Nha Bích	09/09/2025	50.000.000
227	54	xã Nha Bích	144	589	240	xã Nha Bích	09/09/2025	50.000.000
228	54	xã Nha Bích	144	588	240	xã Nha Bích	09/09/2025	50.000.000
229	54	xã Nha Bích	144	615	240,3	xã Nha Bích	19/09/2025	100.000.000
230	54	xã Nha Bích	144	594	230,5	xã Nha Bích	07/10/2025	100.000.000
231	54	xã Nha Bích	144	388	240	xã Nha Bích	24/11/2025	100.000.000

STT	TT ĐỊA CHỈ VÀ TBĐ CŨ		TBĐ MỚI	TĐ SỐ	DT (M^2)	ĐC THỬA ĐẤT	NGÀY CN	GIÁ HĐCN
	TBĐ	ĐC THỬA ĐẤT						
232	54	xã Nha Bích	144	428	230,4	xã Nha Bích	27/11/2025	100.000.000
233	54	xã Nha Bích	144	353	235,3	xã Nha Bích	27/11/2025	100.000.000
234	54	xã Nha Bích	144	275	240,1	xã Nha Bích	05/12/2025	200.000.000
235	54	xã Nha Bích	144	517	239,6	xã Nha Bích	05/12/2025	450.000.000
236	54	xã Nha Bích	144	212	239,7	xã Nha Bích	19/12/2025	70.000.000
237	54	xã Nha Bích	144	528	240,2	xã Nha Bích	24/12/2025	450.000.000
238	54	xã Nha Bích	144	568	239,7	xã Nha Bích	30/12/2025	455.000.000
239	54	xã Nha Bích	144	522	239,8	xã Nha Bích	30/12/2025	470.000.000
240	54	xã Nha Bích	144	521	239,8	xã Nha Bích	30/12/2025	455.000.000
241	54	xã Nha Bích	144	357	240	xã Nha Bích	26/01/2026	499.999.500
242	54	xã Nha Bích	144	356	240	xã Nha Bích	26/01/2026	499.999.500
243	54	xã Nha Bích	144	366	226,9	xã Nha Bích	16/03/2026	70.000.000
244	54	xã Nha Bích	144	337	240	xã Nha Bích	01/04/2026	70.000.000
245	54	xã Nha Bích	144	181	239,9	xã Nha Bích	02/04/2026	50.000.000
246	54	xã Nha Bích	144	730	239,8	xã Nha Bích	06/04/2026	150.000.000
247	54	xã Nha Bích	144	1	240,1	xã Nha Bích	14/04/2026	50.000.000
248	54	xã Nha Bích	144	338	239,8	xã Nha Bích	15/04/2026	70.000.000
249	54	xã Nha Bích	144	652	240,2	xã Nha Bích	25/04/2026	150.000.000
250	54	xã Nha Bích	144	214	240	xã Nha Bích	12/05/2026	70.000.000
251	54	xã Nha Bích	144	195	239,8	xã Nha Bích	18/05/2026	110.000.000
252	55	xã Nha Bích	145	4	240	xã Nha Bích	21/07/2025	100.000.000
253	55	xã Nha Bích	145	38	240,4	xã Nha Bích	03/10/2025	60.000.000
254	55	xã Nha Bích	145	111	240,3	xã Nha Bích	14/10/2025	20.000.000
255	55	xã Nha Bích	145	124	264	xã Nha Bích	25/12/2025	150.000.000
256	55	xã Nha Bích	145	129	178,5	xã Nha Bích	25/12/2025	150.000.000
257	58	xã Nha Bích	148	95	119,1	xã Nha Bích	11/08/2025	100.000.000

STT	TT ĐỊA CHỈ VÀ TBD CŨ		TBĐ MỚI	TĐ SỐ	DT (M^2)	ĐC THỬA ĐẤT	NGÀY CN	GIÁ HĐCN
	TBĐ	ĐC THỬA ĐẤT						
258	58	xã Nha Bích	148	90	232,9	xã Nha Bích	01/08/2025	1.000.000.000
259	58	xã Nha Bích	148	250	240	xã Nha Bích	12/09/2025	150.000.000
260	58	xã Nha Bích	148	258	120	xã Nha Bích	30/09/2025	100.000.000
261	58	xã Nha Bích	148	140	189,6	xã Nha Bích	12/09/2025	150.000.000
262	58	xã Nha Bích	148	107	239,7	xã Nha Bích	14/11/2025	50.000.000
263	58	xã Nha Bích	148	236	240,1	xã Nha Bích	02/12/2025	580.000.000
264	58	xã Nha Bích	148	290	240	xã Nha Bích	19/12/2025	100.000.000
265	58	xã Nha Bích	148	208	240	xã Nha Bích	23/12/2025	400.000.000
266	58	xã Nha Bích	148	155	239,5	xã Nha Bích	25/12/2025	150.000.000
267	58	xã Nha Bích	148	179	240	xã Nha Bích	06/03/2026	70.000.000
268	58	xã Nha Bích	148	60	235,5	xã Nha Bích	20/03/2026	100.000.000
269	58	xã Nha Bích	148	75	239,6	xã Nha Bích	14/04/2026	100.000.000

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

+ Hợp đồng tại Co.op Mart Đồng Xoài:

Hợp đồng	Ngày kí	Giá cho thuê (đồng /m^2/tháng)
Hợp đồng thuê vị trí Số 80/2026/HĐTVTBP	01/06/2026	450.000
Hợp đồng thuê vị trí Số 78/2026/HĐTVTBP	01/05/2026	500.000
Bình quân		**475.000**

+ Đối với trung tâm thương mại ITC Đồng Xoài và Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ The Gold Mart đơn vị tư vấn không thể thu thập được thông tin do các đơn vị nêu trên bảo vệ bí mật kinh doanh.

+ Đối với một số thông tin thu thập bổ sung tại các chuỗi cửa hàng bán lẻ điện máy, thực phẩm như sau:

Thông tin	Giá cho thuê (đồng/m^2/tháng)
Điện máy xanh Minh Lập	150.000
Bách hóa xanh Quốc lộ 14 (xã Nha Bích)	150.000
Điện máy xanh Tân Thành	163.000

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 xã Nha Bích 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mục đích đất ở tại khu dân cư được đầu tư hạ tầng đồng bộ; hợp đồng cho thuê sàn thương mại dịch vụ và kết quả khảo sát thực địa, đơn vị tư vấn tiến hành đối chiếu, phân tích hiện trạng khu đất cần định giá với các tài sản được lựa chọn làm cơ sở tham khảo. Qua đó, xác định mức độ tương đồng và khác biệt giữa các tài sản khảo sát với khu đất cần định giá, làm cơ sở xem xét, điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá thuê và giá trị bất động sản nhằm bảo đảm phù hợp với điều kiện thực tế của khu đất cần định giá.

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

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

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

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

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

Nhận xét: Khu đất cần định giá hiện nay đang là đất trống, không có công trình hoạt động tạo ra thu nhập. Do đó, không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp thu nhập.

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

Nhận xét: khu đất cần định giá được xác định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng 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, nhưng đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; đồng thời có đủ cơ sở để ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển theo các nguồn thông các quy định hiện hành và thông tin đơn vị tư vấn thu thập được. Vì vậy, có đủ cơ sở để áp dụng phương pháp thặng dư để ước tính giá đất tại khu đất cần định giá.

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 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 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 8 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 đất nhà ở liên kế:**

- Yếu tố độ rộng đường:

+ Theo quy định tại mục b1 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh 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%. TSĐG là các lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 17m, 18m, 21m và 26m. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch là 3%/1m độ rộng đường chênh lệch giữa TSĐG và TSSS.

- Yếu tố tình trạng an ninh khu vực:

+ Theo quy định tại mục e2 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 có an ninh tốt sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất an ninh kém. Mức độ chênh lệch tối đa 5%.TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư, vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSĐG.

- Yếu tố mật độ dân cư:

+ Theo quy định mục h4 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 tại khu vực có mật độ dân cư đông xác định tỷ lệ cao hơn. Mức độ chênh lệch tối đa 5%. TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế; vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSĐG.

- Yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

+ Theo quy định tại mục b3 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 tiếp giáp đường nhiều mặt tiền đường sẽ xác định tỷ lệ cao hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền đường 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%. TSĐG tiếp giáp 2 mặt đường; do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề

xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp 1 mặt đường, vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 20% so với TSĐG.

*** Đối với đất thương mại dịch vụ:**

- Yếu tố thói quen tiêu dùng:

+ Theo quy định tại mục h5 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 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 đất cụ thể xem xét, quyết định. TSĐG là trung tâm thương mại có quy mô tương đối lớn; tại khu vực định giá chưa có công trình nào có quy mô tương đồng để so sánh trực tiếp. Thói quen tiêu dùng khu vực đã ổn định qua chợ truyền thống và các chuỗi bán lẻ hiện đại, khiến lượng khách đến TTTM không ổn định và không tạo giá trị gia tăng rõ rệt so với mua sắm tại chợ hoặc chuỗi tiện lợi gần nhà. Chủ đầu tư do đó phải hạ giá thuê để thu hút và giữ chân khách thuê, nên giá cho thuê tại TTTM thấp hơn tương đối so với các mô hình bán lẻ khác trong khu vực. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh đối với các TSSS đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS4, TSSS5, TSSS6 là chuỗi bán lẻ điện máy – gia dụng; chuỗi bán lẻ thực phẩm có lượng khách ổn định là cơ sở để chủ mặt bằng giữ giá thuê ổn định. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 15% so với TSĐG.

- 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 chợ gần hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn. TSĐG có vị trí xa chợ truyền thống hơn so với các tài sản so sánh trong khu vực. Do không nằm trong hoặc gần khu vực tập trung lưu lượng người mua sắm tự nhiên của chợ, TSĐG không được hưởng lợi từ dòng khách sẵn có, mà phải tự tạo sức hút bằng thương hiệu, quy mô và trải nghiệm mua sắm riêng. Chi phí thu hút khách cao hơn trong khi lưu lượng khách không chắc chắn bằng khu vực gần chợ, làm tăng rủi ro lấp đầy và kéo giá cho thuê tại TSĐG thấp hơn. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đối với các TSSS như sau: TSSS4, TSSS5, TSSS6 nằm gần chợ, được hưởng lợi gián tiếp từ mật độ dân cư và lưu lượng giao thông qua lại khu vực chợ, dù đối tượng khách mua điện máy – gia dụng thường không trùng thời điểm với khách đi chợ. Vị trí gần chợ chủ yếu giúp tăng độ nhận diện và sự thuận tiện khi khách có nhu cầu ghé qua sau khi đi chợ hoặc trên đường di chuyển quen thuộc, góp phần giữ giá thuê ổn định hơn so với vị trí xa khu dân cư. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 5% so với TSĐG.

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 đất nhà liên kế tại khu đất cần định giá

Căn cứ Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Theo đó cơ cấu quy hoạch sử dụng đất nhà liên kế tại khu đất như sau:

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1.1	Đất nhà ở liên kế	LK	59.071,1	37,0%

Căn cứ thuyết minh quy hoạch chi tiết 1/500 và bản vẽ kèm theo của khu đất, theo đó bảng tổng hợp lô liên kế theo độ rộng đường tại khu đất cần định giá như sau:

Diễn giải	Số lô	Diện tích (m^2)
Đất nhà liên kế	**397**	**59.071,1**
Đường 17m	**179**	**24.992,40**
Lô góc	8	1.416,20
Lô thường	171	23.576,20
Đường 18m	**39**	**6.030,20**
Lô góc	1	251,90
Lô thường	38	5.778,30
Đường 21m	**127**	**20.066,60**
Lô góc	14	2.868,60
Lô thường	113	17.198,00
Đường 26m	**52**	**7.981,90**
Lô góc	14	2.691,80
Lô thường	38	5.290,10

9.1.1. Ước tính giá bán lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 17m

a) Lựa chọn thông tin và xác định giá mặt bằng chung

* Đánh giá lựa chọn thông tin và xác định giá mặt bằng chung

Trên cơ sở Văn bản số 454/VPĐK.CT-TTLT ngày 19/6/2026 và Văn bản số 759/VPĐK.CT-TTLT ngày 17/7/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – chi nhánh Chơn Thành, đơn vị tư vấn thu thập được 269 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã Nha Bích. Trên cơ sở danh sách chuyển nhượng được cung cấp, đơn vị tư vấn tiến hành rà soát, chọn lọc các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất ở trong khu dân cư được đầu tư hạ tầng đồng bộ tương đồng với khu đất cần định giá. Kết quả thu được 58 trường hợp chuyển nhượng như sau:

STT	Số tờ	Số thửa	Diện tích	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m2)
1	141	94	119,9	16/03/2026	300.000.000	2.502.085
2	143	390	119,9	22/08/2025	250.000.000	2.085.071
3	144	357	240	30/05/2026	500.000.000	2.083.333
4	144	568	239,7	20/12/2025	455.000.000	1.898.206
5	144	521	239,8	20/12/2025	455.000.000	1.897.415
6	143	231	238,1	18/12/2025	400.000.000	1.679.966
7	143	403	240	05/02/2026	300.000.000	1.250.000
8	144	522	522	20/12/2025	470.000.000	900.383
9	148	95	119,1	26/07/2025	100.000.000	839.631
10	141	168	119,8	31/01/2026	100.000.000	834.725
11	141	121	120	22/03/2025	100.000.000	833.333
12	148	260	120	05/05/2026	100.000.000	833.333
13	141	109	120,1	14/08/2025	100.000.000	832.639
14	141	310	120,2	14/08/2025	100.000.000	831.947

STT	Số tờ	Số thửa	Diện tích	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m2)
15	144	675	119,9	14/06/2025	80.000.000	667.223
16	144	271	239,8	16/08/2025	150.000.000	625.521
17	144	730	239,8	07/03/2026	150.000.000	625.521
18	144	652	240,2	20/04/2026	150.000.000	624.480
19	143	144	119,8	21/08/2025	70.000.000	584.307
20	108	391	236,5	31/07/2025	120.000.000	507.400
21	143	298	230,3	19/06/2025	110.000.000	477.638
22	144	195	239,8	16/04/2026	110.000.000	458.716
23	144	316	230,6	11/05/2026	100.000.000	433.651
24	141	293	115,4	24/06/2025	50.000.000	433.276
25	108	400	234,4	11/05/2026	100.000.000	426.621
26	143	213	236,1	14/06/2025	100.000.000	423.549
27	141	125	119,9	27/09/2025	50.000.000	417.014
28	141	302	119,9	02/02/2026	50.000.000	417.014
29	141	433	239,9	13/01/2026	100.000.000	416.840
30	141	155	120	28/03/2026	50.000.000	416.667
31	143	218	240	04/04/2026	100.000.000	416.667
32	143	378	240	27/06/2025	100.000.000	416.667
33	141	50	120	16/08/2025	50.000.000	416.667
34	141	18	120	29/08/2025	50.000.000	416.667
35	148	75	240,2	03/02/2026	100.000.000	416.320
36	144	615	240,3	09/09/2025	100.000.000	416.146
37	141	341	240,3	26/07/2025	100.000.000	416.146
38	144	265	239,9	19/08/2025	80.000.000	333.472
39	144	338	239,8	23/03/2026	70.000.000	291.910
40	144	214	240	21/04/2026	70.000.000	291.667
41	144	337	240	26/02/2026	70.000.000	291.667
42	143	295	240,1	21/01/2026	70.000.000	291.545
43	141	470	239,9	27/06/2025	60.000.000	250.104
44	148	83	120	26/06/2025	30.000.000	250.000
45	143	182	240,1	26/08/2025	60.000.000	249.896
46	108	184	234,9	07/07/2025	50.000.000	212.857
47	108	261	235,2	17/06/2025	50.000.000	212.585
48	108	378	235,4	04/02/2026	50.000.000	212.404
49	144	181	239,9	03/02/2026	50.000.000	208.420
50	144	589	240	25/08/2025	50.000.000	208.333
51	144	588	240	25/08/2025	50.000.000	208.333
52	144	611	240	25/08/2025	50.000.000	208.333
53	141	468	240	30/01/2026	50.000.000	208.333
54	148	103	240	23/06/2025	50.000.000	208.333
55	144	610	240,1	25/08/2025	50.000.000	208.247
56	144	1	240,1	30/01/2026	50.000.000	208.247
57	144	687	240,7	15/05/2026	50.000.000	207.727
58	145	111	240,3	26/09/2025	20.000.000	83.229

Theo bảng số liệu nêu trên, thửa đất 357 tờ bản đồ số 114 xã Nha Bích có thời gian chuyển nhượng là ngày 30/05/2026. Tuy nhiên thời điểm định giá của khu đất là ngày 21/5/2026 (ngày UBND thành phố Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất). Do đó, đơn vị tư vấn không sử dụng thông tin nêu trên để ước tính giá mặt bằng chung.

Đồng thời, đơn vị tư vấn đã phối hợp UBND xã Nha Bích khảo sát thông tin thị trường tại khu đất cần định giá và các khu vực lân cận. Theo đó, giá chuyển nhượng

quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất là đất ở trong khoảng từ 2.000.000 đồng/m^2 đến 3.000.000 đồng/m^2 tùy vị trí. Vì vậy, có cơ sở để không sử dụng các thông tin chuyển nhượng trong hợp đồng có đơn giá nhỏ hơn 2.000.000 đồng/m^2. Tuy nhiên, để đảm bảo độ tin cậy của giá đất đầu vào, đơn vị tư vấn tiến hành điều tra khảo sát trực tiếp một số trường hợp chuyển nhượng có đơn giá trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đơn giá thấp hơn 2.000.000 đồng/m^2. Bảng tổng hợp danh sách thông tin điều tra trực tiếp như sau:

STT	Số tờ	Số thửa	Diện tích	Ngày chuyển nhượng	Giá điều tra (đồng)	Đơn giá (đồng/m^2)
1	148	95	119,1	26/07/2025	300.000.000	2.518.892
2	141	109	120,1	14/08/2025	340.000.000	2.830.974
3	141	125	119,9	27/09/2025	275.000.000	2.293.578
4	141	155	120	28/03/2026	280.000.000	2.333.333
5	141	341	240,3	26/07/2025	550.000.000	2.288.806
6	141	470	239,9	27/06/2025	500.000.000	2.084.202
7	144	181	239,9	03/02/2026	550.000.000	2.292.622
8	144	611	240	25/08/2025	650.000.000	2.708.333
9	144	687	240,7	15/05/2026	550.000.000	2.285.002

Theo kết quả điều tra khảo sát trực tiếp cho thấy, mức giá chuyển nhượng giao động từ 2.084.202 đồng/m^2 đến 2.830.974 đồng/m^2; kết quả này cho thấy mức giá chuyển nhượng từ 2.000.000 đồng/m^2 đến 3.000.000 đồng/m^2 tùy vị trí tại khu đất cần định giá và các khu vực lân cận là phù hợp với tình hình thực tế. Vì vậy, đơn vị tư vấn chỉ sử dụng các thông tin trong hợp đồng chuyển nhượng có đơn giá từ 2.000.000 đồng/m^2 trở lên kết hợp với các thông tin điều tra trực tiếp để ước tính giá mặt bằng chung. Kết quả như sau:

STT	Số tờ	Số thửa	Diện tích	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Điều tra (đồng)	Đơn giá (đồng)
1	141	94	119,9	16/03/2026	300.000.000		2.502.085
2	143	390	119,9	22/08/2025	250.000.000		2.085.071
3	148	95	119,1	26/07/2025		300.000.000	2.518.892
4	141	109	120,1	14/08/2025		340.000.000	2.830.974
5	141	125	119,9	27/09/2025		275.000.000	2.293.578
6	141	155	120	28/03/2026		280.000.000	2.333.333
7	141	341	240,3	26/07/2025		550.000.000	2.288.806
8	141	470	239,9	27/06/2025		500.000.000	2.084.202
9	144	181	239,9	03/02/2026		550.000.000	2.292.622
10	144	611	240	25/08/2025		650.000.000	2.708.333
11	144	687	240,7	15/05/2026		550.000.000	2.285.002
Giá mặt bằng chung							**2.383.900**

Như bảng số liệu nêu trên, giá mặt bằng chung chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích đất ở liên kế trong khu dân cư được đầu tư hạ tầng đồng bộ là **2.383.900 đồng/m^2.**

*** Lựa chọn tài sản so sánh**

Điểm a khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai quy định: *"Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức*

thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung". Theo đó, bảng tổng hợp thông tin chuyển nhượng theo thứ tự gần với giá mặt bằng chung nhất như sau:

STT	Số tờ	Số thửa	Diện tích	Ngày chuyển nhượng	Đơn giá	Chênh lệch so với giá mặt bằng chung (đồng/m²)	Độ rộng đường (m)
1	141	155	120	28/03/2026	2.333.333	50.566	13
2	141	125	119,9	27/09/2025	2.293.578	90.322	13
3	144	181	239,9	03/02/2026	2.292.622	91.278	13
4	141	341	240,3	26/07/2025	2.288.806	95.094	13
5	144	687	240,7	15/05/2026	2.285.002	98.898	13
6	141	94	119,9	16/03/2026	2.502.085	118.185	13
7	148	95	119,1	26/07/2025	2.518.892	134.992	13
8	143	390	119,9	22/08/2025	2.085.071	298.829	17
9	141	470	239,9	27/06/2025	2.084.202	299.698	13
10	144	611	240	25/08/2025	2.708.333	324.434	13
11	141	109	120,1	14/08/2025	2.830.974	447.074	13

Điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai quy định: *"3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:*

a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất."

Căn cứ quy định nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính khoảng cách của các thông tin sử dụng làm mặt bằng chung theo thứ tự có khoảng cách gần khu đất cần định giá nhát như sau:

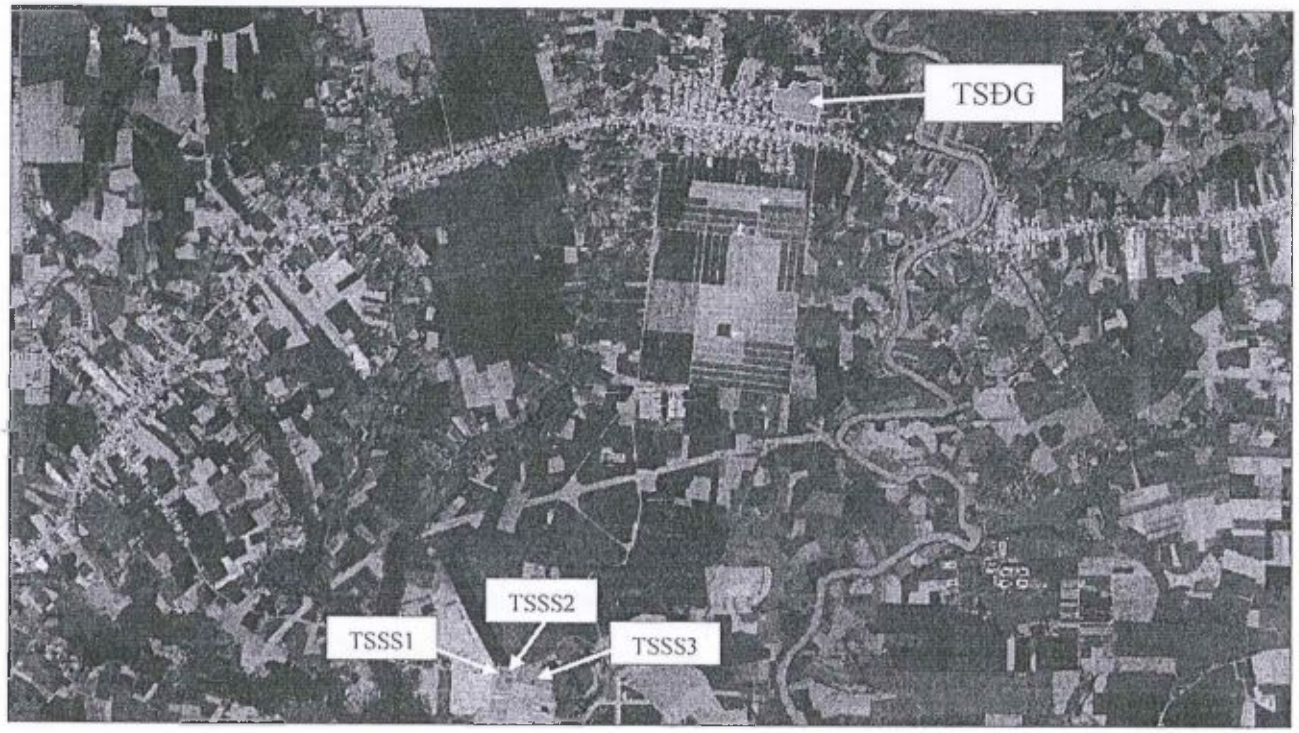
STT	Số tờ	Số thửa	Diện tích	Ngày chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m²)	Độ rộng đường (m)	Khoảng cách tới khu đất cần định giá (m)
1	141	155	120	28/03/2026	2.333.333	13	8071
2	141	125	119,9	27/09/2025	2.293.578	13	8113
3	141	94	119,9	16/03/2026	2.502.085	13	8137
4	141	341	240,3	26/07/2025	2.288.806	13	8142
5	141	109	120,1	14/08/2025	2.830.974	13	8216
6	144	181	239,9	03/02/2026	2.292.622	13	8276
7	141	470	239,9	27/06/2025	2.084.202	13	8296
8	144	687	240,7	15/05/2026	2.285.002	13	8368
9	144	611	240	25/08/2025	2.708.333	13	8669
10	143	390	119,9	22/08/2025	2.085.071	17	8916
11	148	95	119,1	26/07/2025	2.518.892	13	8984

Từ bảng số liệu nêu trên kết hợp với bảng số liệu giá mặt bằng chung, đối chiếu quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/NĐ-CP ngày 15 tháng 8

năm 2025 quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai. Đơn vị tư vấn lựa chọn thông tin tài sản so sánh như sau:

- TSSS1: Thửa đất số 94, tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích;
- TSSS2: Thửa đất số 125, tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích;
- TSSS3: Thửa đất 155, tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích.

Sơ đồ vị trí TSSS1, TSSS2, TSSS3



b) Ước tính giá bán lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 17m tại khu đất cần định giá

a) Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		16/03/2026	27/09/2025	28/03/2026
3	Vị trí		Thửa đất số 94 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích	Thửa đất số 125 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích	Thửa đất số 155 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích
4	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ
5	Diện tích (m2)		119,9	119,9	120
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Các yếu tố				
7.1	*Độ rộng đường*	*TSĐG tiếp giáp đường 17m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*
7.2	*Tình trạng an ninh khu vực*	*TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư,*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình, từ đó hỗ trợ giá đất khu vực TSĐG ở mức cao hơn.	*độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*
7.3	*Mật độ dân cư*	*TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*
8	Giá bán BĐS (đồng)		**300.000.000**	**275.000.000**	**280.000.000**
9	**Giá đất chuyển nhượng (đồng)**		**300.000.000**	**275.000.000**	**280.000.000**
10	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		2.502.085	2.293.578	2.333.333

*** Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh, xác định giá bán ước tính của thửa đất cần định giá:**

+ Theo quy định tại mục b1 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh 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%. TSĐG là các lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 17m. TSSS tiếp giáp đường có lộ giới 13. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 12% so với TSĐG.

- Yếu tố tình trạng an ninh khu vực:

+ Theo quy định tại mục e2 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 có an ninh tốt sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất an ninh kém. Mức độ chênh lệch tối đa 5%.TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư, vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSĐG.

- Yếu tố mật độ dân cư:

+ Theo quy định mục h4 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 tại khu vực có mật độ dân cư đông xác định tỷ lệ cao hơn. Mức độ chênh lệch tối đa 5%. TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế; vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSĐG.

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

Kết quả phân tích, so sánh các thông tin của những tài sản điều tra (tài sản so sánh) và tài sản định giá cho thấy, tài sản cần định giá (giả định) và 3 tài sản so sánh có yếu tố giống nhau: pháp lý, loại đất và 3 yếu tố khác biệt là yếu tố: độ rộng đường, tình trạng an ninh khu vực và mật độ dân cư.

*** 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 độ rộng đường:*** TSĐG tiếp giáp đường có lộ giới 17m hơn so với TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp đường có lộ giới 13m là 12%.

+ Giá của TSĐG là 100% thì giá của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là 88%.

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

$$\frac{100\% - 88\%}{88\%} = 13{,}64\%$$

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tình trạng an ninh khu vực:*** TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình hơn TSSS1, TSSS2 và TSSS3 thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư là 5%.

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

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

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

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về mật độ dân cư:*** TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm hơn so với TSSS1, TSSS2 và TSSS3 tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế là 5%.

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

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

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

*** Ước tính giá bán lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 17m tại khu đất cần định giá**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		2.502.085	2.502.085	2.333.333
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	*Độ rộng đường*	*TSĐG tiếp giáp đường 17m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*
	Tỷ lệ	*100%*	*88%*	*88%*	*88%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*13,64%*	*13,64%*	*13,64%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*341.284*	*312.844*	*318.267*
2.2	*Tình trạng an ninh khu vực*	*TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình, từ đó hỗ trợ giá đất khu vực TSĐG ở mức cao hơn.	*tổ làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*tổ làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*tổ làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*
	Tỷ lệ	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*131.610*	*120.642*	*122.733*
2.3	*Mật độ dân cư*	*TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*
	Tỷ lệ	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*131.610*	*120.642*	*122.733*
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m^2)	-	**3.106.589**	**2.847.706**	**2.897.066**
4	**Giá của thửa đất cần định giá (đ/m^2)**	**2.950.454**			
5	**Làm tròn (đ/m^2)**	**2.950.000**			

=> Xác định giá bán lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 17m tại khu đất cần định giá:

$$\frac{3.106.589 + 2.847.706 + 2.897.066}{3} = 2.950.454 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m^2)	**2.950.454**	

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
2	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS1	5,29%	≤15%
3	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS2	-3,48%	≤15%
4	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS3	-1,81%	≤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 bán lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 17m tại khu đất cần định giá là **2.950.454 đồng/m^2.**

9.1.2. Ước tính giá bán lô góc liên kế (tiếp giáp 2 mặt đường) đường có độ rộng 17m

a) Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		16/03/2026	27/09/2025	28/03/2026
3	Vị trí		Thửa đất số 94 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích	Thửa đất số 125 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích	Thửa đất số 155 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích
4	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ
5	Diện tích (m2)		119,9	119,9	120
7	Các yếu tố				
7.1	*Độ rộng đường*	*TSĐG tiếp giáp đường 17m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*
7.2	*Tình trạng an ninh khu vực*	*TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình, từ đó hỗ trợ giá đất khu vực TSĐG ở mức cao hơn.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7.3	*Mật độ dân cư*	*TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*
7.4	*Số mặt đường tiếp giáp*	*TSĐG tiếp giáp 2 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*
8	Giá bán BĐS (đồng)		**300.000.000**	**275.000.000**	**280.000.000**
9	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		**300.000.000**	**275.000.000**	**280.000.000**
10	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		2.502.085	2.293.578	2.333.333

*** Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh, xác định giá bán ước tính của thửa đất cần định giá:**

+ Theo quy định tại mục b1 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh 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%. TSĐG là các lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 17m. TSSS tiếp giáp đường có lộ giới 13. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 12% so với TSĐG.

- Yếu tố tình trạng an ninh khu vực:

+ Theo quy định tại mục e2 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 có an ninh tốt sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất an ninh kém. Mức độ chênh lệch tối đa 5%.TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư, vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSĐG.

- Yếu tố mật độ dân cư:

+ Theo quy định mục h4 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 tại khu vực có mật độ dân cư đông xác định tỷ lệ cao hơn. Mức độ chênh lệch tối đa 5%. TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế; vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSĐG.

- Yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

+ Theo quy định tại mục b3 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 tiếp giáp đường nhiều mặt tiền đường sẽ xác định tỷ lệ cao hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền đường 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%. TSĐG tiếp giáp 2 mặt đường; do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp 1 mặt đường, vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 20% so với TSĐG.

*** 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 4 tài sản so sánh có yếu tố giống nhau: pháp lý, loại đất và 4 yếu tố khác biệt là yếu tố: độ rộng đường, tình trạng an ninh khu vực, mật độ dân cư và số mặt đường tiếp giáp.

*** 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 độ rộng đường:*** TSĐG tiếp giáp đường có lộ giới 17m hơn so với TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp đường có lộ giới 13m là 12%.

+ Giá của TSĐG là 100% thì giá của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là 88%.

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

$$\frac{100\% - 88\%}{88\%} = 13{,}64\%$$

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tình trạng an ninh khu vực:*** TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình hơn TSSS1, TSSS2 và TSSS3 thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư là 5%.

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

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

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

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về mật độ dân cư:*** TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm hơn so với TSSS1, TSSS2 và TSSS3 tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế là 5%.

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

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

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

- ***Điều chỉnh mức giá do số mặt đường tiếp giáp:*** TSĐG tiếp giáp 2 mặt đường hơn so với TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp 1 mặt đường là 20%.

+ Giá của TSĐG là 100% thì giá của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là 80%.

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

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25{,}00\%$$

*** Ước tính giá bán lô góc liên kế (tiếp giáp 2 mặt đường) đường có độ rộng 17m tại khu đất cần định giá**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		2.502.085	2.502.085	2.333.333
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	*Độ rộng đường*	*TSĐG tiếp giáp đường 17m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*
	Tỷ lệ	*100%*	*88%*	*88%*	*88%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*13,64%*	*13,64%*	*13,64%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*341.284*	*312.844*	*318.267*
2.2	*Tình trạng an ninh khu vực*	*TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		trình, từ đó hỗ trợ giá đất khu vực TSĐG ở mức cao hơn.	*TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*TSSS khi quy đổi về TSĐG.*
	Tỷ lệ	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*131.610*	*120.642*	*122.733*
2.3	*Mật độ dân cư*	*TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*
	Tỷ lệ	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*131.610*	*120.642*	*122.733*
2.4	*Số mặt đường tiếp giáp*	*TSĐG tiếp giáp 2 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*
	Tỷ lệ	*100%*	*80%*	*80%*	*80%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*25,00%*	*25,00%*	*25,00%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*625.521*	*573.395*	*583.333*
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m^2)	-	**3.732.110**	**3.421.101**	**3.480.399**
4	**Giá của thửa đất cần định giá (đ/m^2)**	**3.544.537**			
5	**Làm tròn (đ/m^2)**	**3.545.000**			

=> Xác định giá bán lô góc liên kế (tiếp giáp 2 mặt đường) đường có độ rộng 17m tại khu đất cần định giá:

$$\frac{3.732.110 + 3.421.101 + 3.480.399}{3} = 3.544.537 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m^2)	**3.544.537**	

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
2	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS1	5,29%	<15%
3	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS2	-3,48%	<15%
4	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS3	-1,81%	<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 bán lô góc liên kế (tiếp giáp 2 mặt đường) đường có độ rộng 17m tại khu đất cần định giá là **3.544.537 đồng/m^2.**

9.1.3. Ước tính giá bán liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 18m

a) Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		16/03/2026	27/09/2025	28/03/2026
3	Vị trí		Thửa đất số 94 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích	Thửa đất số 125 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích	Thửa đất số 155 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích
4	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ
5	Diện tích (m2)		119,9	119,9	120
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Các yếu tố				
7.1	*Độ rộng đường*	*TSĐG tiếp giáp đường 18m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*
7.2	*Tình trạng an ninh khu vực*	*TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình, từ đó hỗ trợ giá đất khu vực TSĐG ở mức cao hơn.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*
7.3	*Mật độ dân cư*	*TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm	*dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*
8	Giá bán BĐS (đồng)		**300.000.000**	**275.000.000**	**280.000.000**
9	**Giá đất chuyển nhượng (đồng)**		**300.000.000**	**275.000.000**	**280.000.000**
10	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		2.502.085	2.293.578	2.333.333

*** Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh, xác định giá bán ước tính của thửa đất cần định giá:**

+ Theo quy định tại mục b1 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh 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%. TSĐG là các lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 18m. TSSS tiếp giáp đường có lộ giới 13. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 15% so với TSĐG.

- Yếu tố tình trạng an ninh khu vực:

+ Theo quy định tại mục e2 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 có an ninh tốt sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất an ninh kém. Mức độ chênh lệch tối đa 5%.TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư, vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSĐG.

- Yếu tố mật độ dân cư:

+ Theo quy định mục h4 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 tại khu vực có mật độ dân cư đông xác định tỷ lệ cao hơn. Mức độ chênh lệch tối đa 5%. TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư

đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế; vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSĐG.

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

Kết quả phân tích, so sánh các thông tin của những tài sản điều tra (tài sản so sánh) và tài sản định giá cho thấy, tài sản cần định giá (giả định) và 3 tài sản so sánh có yếu tố giống nhau: pháp lý, loại đất và 3 yếu tố khác biệt là yếu tố: độ rộng đường, tình trạng an ninh khu vực và mật độ dân cư.

*** 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 độ rộng đường:*** TSĐG tiếp giáp đường có lộ giới 18m hơn so với TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp đường có lộ giới 13m là 15%.

+ Giá của TSĐG là 100% thì giá của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là 85%.

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

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

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tình trạng an ninh khu vực:*** TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình hơn TSSS1, TSSS2 và TSSS3 thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư là 5%.

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

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

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

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về mật độ dân cư:*** TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm hơn so với TSSS1, TSSS2 và TSSS3 tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế là 5%.

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

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

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

*** Ước tính giá bán lô góc liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 18m tại khu đất cần định giá**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		2.502.085	2.502.085	2.333.333
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	*Độ rộng đường*	*TSĐG tiếp giáp đường 18m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*
	Tỷ lệ	*100%*	*85%*	*85%*	*85%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*17,65%*	*17,65%*	*17,65%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*441.618*	*404.817*	*411.833*
2.2	*Tình trạng an ninh khu vực*	*TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình, từ đó hỗ trợ giá đất khu vực TSĐG ở mức cao hơn.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*
	Tỷ lệ	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*131.610*	*120.642*	*122.733*
2.3	*Mật độ dân cư*	*TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		khoản của sản phẩm			
	Tỷ lệ	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*131.610*	*120.642*	*122.733*
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m^2)	-	**3.206.923**	**2.939.679**	**2.990.632**
4	**Giá của thửa đất cần định giá (đ/m^2)**	**3.045.745**			
5	**Làm tròn (đ/m^2)**	**3.046.000**			

=> Xác định giá bán lô liên kế đường có độ rộng 18m tại khu đất cần định giá:

$$\frac{3.206.923 + 2.939.679 + 2.990.632}{3} = 3.045.745 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m^2)	**3.045.745**	
2	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS1	5,29%	<15%
3	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS2	-3,48%	<15%
4	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS3	-1,81%	<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 bán lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 18m tại khu đất cần định giá là **3.045.745 đồng/m^2.**

9.1.4. Ước tính giá bán lô góc liên kế (tiếp giáp 2 mặt đường) đường có độ rộng 18m

a) Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		16/03/2026	27/09/2025	28/03/2026
3	Vị trí		Thửa đất số 94 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích	Thửa đất số 125 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích	Thửa đất số 155 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích
4	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ
5	Diện tích (m2)		119,9	119,9	120
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Các yếu tố				
7.1	*Số mặt đường tiếp giáp*	*Tài sản định giá tiếp giáp 2 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*
7.2	*Tình trạng an ninh khu vực*	*TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG,*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG,*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình, từ đó hỗ trợ giá đất khu vực TSĐG ở mức cao hơn.	*dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*
7.3	*Mật độ dân cư*	*TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*
7.4	*Số mặt đường tiếp giáp*	*TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*
8	Giá bán BĐS (đồng)		**300.000.000**	**275.000.000**	**280.000.000**
9	**Giá bán BĐS (đồng)**		**300.000.000**	**275.000.000**	**280.000.000**
10	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		2.502.085	2.293.578	2.333.333

*** Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh, xác định giá bán ước tính của thửa đất cần định giá:**

+ Theo quy định tại mục b1 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh 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%. TSĐG là các lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 18m. TSSS tiếp giáp đường có lộ giới 13. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 15% so với TSĐG.

- Yếu tố tình trạng an ninh khu vực:

+ Theo quy định tại mục e2 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 có an ninh tốt sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất an ninh kém. Mức độ chênh lệch tối đa 5%.TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư, vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSĐG.

- Yếu tố mật độ dân cư:

+ Theo quy định mục h4 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 tại khu vực có mật độ dân cư đông xác định tỷ lệ cao hơn. Mức độ chênh lệch tối đa 5%. TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế; vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSĐG.

- Yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

+ Theo quy định tại mục b3 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 tiếp giáp đường nhiều mặt tiền đường sẽ xác định tỷ lệ cao hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền đường 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%. TSĐG tiếp giáp 2 mặt đường; do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp 1 mặt đường, vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 20% so với TSĐG.

*** 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 4 tài sản so sánh có yếu tố giống nhau: pháp lý, loại đất và 4 yếu tố khác biệt là yếu tố: độ rộng đường, tình trạng an ninh khu vực, mật độ dân cư và số mặt đường tiếp giáp.

*** 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 độ rộng đường:*** TSĐG tiếp giáp đường có lộ giới 18m hơn so với TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp đường có lộ giới 13m là 12%.

+ Giá của TSĐG là 100% thì giá của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là 85%.

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

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

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tình trạng an ninh khu vực:*** TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình hơn TSSS1, TSSS2 và TSSS3 thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư là 5%.

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

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

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

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về mật độ dân cư:*** TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm hơn so với TSSS1, TSSS2 và TSSS3 tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế là 5%.

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

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

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

- ***Điều chỉnh mức giá do số mặt đường tiếp giáp:*** TSĐG tiếp giáp 2 mặt đường hơn so với TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp 1 mặt đường là 20%.

+ Giá của TSĐG là 100% thì giá của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là 80%.

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

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25{,}00\%$$

*** Ước tính giá bán lô góc liên kế (tiếp giáp 2 mặt đường) đường có độ rộng 18m tại khu đất cần định giá**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		2.502.085	2.502.085	2.333.333
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*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*
	Tỷ lệ	*100%*	*85%*	*85%*	*85%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*17,65%*	*17,65%*	*17,65%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*441.618*	*404.817*	*411.833*
2.2	*Tình trạng an ninh khu vực*	*TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình, từ đó hỗ trợ giá đất khu vực TSĐG ở mức cao hơn.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*
	Tỷ lệ	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*131.610*	*120.642*	*122.733*
2.3	*Mật độ dân cư*	*TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*
	Tỷ lệ	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Mức điều chỉnh (đồng)		*131.610*	*120.642*	*122.733*
2.4	*Số mặt đường tiếp giáp*	*TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*
	Tỷ lệ	*100%*	*80%*	*80%*	*80%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*25,00%*	*25,00%*	*25,00%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*625.521*	*573.395*	*583.333*
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m^2)	-	**3.832.444**	**3.513.074**	**3.573.965**
4	**Giá của thửa đất cần định giá (đ/m^2)**	**3.639.828**			
5	**Làm tròn (đ/m^2)**	**3.640.000**			

=> Xác định giá bán lô góc liên kế (tiếp giáp 2 mặt đường) đường có độ rộng 18m tại khu đất cần định giá:

$$\frac{3.832.444 + 3.513.074 + 3.573.965}{3} = 3.639.828 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m^2)	**3.639.828**	
2	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS1	5,29%	<15%
3	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS2	-3,48%	<15%
4	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS3	-1,81%	<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 bán lô góc liên kế (tiếp giáp 2 mặt đường) đường có độ rộng 18m tại khu đất cần định giá là **3.639.828 đồng/m^2.**

9.1.5. Ước tính giá bán liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 21m

a) Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		16/03/2026	27/09/2025	28/03/2026
3	Vị trí		Thửa đất số 94 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích	Thửa đất số 125 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích	Thửa đất số 155 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích
4	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ
5	Diện tích (m2)		119,9	119,9	120
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Các yếu tố				
7.1	*Độ rộng đường*	*TSĐG tiếp giáp đường 21m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*
7.2	*Tình trạng an ninh khu vực*	*TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình, từ đó hỗ trợ giá đất khu vực TSĐG ở mức cao hơn.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*
7.3	*Mật độ dân cư*	*TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		thanh khoản của sản phẩm			
8	Giá bán BĐS (đồng)		**300.000.000**	**275.000.000**	**280.000.000**
9	**Giá đất chuyển nhượng (đồng)**		**300.000.000**	**275.000.000**	**280.000.000**
10	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		2.502.085	2.293.578	2.333.333

*** Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh, xác định giá bán ước tính của thửa đất cần định giá:**

+ Theo quy định tại mục b1 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh 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%. TSĐG là các lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 21m. TSSS tiếp giáp đường có lộ giới 13. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 20% so với TSĐG.

- Yếu tố tình trạng an ninh khu vực:

+ Theo quy định tại mục e2 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 có an ninh tốt sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất an ninh kém. Mức độ chênh lệch tối đa 5%.TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư, vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSĐG.

- Yếu tố mật độ dân cư:

+ Theo quy định mục h4 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 tại khu vực có mật độ dân cư đông xác định tỷ lệ cao hơn. Mức độ chênh lệch tối đa 5%. TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế; vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSĐG.

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

Kết quả phân tích, so sánh các thông tin của những tài sản điều tra (tài sản so sánh) và tài sản định giá cho thấy, tài sản cần định giá (giả định) và 3 tài sản so sánh có yếu tố giống nhau: pháp lý, loại đất và 3 yếu tố khác biệt là yếu tố: độ rộng đường, tình trạng an ninh khu vực và mật độ dân cư.

*** 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 độ rộng đường:*** TSĐG tiếp giáp đường có lộ giới 18m hơn so với TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp đường có lộ giới 13m là 20%.

+ Giá của TSĐG là 100% thì giá của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là 80%.

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

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25{,}00\%$$

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tình trạng an ninh khu vực:*** TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình hơn TSSS1, TSSS2 và TSSS3 thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư là 5%.

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

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

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

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về mật độ dân cư:*** TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm hơn so với TSSS1, TSSS2 và TSSS3 tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế là 5%.

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

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

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

*** Ước tính giá bán lô góc liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 21m tại khu đất cần định giá**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		2.502.085	2.502.085	2.333.333
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	*Độ rộng đường*	*TSĐG tiếp giáp đường 21m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp*	*Tài sản so sánh tiếp giáp*	*Tài sản so sánh tiếp giáp*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
			đường có độ rộng 13m	*đường có độ rộng 13m*	*đường có độ rộng 13m*
	Tỷ lệ	*100%*	*80%*	*80%*	*80%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*25,00%*	*25,00%*	*25,00%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*625.521*	*573.395*	*583.333*
2.2	*Tình trạng an ninh khu vực*	*TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình, từ đó hỗ trợ giá đất khu vực TSĐG ở mức cao hơn.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*
	Tỷ lệ	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*131.610*	*120.642*	*122.733*
2.3	*Mật độ dân cư*	*TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*
	Tỷ lệ	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*131.610*	*120.642*	*122.733*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m^2)	-	**3.390.826**	**3.108.257**	**3.162.132**
4	**Giá của thửa đất cần định giá (đ/m^2)**	**3.220.405**			
5	**Làm tròn (đ/m^2)**	**3.220.000**			

=> Xác định giá bán lô liên kế đường có độ rộng 21m tại khu đất cần định giá:

$$\frac{3.390.826 + 3.108.257 + 3.162.132}{3} = 3.220.405 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m^2)	**3.220.405**	
2	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS1	5,29%	<15%
3	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS2	-3,48%	<15%
4	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS3	-1,81%	<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 bán lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 21m tại khu đất cần định giá là **3.220.405 đồng/m^2.**

9.1.6. Ước tính giá bán lô góc liên kế (tiếp giáp 2 mặt đường) đường có độ rộng 21m

a) Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		16/03/2026	27/09/2025	28/03/2026
3	Vị trí		Thửa đất số 94 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích	Thửa đất số 125 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích	Thửa đất số 155 tờ bản đồ địa chính số 141 xã Nha Bích
4	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ
5	Diện tích (m2)		119,9	119,9	120
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Các yếu tố				
7.1	*Độ rộng đường*	*TSĐG tiếp giáp đường 21m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*	*Tài sản so sánh tiếp giáp đường có độ rộng 13m*
7.2	*Tình trạng an ninh khu vực*	*TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình, từ đó hỗ trợ giá đất khu vực TSĐG ở mức cao hơn.	*vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*
7.3	*Mật độ dân cư*	*TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*
7.4	*Số mặt đường tiếp giáp*	*Tài sản định giá tiếp giáp 2 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*
8	Giá bán BĐS (đồng)		**300.000.000**	**275.000.000**	**280.000.000**
9	**Giá đất chuyển nhượng (đồng)**		**300.000.000**	**275.000.000**	**280.000.000**
10	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		2.502.085	2.293.578	2.333.333

*** Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh, xác định giá bán ước tính của thửa đất cần định giá:**

+ Theo quy định tại mục b1 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh 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%. TSĐG là các lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 21m.

TSSS tiếp giáp đường có lộ giới 13. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 20% so với TSĐG.

- Yếu tố tình trạng an ninh khu vực:

+ Theo quy định tại mục e2 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 có an ninh tốt sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất an ninh kém. Mức độ chênh lệch tối đa 5%.TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư, vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSĐG.

- Yếu tố mật độ dân cư:

+ Theo quy định mục h4 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 tại khu vực có mật độ dân cư đông xác định tỷ lệ cao hơn. Mức độ chênh lệch tối đa 5%. TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế; vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5% so với TSĐG.

- Yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

+ Theo quy định tại mục b3 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 tiếp giáp đường nhiều mặt tiền đường sẽ xác định tỷ lệ cao hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền đường 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%. TSĐG tiếp giáp 2 mặt đường; do đó, tỷ lệ điều chỉnh với các tài sản so sánh đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp 1 mặt đường, vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 20% so với TSĐG.

*** 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 4 tài sản so sánh có yếu tố giống nhau: pháp lý, loại đất và 4 yếu tố khác biệt là yếu tố: độ rộng đường, tình trạng an ninh khu vực, mật độ dân cư và số mặt đường tiếp giáp.

*** 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 độ rộng đường:*** TSĐG tiếp giáp đường có lộ giới 21m hơn so với TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp đường có lộ giới 13m là 20%.

+ Giá của TSĐG là 100% thì giá của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là 80%.

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

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25{,}00\%$$

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tình trạng an ninh khu vực:*** TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình hơn TSSS1, TSSS2 và TSSS3 thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư là 5%.

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

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

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

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về mật độ dân cư:*** TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm hơn so với TSSS1, TSSS2 và TSSS3 tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế là 5%.

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

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

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

- ***Điều chỉnh mức giá do số mặt đường tiếp giáp:*** TSĐG tiếp giáp 2 mặt đường hơn so với TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp 1 mặt đường là 20%.

+ Giá của TSĐG là 100% thì giá của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là 80%.

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

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25{,}00\%$$

*** Ước tính giá bán lô góc liên kế (tiếp giáp 2 mặt đường) đường có độ rộng 21m tại khu đất cần định giá**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		2.502.085	2.502.085	2.333.333
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*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*
	Tỷ lệ	*100%*	*80%*	*80%*	*80%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*25,00%*	*25,00%*	*25,00%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*625.521*	*573.395*	*583.333*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2.2	*Tình trạng an ninh khu vực*	*TSĐG tọa lạc tại khu vực đông dân cư, gần trụ sở công an xã Nha Bích, nên tình hình an ninh trật tự được đảm bảo tốt. Đây là yếu tố tích cực đối với người mua đất để ở hoặc đầu tư dài hạn, vì an ninh ổn định làm tăng tính an tâm khi sinh sống hoặc xây dựng công trình, từ đó hỗ trợ giá đất khu vực TSĐG ở mức cao hơn.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*	*TSSS thuộc khu vực ít dân cư hơn TSĐG, mật độ dân cư thưa, tình hình an ninh chưa được đảm bảo tốt bằng khu vực đông dân cư. Đây là yếu tố làm giảm sức hấp dẫn đối với người mua có nhu cầu ở thực, nên cần điều chỉnh tăng giá của TSSS khi quy đổi về TSĐG.*
	Tỷ lệ	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*131.610*	*120.642*	*122.733*
2.3	*Mật độ dân cư*	*TSĐG nằm gần khu dân cư hiện hữu nằm dọc tuyến Quốc lộ 14 với mật độ dân cư tương đối đông, thừa hưởng hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ và nguồn dân cư đã hình thành, qua đó thuận lợi hơn trong việc thu hút người dân đến sinh sống, khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ và nâng cao khả năng thanh khoản của sản phẩm*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*	*Tài sản so sánh tại khu vực có mật độ dân cư thấp, khoảng cách xa các khu dân cư khác, khả năng tiếp cận tiện ích và hình thành cộng đồng cư trú còn hạn chế*
	Tỷ lệ	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*131.610*	*120.642*	*122.733*
2.4	*Số mặt đường tiếp giáp*	*Tài sản định giá tiếp giáp 2 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*	*Tài sản so sánh tiếp giáp 1 mặt đường*
	Tỷ lệ	*100%*	*80%*	*80%*	*80%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*25,00%*	*25,00%*	*25,00%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*625.521*	*573.395*	*583.333*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m^2)	-	**4.326.355**	**3.681.652**	**3.745.465**
4	**Giá của thửa đất cần định giá (đ/m^2)**	**3.814.488**			
5	**Làm tròn (đ/m^2)**	**3.814.000**			

=> Xác định giá bán lô góc liên kế (tiếp giáp 2 mặt đường) đường có độ rộng 21m tại khu đất cần định giá:

$$\frac{4.326.355 + 3.681.652 + 3.745.465}{3} = 3.814.488 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m^2)	**3.814.488**	
2	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS1	5,29%	<15%
3	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS2	-3,48%	<15%
4	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS3	-1,81%	<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 bán lô góc liên kế (tiếp giáp 2 mặt đường) đường có độ rộng 21m tại khu đất cần định giá là **3.814.488 đồng/m^2.**

9.1.7. Ước tính giá bán liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 26m

Căn cứ mục b1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh mức độ chênh lệch của các thửa đất, khu đất giáp đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn, mỗi mét độ rộng đường chênh lệch 3%. Do đó, đơn vị tư vấn ước tính giá bán lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 26m trên cơ sở áp dụng tỷ lệ chênh lệch độ rộng so với lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 21m đã ước tính với tỷ lệ chênh lệch mỗi mét độ rộng đường 3%.

=> Giá đất lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 26m tại khu đất cần định giá là 100% thì giá lô liên kế tiếp giáp đường 21m là 85%.

=> Tỷ lệ điều chỉnh đường có độ rộng 26m tại khu đất cần định giá là:

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

=> Giá bán lô liên kế tiếp giáp đường có độ rộng 26m tại khu đất cần định giá là: 3.220.405 đồng/m^2 + (3.220.405 đồng/m^2 x 17,65%) = **3.788.806 đồng/m^2.**

9.1.8. Ước tính giá bán lô góc liên kế (tiếp giáp 2 mặt đường) đường có độ rộng 26m

Căn cứ mục b3 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh mức độ chênh lệch của các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường nhiều mặt tiền đường sẽ xác định tỷ lệ cao thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt đường hơn. Tiếp giáp 2 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%. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch giữa lô góc liên kế (tiếp giáp 2 mặt đường) đường có độ rộng 26m so với lô liên kế tiếp giáp 1 mặt tiền đường 26m là 20%. Giá đất lô góc liên kế (tiếp giáp 2 mặt đường) đường có độ rộng 26m là 100% thì giá lô liên tiếp giáp 1 mặt đường đường có độ rộng 26m là 80%

=> Tỷ lệ điều chỉnh của lô góc liên kế (tiếp giáp 2 mặt đường) đường có độ rộng 26m là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25{,}00\%$$

=> Giá bán lô góc liên kế (tiếp giáp 2 mặt đường) đường có độ rộng 26m là: 3.788.806 đồng/m^2 + (3.788.806 đồng/m^2 x 25%) = **4.736.008 đồng/m^2**

9.1.9. Ước tính doanh thu phát triển

***Ước tính tổng doanh thu đến từ việc bán lô liên kế tại khu đất cần định giá**

Căn cứ thuyết minh quy hoạch chi tiết 1/500 và bản vẽ kèm theo của khu đất và kết quả ước tính giá bán lô liên kế theo từng độ rộng đường tại khu đất cần định giá, đơn vị tư vấn ước tính tổng doanh thu đến từ việc bán lô liên kế như sau:

Diễn giải	Số lô	Diện tích (m2)	Giá bán (đồng/m^2)	Doanh thu (đồng)
Đất nhà liên kế	**397**	**59.071,1**		
Đường 17m	**179**	**24.992,40**		**74.580.266.894**
Lô góc	8	1.416,20	**3.544.537**	**5.019.773.299**
Lô thường	171	23.576,20	**2.950.454**	**69.560.493.595**
Đường 18m	**39**	**6.030,20**		**18.516.101.007**
Lô góc	1	251,90	**3.639.828**	**916.872.673**
Lô thường	38	5.778,30	**3.045.745**	**17.599.228.334**
Đường 21m	**127**	**20.066,60**		**66.326.765.467**
Lô góc	14	2.868,60	**3.814.488**	**10.942.240.277**
Lô thường	113	17.198,00	**3.220.405**	**55.384.525.190**
Đường 26m	**52**	**7.981,90**		**32.791.548.955**
Lô góc	14	2.691,80	**4.736.008**	**12.748.386.334**
Lô thường	38	5.290,10	**3.788.806**	**20.043.162.621**
Tổng doanh thu				**192.214.682.323**

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

*** 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 21/5/2026 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: %

TT	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 doanh thu**

Căn cứ Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha

Bích, thành phố Đồng Nai; Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Theo đó tổng diện tích đất nhà liên kế là: 59.071,1 m^2 với tổng số lô là 397 lô. Đối chiếu các quy định tại Phụ lục 1 kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai thời gian bán hàng là 03 năm: năm thứ nhất 30%, năm thứ hai 40%, năm thứ ba 30%.

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	30%	40%	30%
Doanh thu	**192.214.682.323**	-	57.664.404.697	76.885.872.929	57.664.404.697
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	61.962.684.051	85.640.691.049	66.581.355.256
Chỉ số hiện giá		0,9040	0,8172	0,7388	0,6678
Hiện giá doanh thu	**158.370.276.993**	-	**50.635.905.406**	**63.271.342.547**	**44.463.029.040**

=> Hiện giá doanh thu bán nhà liên kế tại khu đất cần định giá là: **158.370.276.993 đồng.**

9.1.10. Ước tính chi phí phát triển

a, Ước tính chi phí xây dựng hạ tầng

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

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

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

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

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

Căn cứ thứ tự ưu tiên nêu trên, đơn vị tư vấn tiến hành rà soát, thu thập các thông tin để ước tính chi phí xây dựng hạ tầng của khu đất cần định giá. Khu đất cần định giá được đưa vào đấu giá quyền sử dụng đất, do đó chưa thể xác định được chủ đầu tư. Vì vậy, không có cơ sở ước tính chi phí theo dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật xây dựng.

Hiện nay 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 đối với khu đất cần định giá. Do đó đơn vị tư vấn không đủ cơ sở để tính toán chi phí.

Qua rà soát, 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 308/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai; phương án số 01/PA-TTPTQĐ ngày 11/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai thì diện tích lập quy hoạch là 159.455,2 m^2. Vì vậy, đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng hạ tầng trên cơ sở suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thật 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/m^2.

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 21/5/2026, UBND thành phố Đồng Nai ban hành Quyết định số 308/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai. Theo đó thời điểm định giá là ngày 21/5/2026 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, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

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

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

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

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

Diễn giải	Suất vốn đầu tư	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định
Suất vốn theo quyết định số Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng (bao gồm VAT) (đồng)	925.700	756.500	169.200
Hệ số điều chỉnh SVĐT	**101,45%**	**101,45%**	**101,45%**
Hệ số vùng	**1,060**	**1,060**	**1,060**
Suất vốn đầu tư sau khi điều chỉnh (bao gồm VAT) (đồng)	**995.470**	**813.517**	**181.953**
Tổng chi phí xây dựng hạ tầng toàn khu (không bao gồm VAT) (đồng)		**112.956.743.772**	**25.264.085.983**

Điểm d khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/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: *"Trường hợp trong quyết định giao đất, cho thuê đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc có diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất thì giá đất của thửa đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều này được xác định theo từng phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong quyết định giao đất, cho thuê đất đó. Việc phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được thực hiện theo công thức sau:*

Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích giao đất có thu tiền = $\frac{\textit{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ diện tích theo quyết định}}{\textit{Tổng diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê}}$ x *Diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất "*

Căn cứ quy định nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với diện tích 59.071,1 m^2 đất nhà liên kế như sau:

Diễn giải	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
Tổng chi phí toàn khu (không bao gồm VAT) (đồng)	**112.956.743.772**	**25.264.085.983**
Diện tích đất nhà liên kế (m^2)	59.071,1	59.071,1
Chi phí hạ tầng phần diện tích đất nhà liên kế (chưa bao gồm VAT) (đồng)	**88.812.682.944**	**19.863.986.720**

*** Ước tính tỷ lệ trượt giá xây dựng**

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%***	***99,35%***
Bình quân					**101,51%**

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

*** 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 21/5/2026 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: %

TT	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 308/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai; Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Theo đó tổng diện tích đất nhà liên kế là: 59.071,1 m^2 với tổng số lô là 397 lô. Đối chiếu các quy định tại Phụ lục 1 kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai thời gian xây dựng là 03 năm: năm thứ nhất 40%, năm thứ hai 40%, năm thứ ba 20%.

	Chi phí quy đổi (đồng)	**Năm 1**	**Năm 2**	**Năm 3**
Kế hoạch xây dựng	100%	40%	40%	20%
Chi phí xây dựng hạ tầng	**88.812.682.944**	**35.525.073.178**	**35.525.073.178**	**17.762.536.589**
Hệ số trượt giá		1,0151	1,0304	1,0460
Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá		**536.428.605**	**1.079.962.225**	**817.076.683**
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	**19.863.986.720**	**7.945.594.688**	**7.945.594.688**	**3.972.797.344**
Chỉ số hiện giá		0,9040	0,8172	0,7388
Hiện giá tổng chi phí	**92.850.911.083**	**39.782.415.210**	**36.406.774.910**	**16.661.720.963**

*** 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% x 158.370.276.993 đồng = 4.751.108.310 đồng.

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

Đơn vị tư vấn ước tính chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá trên cơ sở quy định tại Phụ lục 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: (4.751.108.310 đồng + 92.850.911.083 đồng) x 15% = 14.640.302.909 đồng.

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

4.751.108.310 đồng + 92.850.911.083 đồng + 14.640.302.909 đồng + 15%$V_{đất}$ = 112.242.322.302 đồng + 15%$V_{đất}$

9.1.11. Ước tính thặng dư khu đất

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 158.370.276.993 đồng
- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 112.242.322.302 đồng + 15%$V_{đất}$
- Thặng dư khu đất: (158.370.276.993 đồng - 112.242.322.302 đồng)/(1+15%) = 40.111.285.317 đồng.

=> Tổng giá trị đối với diện tích 59.071,10 m^2 đất nhà liên kế là **40.111.285.317 đồng**. Đơn giá: **679.034 đồng/m^2**.

9.2. Ước tính giá đất thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá

Căn cứ Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Theo đó cơ cấu quy hoạch sử dụng đất thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá như sau:

TÊN	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH	MDXD	TẦNG CAO
1	**Đất thương mại dịch vụ**	**10.114,3**		
1.1	Dịch vụ công cộng	4.550,8	40%-60%	2-5
1.2	Thương mại dịch vụ	5.563,5	40%-60%	2-5

Điểm b khoản 5 Điều 5 Nghị định 102/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai quy định: *"b) Đất thương mại, dịch vụ là đất xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại; cơ sở lưu trú, dịch vụ cho người chơi gôn (trừ phần đường gôn của sân gôn, sân tập trong sân gôn và hệ thống cây xanh, mặt nước, cảnh quan, hạng mục công trình phục vụ cho việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng, kinh doanh sân gôn); trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế; đất làm kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc khu vực sản xuất; bãi tắm gắn với cơ sở kinh doanh, dịch vụ;"*. Căn cứ nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính chung loại đất dịch vụ công cộng và thương mại dịch vụ trên cơ ước tính chung cho giá đất thương mại dịch vụ.

9.2.1. Đánh giá lựa chọn thông tin thị trường

Qua điều tra khảo sát, trên địa bàn xã Nha Bích hiện nay chưa có công trình trung tâm thương mại nào tương đồng với quy mô của khu đất cần định giá. Chủ yếu là các siêu thị bán lẻ hoặc tạp hóa nhỏ lẻ và chợ truyền thống. Do đó, đơn vị tư vấn mở rộng

điều tra, thu thập thông tin sang địa bàn các địa phương lân cận như Coop Mart Đồng Xoài và ITC Đồng Xoài tại phường Bình Phước, công ty Cổ phần thương mại dịch vụ The Gold Mart tại phường Đồng Xoài. Kết quả chỉ thu thập được thông tin về hợp đồng cho thuê mặt bằng tại Co.op Mart Đồng Xoài, 2 đơn vị còn lại không cung cấp thông tin vì lý do bảo mật khách hàng. Các hợp đồng thu thập được như sau:

Hợp đồng	Ngày kí	Giá cho thuê (đồng /m^2/tháng)
Hợp đồng thuê vị trí Số 80/2026/HĐTVTBP	01/06/2026	450.000
Hợp đồng thuê vị trí Số 78/2026/HĐTVTBP	01/05/2026	500.000
Bình quân		**475.000**

Từ hai hợp đồng nêu trên, đơn vị tư vấn ghi nhận mức giá cho thuê bình quân tại Co.op Mart Đồng Xoài là 475.000 đồng/m^2/tháng. Đây là mức giá khá cao nếu sử dụng làm tài sản so sánh trực tiếp, bởi phường Bình Phước là trung tâm hành chính kinh tế của tỉnh Bình Phước (cũ), có mật độ dân cư, sức mua và mặt bằng giá thuê thương mại cao hơn đáng kể so với khu vực đang định giá. Nếu áp dụng nguyên mức giá này mà không có cơ sở điều chỉnh phù hợp, kết quả định giá có nguy cơ bị đẩy lên cao hơn thực tế thị trường tại khu vực mục tiêu.

Bên cạnh vấn đề chênh lệch giá, đơn vị tư vấn cũng không thu thập được đủ số lượng dữ liệu cần thiết để đảm bảo tính đại diện: chỉ có 02 hợp đồng cho thuê, đều thuộc cùng một trung tâm thương mại (Co.op Mart Đồng Xoài), trong khi theo yêu cầu tối thiểu, dữ liệu so sánh cần được thu thập từ ít nhất 03 hợp đồng thuộc 03 trung tâm thương mại độc lập khác nhau để loại trừ yếu tố đặc thù riêng của một dự án đơn lẻ. Với cả hai hạn chế nêu trên — chênh lệch đặc điểm địa phương và không đủ độ đại diện của mẫu — đơn vị tư vấn nhận thấy việc sử dụng dữ liệu Co.op Mart Đồng Xoài làm căn cứ so sánh chính sẽ không đảm bảo độ tin cậy cho kết quả định giá, do đó đề xuất không sử dụng nguồn thông tin này.

Để có thêm cơ sở xác định giá đất thương mại – dịch vụ, đơn vị tư vấn tiến hành thu thập, khảo sát bổ sung các chuỗi siêu thị bán lẻ tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, thay vì tiếp tục tìm kiếm dữ liệu từ các trung tâm thương mại quy mô lớn vốn khan hiếm tại địa bàn này. Qua khảo sát thực tế, đơn vị tư vấn nhận thấy các chuỗi siêu thị bán lẻ có sự tương đồng cao hơn với tài sản định giá xét trên các khía cạnh: mật độ dân cư khu vực, quy mô đầu tư ở mức phổ biến của địa phương, và đặc biệt là thói quen tiêu dùng của người dân — vốn gắn liền với nhu cầu mua sắm thiết yếu hàng ngày hơn là mô hình mua sắm – giải trí quy mô lớn như tại các đô thị trung tâm. Do mô hình kinh doanh và hình thức cho thuê của loại hình siêu thị bán lẻ có một số điểm khác biệt so với tài sản định giá (quy mô diện tích, cơ cấu ngành hàng, đối tượng khách thuê), đơn vị tư vấn đã thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác biệt tương ứng trước khi

đưa vào so sánh, nhằm đảm bảo kết quả phản ánh sát nhất giá trị của tài sản định giá. Kết quả thu thập được trình bày như sau:

Thông tin	Giá cho thuê (đồng/m^2/tháng)
Điện máy xanh Minh Lập	150.000
Bách hóa xanh Quốc lộ 14 (xã Nha Bích)	150.000
Điện máy xanh Tân Thành	163.000

Qua kết quả khảo sát nêu trên, mức giá cho thuê giữa 03 chuỗi siêu thị bán lẻ dao động trong khoảng 150.000 – 163.000 đồng/m^2/tháng, cho thấy sự tương đồng và ổn định nhất định về mặt bằng giá thuê giữa các cơ sở có cùng đặc điểm ngành hàng, quy mô và khu vực hoạt động — khác biệt với trường hợp Co.op Mart Đồng Xoài vốn có mức giá vượt trội và không đảm bảo tính đại diện đã trình bày ở trên. Sự đồng nhất tương đối này là cơ sở quan trọng để đơn vị tư vấn đánh giá dữ liệu 03 chuỗi siêu thị bán lẻ có độ tin cậy cao hơn, phản ánh sát hơn mặt bằng giá thuê thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận có đặc điểm tương đồng.

Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn lựa chọn sử dụng kết quả khảo sát giá cho thuê tại 03 chuỗi siêu thị bán lẻ nêu trên (Điện máy xanh Minh Lập, Bách hóa xanh Quốc lộ 14, Điện máy xanh Tân Thành) làm thông tin đầu vào để ước tính giá đất thương mại – dịch vụ tại khu đất cần định giá, thay thế cho dữ liệu tại Co.op Mart Đồng Xoài đã được loại trừ do không đảm bảo tính đại diện và tương đồng với đặc thù khu vực.

9.2.2. Ước tính doanh thu đất thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá

Căn cứ Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Theo đó cơ cấu quy hoạch sử dụng đất thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá như sau:

TÊN	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH	MDXD	TẦNG CAO
1	**Đất thương mại dịch vụ**	**10.114,3**		
1.1	Dịch vụ công cộng	4.550,8	40%-60%	2-5
1.2	Thương mại dịch vụ	5.563,5	40%-60%	2-5

Để đảm bảo hiệu quả sử dụng đất là cao nhất, đơn vị tư vấn giả định tầng cao của công trình đất thương mại dịch vụ là 5 tầng với mật độ xây dựng là 60%. Cụ thể như sau:

TÊN	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH	MDXD	TẦNG CAO	Diện tích sàn xây dựng (m^2)
1	**Đất thương mại dịch vụ**	**10.114,3**			**30.343,0**
1.1	Dịch vụ công cộng	4.550,8	60%	5	13.652,5
1.2	Thương mại dịch vụ	5.563,5	60%	5	16.690,5

Mặc dù theo quy hoạch, một phần diện tích khu đất được xác định là đất dịch vụ công cộng, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng nguyên tắc sử dụng đất cao nhất và hiệu quả

nhất để xác định giá cho thuê sàn của loại đất này ở mức tương đồng với đất thương mại, dịch vụ. Đây là nguyên tắc cơ bản trong định giá, theo đó giá trị bất động sản được xác định trên cơ sở phương án sử dụng mang lại giá trị kinh tế cao nhất, đồng thời khả thi về mặt pháp lý, kỹ thuật và tài chính, thay vì chỉ căn cứ đơn thuần vào mục đích sử dụng hiện hữu theo quy hoạch.

Xét về khả năng khai thác thực tế, các công trình trên phần đất dịch vụ công cộng trong khu vực định giá vẫn có tiềm năng vận hành theo hướng thương mại — cho thuê mặt bằng, văn phòng, dịch vụ — tương tự đất thương mại dịch vụ, do có vị trí liền kề, điều kiện hạ tầng, giao thông và khả năng tiếp cận khách hàng tương đồng. Doanh thu phát triển và chi phí phát triển theo đó được xác định dựa trên tổng diện tích của cả hai loại đất quy hoạch, phản ánh đúng tiềm năng khai thác đồng bộ của toàn khu đất theo phương án sử dụng hiệu quả nhất.

Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất xác định giá cho thuê sàn của đất dịch vụ công cộng theo mức tương đồng với đất thương mại, dịch vụ, nhằm phản ánh đúng giá trị kinh tế tiềm năng của khu đất theo nguyên tắc sử dụng cao nhất, hiệu quả nhất, đảm bảo tính nhất quán trong phương pháp tính toán và phù hợp với điều kiện thực tế của thị trường.

a, Ước tính giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá

*** Thu thập thông tin thị trường**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Thông tin		Điện máy xanh Minh Lập	Bách hóa xanh Quốc lộ 14 (xã Nha Bích)	Điện máy xanh Tân Thành
2	Thời điểm cho thuê		năm 2026	năm 2026	năm 2026
3	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
3.1	*Thói quen tiêu dùng*	*TSĐG là trung tâm thương mại có quy mô tương đối lớn; tại khu vực định giá chưa có công trình nào có quy mô tương đồng để so sánh trực tiếp. Thói quen tiêu dùng khu vực đã ổn định qua chợ truyền thống và các chuỗi bán lẻ hiện đại, khiến lượng khách đến TTTM không ổn định và không tạo giá trị gia tăng rõ rệt so với mua sắm tại chợ hoặc chuỗi tiện lợi gần nhà. Chủ đầu tư*	*TSSS là chuỗi bán lẻ điện máy – gia dụng, tần suất mua thấp hơn nhưng giá trị đơn hàng cao, khách đến có mục đích rõ ràng theo chu kỳ thay thế sản phẩm chứ không phải hàng ngày. Đây vẫn là cơ sở để chủ mặt bằng giữ giá thuê ổn định nhờ tính*	*TSSS là chuỗi bán lẻ thực phẩm – nhu yếu phẩm, phục vụ nhu cầu thiết yếu hàng ngày, tần suất đón khách cao và đều đặn, lượng khách được đảm bảo bất kể mùa vụ hay xu hướng tiêu dùng thay đổi. Đây là cơ sở vững chắc để chủ mặt bằng giữ giá*	*TSSS là chuỗi bán lẻ điện máy – gia dụng, tần suất mua thấp hơn nhưng giá trị đơn hàng cao, khách đến có mục đích rõ ràng theo chu kỳ thay thế sản phẩm chứ không phải hàng ngày. Đây vẫn là cơ sở để chủ mặt bằng giữ giá thuê ổn định nhờ tính chuyên biệt ngành hàng và thương hiệu chuỗi lớn, thậm*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
		do đó phải hạ giá thuê để thu hút và giữ chân khách thuê, nên giá cho thuê tại TTTM thấp hơn tương đối so với các mô hình bán lẻ khác trong khu vực.	*chuyên biệt ngành hàng và thương hiệu chuỗi lớn, thậm chí cao ở các vị trí dân cư đông đúc.*	*thuê ổn định, thậm chí cao hơn ở các vị trí dân cư đông đúc.*	*chí cao ở các vị trí dân cư đông đúc.*
3.2	*Vị trí, địa điểm*	*TSĐG có vị trí xa chợ truyền thống hơn so với các tài sản so sánh trong khu vực. Do không nằm trong hoặc gần khu vực tập trung lưu lượng người mua sắm tự nhiên của chợ, TSĐG không được hưởng lợi từ dòng khách sẵn có, mà phải tự tạo sức hút bằng thương hiệu, quy mô và trải nghiệm mua sắm riêng. Chi phí thu hút khách cao hơn trong khi lưu lượng khách không chắc chắn bằng khu vực gần chợ, làm tăng rủi ro lấp đầy và kéo giá cho thuê tại TSĐG thấp hơn tương đối so với các tài sản so sánh.*	*TSSS nằm gần chợ, được hưởng lợi gián tiếp từ mật độ dân cư và lưu lượng giao thông qua lại khu vực chợ, dù đối tượng khách mua điện máy – gia dụng thường không trùng thời điểm với khách đi chợ. Vị trí gần chợ chủ yếu giúp tăng độ nhận diện và sự thuận tiện khi khách có nhu cầu ghé qua sau khi đi chợ hoặc trên đường di chuyển quen thuộc, góp phần giữ giá thuê ổn định hơn so với vị trí xa khu dân cư.*	*TSSS nằm gần chợ và cùng phục vụ nhóm hàng tiêu dùng thiết yếu, nên hưởng lợi trực tiếp từ lưu lượng khách mua sắm tại chợ — khách có xu hướng kết hợp mua thêm hàng hóa tại đây trong cùng một lượt di chuyển. Hiệu ứng cộng hưởng vị trí – ngành hàng này giúp đảm bảo lưu lượng khách ổn định và là cơ sở để chủ mặt bằng giữ giá thuê ở mức cao hơn so với các vị trí xa chợ.*	*TSSS nằm gần chợ, được hưởng lợi gián tiếp từ mật độ dân cư và lưu lượng giao thông qua lại khu vực chợ, dù đối tượng khách mua điện máy – gia dụng thường không trùng thời điểm với khách đi chợ. Vị trí gần chợ chủ yếu giúp tăng độ nhận diện và sự thuận tiện khi khách có nhu cầu ghé qua sau khi đi chợ hoặc trên đường di chuyển quen thuộc, góp phần giữ giá thuê ổn định hơn so với vị trí xa khu dân cư.*
4	**Giá cho thuê sàn thương mại (đồng/m2/tháng)**		**150.000**	**150.000**	**163.000**

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

- Yếu tố thói quen tiêu dùng:

+ Theo quy định tại mục h5 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 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 đất cụ thể xem xét, quyết định. TSĐG là trung tâm thương mại có quy mô tương đối lớn; tại khu vực định giá chưa có công trình nào có quy mô tương đồng để so sánh trực tiếp. Thói quen tiêu dùng khu vực đã ổn định qua chợ truyền thống và các chuỗi bán lẻ hiện đại, khiến lượng khách đến TTTM không ổn định và không tạo giá trị gia tăng rõ rệt so với mua sắm tại chợ hoặc chuỗi tiện lợi gần nhà.

Chủ đầu tư do đó phải hạ giá thuê để thu hút và giữ chân khách thuê, nên giá cho thuê tại TTTM thấp hơn tương đối so với các mô hình bán lẻ khác trong khu vực. Do đó, tỷ lệ điều chỉnh đối với các TSSS đơn vị tư vấn đề xuất như sau: TSSS4, TSSS5, TSSS6 là chuỗi bán lẻ điện máy – gia dụng; chuỗi bán lẻ thực phẩm có lượng khách ổn định là cơ sở để chủ mặt bằng giữ giá thuê ổn định. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 15% so với TSĐG.

- 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 chợ gần hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn. TSĐG có vị trí xa chợ truyền thống hơn so với các tài sản so sánh trong khu vực. Do không nằm trong hoặc gần khu vực tập trung lưu lượng người mua sắm tự nhiên của chợ, TSĐG không được hưởng lợi từ dòng khách sẵn có, mà phải tự tạo sức hút bằng thương hiệu, quy mô và trải nghiệm mua sắm riêng. Chi phí thu hút khách cao hơn trong khi lưu lượng khách không chắc chắn bằng khu vực gần chợ, làm tăng rủi ro lấp đầy và kéo giá cho thuê tại TSĐG thấp hơn. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đối với các TSSS như sau: TSSS4, TSSS5, TSSS6 nằm gần chợ, được hưởng lợi gián tiếp từ mật độ dân cư và lưu lượng giao thông qua lại khu vực chợ, dù đối tượng khách mua điện máy – gia dụng thường không trùng thời điểm với khách đi chợ. Vị trí gần chợ chủ yếu giúp tăng độ nhận diện và sự thuận tiện khi khách có nhu cầu ghé qua sau khi đi chợ hoặc trên đường di chuyển quen thuộc, góp phần giữ giá thuê ổn định hơn so với vị trí xa khu dân cư. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh tăng 5% so với TSĐG.

*** 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: thói quen tiêu dùng và yếu tố vị trí, địa điểm.

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

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về thói quen tiêu dùng: TSĐG là trung tâm thương mại có quy mô tương đối lớn; tại khu vực định giá chưa có công trình nào có quy mô tương đồng để so sánh trực tiếp. Thói quen tiêu dùng khu vực đã ổn định qua chợ truyền thống và các chuỗi bán lẻ hiện đại, khiến lượng khách đến TTTM không ổn định và không tạo giá trị gia tăng rõ rệt so với mua sắm tại chợ hoặc chuỗi tiện lợi gần nhà kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 là chuỗi bán lẻ điện máy – gia dụng; chuỗi bán lẻ thực phẩm có lượng khách ổn định là cơ sở để chủ mặt bằng giữ giá thuê ổn định là 15%.

+ Giá cho thuê của TSĐG là 100% thì giá bán 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 về yếu tố vị trí, địa điểm:*** TSĐG có vị trí xa chợ truyền thống hơn so với các tài sản so sánh trong khu vực. Do không nằm trong hoặc gần khu vực tập trung lưu lượng người mua sắm tự nhiên của chợ, TSĐG không được hưởng lợi từ dòng khách sẵn có, mà phải tự tạo sức hút bằng thương hiệu, quy mô và trải nghiệm mua sắm riêng. Chi phí thu hút khách cao hơn trong khi lưu lượng khách không chắc chắn bằng khu vực gần chợ, làm tăng rủi ro lấp đầy và kéo giá cho thuê tại TSĐG thấp hơn kém TSSS4, TSSS5, TSSS6 nằm gần chợ, được hưởng lợi gián tiếp từ mật độ dân cư và lưu lượng giao thông qua lại khu vực chợ, dù đối tượng khách mua điện máy – gia dụng thường không trùng thời điểm với khách đi chợ. Vị trí gần chợ chủ yếu giúp tăng độ nhận diện và sự thuận tiện khi khách có nhu cầu ghé qua sau khi đi chợ hoặc trên đường di chuyển quen thuộc, góp phần giữ giá thuê ổn định hơn so với vị trí xa khu dân cư là 5%.

+ Giá cho thuê của TSĐG là 100% thì giá của TSSS4, TSSS5, TSSS6 là 105%.

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

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

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

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Giá cho thuê (đ/m2/tháng)		150.000	150.000	163.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	*Thói quen tiêu dùng*	*TSĐG là trung tâm thương mại có quy mô tương đối lớn; tại khu vực định giá chưa có công trình nào có quy mô tương đồng để so sánh trực tiếp. Thói quen tiêu dùng khu vực đã ổn định qua chợ truyền thống và các chuỗi bán lẻ hiện đại, khiến lượng khách đến TTTM không ổn định và không tạo giá trị gia tăng rõ rệt so với mua sắm tại chợ hoặc chuỗi tiện lợi gần nhà. Chủ đầu tư do đó phải hạ giá thuê để thu hút và giữ chân khách thuê, nên giá*	*TSSS là chuỗi bán lẻ điện máy – gia dụng, tần suất mua thấp hơn nhưng giá trị đơn hàng cao, khách đến có mục đích rõ ràng theo chu kỳ thay thế sản phẩm chứ không phải hàng ngày. Đây vẫn là cơ sở để chủ mặt bằng giữ giá thuê ổn định nhờ tính chuyên biệt ngành hàng và thương hiệu chuỗi lớn, thậm chí cao ở các vị trí dân cư đông đúc.*	*TSSS là chuỗi bán lẻ thực phẩm – nhu yếu phẩm, phục vụ nhu cầu thiết yếu hàng ngày, tần suất đón khách cao và đều đặn, lượng khách được đảm bảo bất kể mùa vụ hay xu hướng tiêu dùng thay đổi. Đây là cơ sở vững chắc để chủ mặt bằng giữ giá thuê ổn định, thậm chí cao hơn ở các vị trí dân cư đông đúc.*	*TSSS là chuỗi bán lẻ điện máy – gia dụng, tần suất mua thấp hơn nhưng giá trị đơn hàng cao, khách đến có mục đích rõ ràng theo chu kỳ thay thế sản phẩm chứ không phải hàng ngày. Đây vẫn là cơ sở để chủ mặt bằng giữ giá thuê ổn định nhờ tính chuyên biệt ngành hàng và thương hiệu chuỗi lớn, thậm chí cao ở các vị trí dân cư đông đúc.*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
		cho thuê tại TTTM thấp hơn tương đối so với các mô hình bán lẻ khác trong khu vực.			
	Tỷ lệ	*100%*	*115%*	*115%*	*115%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-13,04%*	*-13,04%*	*-13,04%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*-19.560*	*-19.560*	*-21.255*
2.2	*Vị trí, địa điểm*	*TSĐG có vị trí xa chợ truyền thống hơn so với các tài sản so sánh trong khu vực. Do không nằm trong hoặc gần khu vực tập trung lưu lượng người mua sắm tự nhiên của chợ, TSĐG không được hưởng lợi từ dòng khách sẵn có, mà phải tự tạo sức hút bằng thương hiệu, quy mô và trải nghiệm mua sắm riêng. Chi phí thu hút khách cao hơn trong khi lưu lượng khách không chắc chắn bằng khu vực gần chợ, làm tăng rủi ro lấp đầy và kéo giá cho thuê tại TSĐG thấp hơn tương đối so với các tài sản so sánh.*	*TSSS nằm gần chợ, được hưởng lợi gián tiếp từ mật độ dân cư và lưu lượng giao thông qua lại khu vực chợ, dù đối tượng khách mua điện máy – gia dụng thường không trùng thời điểm với khách đi chợ. Vị trí gần chợ chủ yếu giúp tăng độ nhận diện và sự thuận tiện khi khách có nhu cầu ghé qua sau khi đi chợ hoặc trên đường di chuyển quen thuộc, góp phần giữ giá thuê ổn định hơn so với vị trí xa khu dân cư.*	*TSSS nằm gần chợ và cùng phục vụ nhóm hàng tiêu dùng thiết yếu, nên hưởng lợi trực tiếp từ lưu lượng khách mua sắm tại chợ — khách có xu hướng kết hợp mua thêm hàng hóa tại đây trong cùng một lượt di chuyển. Hiệu ứng cộng hưởng vị trí – ngành hàng này giúp đảm bảo lưu lượng khách ổn định và là cơ sở để chủ mặt bằng giữ giá thuê ở mức cao hơn so với các vị trí xa chợ.*	*TSSS nằm gần chợ, được hưởng lợi gián tiếp từ mật độ dân cư và lưu lượng giao thông qua lại khu vực chợ, dù đối tượng khách mua điện máy – gia dụng thường không trùng thời điểm với khách đi chợ. Vị trí gần chợ chủ yếu giúp tăng độ nhận diện và sự thuận tiện khi khách có nhu cầu ghé qua sau khi đi chợ hoặc trên đường di chuyển quen thuộc, góp phần giữ giá thuê ổn định hơn so với vị trí xa khu dân cư.*
	Tỷ lệ	*100%*	*105%*	*105%*	*105%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-4,76%*	*-4,76%*	*-4,76%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*-7.140*	*-7.140*	*-7.759*
3	Giá cho thuê ước tính của thửa đất cần định giá theo các tài sản so sánh (đ/m^2/tháng)	-	**123.300**	**123.300**	**133.986**
4	**Giá của thửa đất cần định giá (đ/m^2)**	**126.862**			
5	**Làm tròn (đ/m^2)**	**127.000**			

=> Xác định cho thuê sàn thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá

$$\frac{123.300 + 123.300 + 133.986}{3} = 126.862 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá cho thuê bình quân (đ/m²/tháng)	**126.862**	
2	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS4	-2,81%	≤15%
3	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS5	-2,81%	≤15%
4	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS6	5,62%	≤15%

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của tài sản định giá với các tài sản so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, đơn vị tư vấn ước tính giá thuê sàn thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá là **126.862 đồng/m²/tháng**.

b, Ước tính doanh thu của đất thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá

Căn cứ Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Theo đó cơ cấu quy hoạch sử dụng đất thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá như sau:

TÊN	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH	MDXD	TẦNG CAO	Diện tích sàn xây dựng (m²)
1	**Đất thương mại dịch vụ**	**10.114,3**			**30.343,0**
1.1	Dịch vụ công cộng	4.550,8	60%	5	13.652,5
1.2	Thương mại dịch vụ	5.563,5	60%	5	16.690,5

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 21/11/2025 tỉnh quy định: *"Tỷ lệ lấp đầy là diện tích sàn xây dựng cho thuê hoặc để bán tạo ra doanh thu so với tổng diện tích sàn xây dựng, bao gồm tầng hầm (trừ diện tích bãi đỗ xe của công trình) được tính theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.*

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

Mặc dù khu đất đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022, tuy nhiên quy hoạch chi tiết không xác định cụ thể tỷ lệ lấp đầy của khu đất là bao nhiêu. Do đó, đơn vị tư vấn áp dụng mức tỷ lệ lấp đầy là 70%. Diện tích sàn thương mại dùng để kinh doanh như sau:

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	**Đất thương mại dịch vụ**	**30.343,0**	70%	**21.240,10**
1.1	Dịch vụ công cộng	13.652,5	70%	9.556,75
1.2	Thương mại dịch vụ	16.690,5	70%	11.683,35

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 21/11/2025 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)
Đất thương mại dịch vụ	21.240,10	126.862	32.334.738.794	10	**29.101.264.915**

*** 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.**

*** 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 21/5/2026 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: %

TT	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 doanh thu**

Căn cứ Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Theo đó cơ cấu quy hoạch sử dụng đất thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá như sau:

TÊN	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH	MDXD	TẦNG CAO	Diện tích sàn xây dựng (m^2)
1	**Đất thương mại dịch vụ**	**10.114,3**			**30.343,0**
1.1	Dịch vụ công cộng	4.550,8	60%	5	13.652,5
1.2	Thương mại dịch vụ	5.563,5	60%	5	16.690,5

Theo đó, tổng diện tích sàn thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá là 30.343,0 m^2. 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, như sau:

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Chỉ số hiện giá	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Hiện giá doanh thu (đồng)
1	-	-	0,9040	-	-
2	-	-	0,8172	-	-
3	0,55	16.005.695.703	0,7388	17.828.227.586	13.171.494.541
4	0,65	18.915.822.195	0,6678	21.840.875.392	14.585.336.587
5	0,75	21.825.948.686	0,6037	26.123.367.035	15.770.676.679
6	0,85	24.736.075.178	0,5458	30.690.079.905	16.750.645.612
7	0,9	26.191.138.424	0,4934	33.684.709.585	16.620.035.709
8	0,9	26.191.138.424	0,4460	34.917.569.956	15.573.236.200
9	0,9	26.191.138.424	0,4032	36.195.553.016	14.594.046.976
10	0,9	26.191.138.424	0,3645	37.520.310.256	13.676.153.088
11	0,9	26.191.138.424	0,3295	38.893.553.612	12.815.425.915
12	0,9	26.191.138.424	0,2978	40.317.057.674	12.006.419.775
13	0,9	26.191.138.424	0,2693	41.792.661.985	11.254.763.873
14	0,9	26.191.138.424	0,2434	43.322.273.414	10.544.641.349
15	0,9	26.191.138.424	0,2200	44.907.868.620	9.879.731.096
16	0,9	26.191.138.424	0,1989	46.551.496.612	9.259.092.676
17	0,9	26.191.138.424	0,1798	48.255.281.388	8.676.299.594
18	0,9	26.191.138.424	0,1626	50.021.424.687	8.133.483.654
19	0,9	26.191.138.424	0,1469	51.852.208.830	7.617.089.477
20	0,9	26.191.138.424	0,1328	53.749.999.673	7.137.999.957
21	0,9	26.191.138.424	0,1201	55.717.249.662	6.691.641.684
22	0,9	26.191.138.424	0,1086	57.756.500.999	6.272.356.008
23	0,9	26.191.138.424	0,0981	59.870.388.936	5.873.285.155
24	0,9	26.191.138.424	0,0887	62.061.645.171	5.504.867.927
25	0,9	26.191.138.424	0,0802	64.333.101.384	5.159.514.731
26	0,9	26.191.138.424	0,0725	66.687.692.895	4.834.857.735
27	0,9	26.191.138.424	0,0655	69.128.462.455	4.527.914.291
28	0,9	26.191.138.424	0,0592	71.658.564.180	4.242.186.999
29	0,9	26.191.138.424	0,0536	74.281.267.629	3.981.475.945
30	0,9	26.191.138.424	0,0484	76.999.962.025	3.726.798.162
31	0,9	26.191.138.424	0,0438	79.818.160.635	3.496.035.436
32	0,9	26.191.138.424	0,0396	82.739.505.314	3.276.484.410
33	0,9	26.191.138.424	0,0358	85.767.771.209	3.070.486.209
34	0,9	26.191.138.424	0,0323	88.906.871.635	2.871.691.954
35	0,9	26.191.138.424	0,0292	92.160.863.137	2.691.097.204
36	0,9	26.191.138.424	0,0264	95.533.950.727	2.522.096.299
37	0,9	26.191.138.424	0,0239	99.030.493.324	2.366.828.790
38	0,9	26.191.138.424	0,0216	102.655.009.380	2.217.348.203
39	0,9	26.191.138.424	0,0195	106.412.182.723	2.075.037.563
40	0,9	26.191.138.424	0,0176	110.306.868.611	1.941.400.888
41	0,9	26.191.138.424	0,0160	114.344.100.002	1.829.505.600
42	0,9	26.191.138.424	0,0144	118.529.094.062	1.706.818.954

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Chỉ số hiện giá	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Hiện giá doanh thu (đồng)
43	0,9	26.191.138.424	0,0130	122.867.258.904	1.597.274.366
44	0,9	26.191.138.424	0,0118	127.364.200.580	1.502.897.567
45	0,9	26.191.138.424	0,0107	132.025.730.322	1.412.675.314
46	0,9	26.191.138.424	0,0096	136.857.872.051	1.313.835.572
47	0,9	26.191.138.424	0,0087	141.866.870.168	1.234.241.770
48	0,9	26.191.138.424	0,0079	147.059.197.617	1.161.767.661
49	0,9	26.191.138.424	0,0071	152.441.564.249	1.082.335.106
50	0,9	26.191.138.424	0,0064	158.020.925.501	1.011.333.923
Tổng					**309.262.664.184**

=> Hiện giá doanh thu đất thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá là: **309.262.664.184 đồng.**

9.2.3. Ước tính chi phí phát triển đất thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá

a, Ước tính chi phí xây dựng hạ tầng

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

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

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

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

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

Qua rà soát, khu đất cần định giá với mục đích đấu giá quyền sử dụng đất, chưa xác định được chủ đầu tư. Do đó, không có cơ sở ước tính chi phí đầu tư xây dựng theo dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật xây dựng.

Đồng thời, khu đất cần định giá chưa có dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Vì vậy, không có cơ sở ước tính chi phí đầu tư theo dự toán xây dựng.

Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết 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 308/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai; phương án số 01/PA-TTPTQĐ ngày 11/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai. Diện tích khu đất là: 152.734,80 m^2. Vì vậy, đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng hạ tầng dựa trên cơ sở suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật 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/m^2.

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 21/5/2026, UBND thành phố Đồng Nai ban hành Quyết định số 308/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai. Theo đó, thời điểm định giá là ngày 21/5/2026 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 21/5/2026 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, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

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

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do

tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định."

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

Diễn giải	Suất vốn đầu tư	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định
Suất vốn theo quyết định số Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng (bao gồm VAT) (đồng)	925.700	756.500	169.200
Hệ số điều chỉnh SVĐT	**101,45%**	**101,45%**	**101,45%**
Hệ số vùng	**1,060**	**1,060**	**1,060**
Suất vốn đầu tư sau khi điều chỉnh (bao gồm VAT) (đồng)	**995.470**	**813.517**	**181.953**
Tổng chi phí xây dựng hạ tầng toàn khu (không bao gồm VAT) (đồng)		**112.956.743.772**	**25.264.085.983**

Điểm d khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/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: *"Trường hợp trong quyết định giao đất, cho thuê đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc có diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất thì giá đất của thửa đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều này được xác định theo từng phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong quyết định giao đất, cho thuê đất đó. Việc phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được thực hiện theo công thức sau:*

$$\text{Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích giao đất có thu tiền} = \frac{\text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ diện tích theo quyết định}}{\text{Tổng diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê}} \times \text{Diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất "}$$

Căn cứ quy định nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với diện tích 10.114,30 m^2 đất thương mại dịch vụ như sau:

Diễn giải	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
Tổng chi phí toàn khu (không bao gồm VAT) (đồng)	**112.956.743.772**	**25.264.085.983**
Diện tích đất thương mại dịch vụ (m^2)	10.114,30	10.114,30

Diễn giải	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
Chi phí hạ tầng phần diện tích đất thương mại dịch vụ (chưa bao gồm VAT) (đồng)	**15.206.727.471**	**3.401.160.989**

*** Ước tính tỷ lệ trượt giá xây dựng**

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%*

Hạng mục	Năm 2023	Năm 2024/Năm 2023	Năm 2025	Quý I-2026/Năm 2025	Bình quân
Công trình cấp nước	96,83%	97,99%	100%	100,48%	
*(Năm sau/năm trước)*100%*		*101,20%*	*102,05%*	*100,48%*	*99,35%*
Bình quân					**101,51%**

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

*** 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 21/5/2026 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: %

TT	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 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Theo đó cơ cấu quy hoạch sử dụng đất thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá như sau:

TÊN	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH	MDXD	TẦNG CAO	Diện tích sàn xây dựng (m^2)
1	**Đất thương mại dịch vụ**	**10.114,3**			**30.343,0**
1.1	Dịch vụ công cộng	4.550,8	60%	5	13.652,5
1.2	Thương mại dịch vụ	5.563,5	60%	5	16.690,5

Theo đó, tổng diện tích sàn xây dựng đất thương mại dịch vụ là 30.343,0m^2. 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%.

	Chi phí quy đổi (đồng)	**Năm 1**	**Năm 2**
Kế hoạch xây dựng	100%	50%	50%
Chi phí xây dựng hạ tầng	15.206.727.471	7.603.363.736	7.603.363.736
Hệ số trượt giá		1,0151	1,0304
Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá		**114.810.792**	**231.142.258**
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	3.401.160.989	1.700.580.495	1.700.580.495
Chỉ số hiện giá		0,9040	0,8172
Hiện giá chi phí xây dựng hạ tầng	**16.306.627.220**	**8.514.554.541**	**7.792.072.679**

b, 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 đấu giá quyền sử dụng đất, chưa xác định được chủ đầu tư. Do đó, không có cơ sở ước tính chi phí đầu tư xây dựng theo dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật xây dựng.

Đồng thời, khu đất cần định giá chưa có dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Vì vậy, không có cơ sở ước tính chi phí đầu tư theo dự toán xây dựng.

Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết 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 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 308/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai; phương án số 01/PA-TTPTQĐ ngày 11/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai; công trình thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá có 5 tầng cao và không có tầng hầm. Vì vậy, đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng công trình dựa trên cơ sở suất vốn đầu tư công trình nhà đa năng 5 tầng không có tầng hầm quy định tại Bảng 26 Quyết định 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng là: 9.246.000 đồng/m^2.

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 21/5/2026, UBND thành phố Đồng Nai ban hành Quyết định số 308/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai. Theo đó, thời điểm định giá là ngày 21/5/2026 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 21/5/2026 và chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai quý IV/2025 ban hành kèm theo Quyết định số 615/QĐ-SoXD ngày 26/12/2025 lần lượt là 101,06% và 100,39%.

Mục 3.1.3 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định: *"3.1.3. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư trong một số trường hợp như:*

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

...

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

Mục 3.1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định: *"3.1.4. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm, địa điểm tính toán*

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

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư về địa điểm tính toán được xác định theo hệ số vùng hoặc bằng kinh nghiệm/phương pháp chuyên gia trên cơ sở phân tích, đánh giá so sánh các yếu tố về địa chất, địa hình, thủy văn, mặt bằng giá vùng/khu vực. Hệ số điều chỉnh vùng của suất vốn đầu tư tham khảo phần 4 của Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng."

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư tại Quyết định số Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 về thời điểm định giá trên cơ sở xác định hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư. Đơn vị tư vấn ước tính hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư trên cơ sở chỉ số giá xây dựng quý I/2026 và chỉ số giá xây dựng quý IV/2025 của thành phố Đồng Nai như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

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

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị ước tính suất vốn đầu tư và chi phí xây dựng công trình tại khu đất cần định giá như sau:

Diễn giải	Suất vốn đầu tư	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định
Suất vốn theo quyết định số Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng (bao gồm VAT) (đồng)	**9.246.000**	**7.888.000**	**1.358.000**
Hệ số điều chỉnh SVĐT	**100,67%**	**100,67%**	**100,67%**
Hệ số vùng	**1,062**	**1,062**	**1,062**
Suất vốn đầu tư sau khi điều chỉnh (bao gồm VAT) (đồng)	**9.885.041**	**8.433.182**	**1.451.859**
Tổng chi phí xây dựng công trình (không bao gồm VAT) (đồng)		**232.625.499.797**	**40.048.862.668**

*** Ước tính tỷ lệ trượt giá xây dựng**

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

Căn cứ Quyết định số 11/QĐ-SXD ngày 09/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 324/QĐ-SXD ngày 25/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 615/QĐ-SoXD ngày 26/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11,12, Quý IV năm 2025 (từ khu vực 1 đến khu vực 11) trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 188/QĐ-SXD của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 01, 02, 03 và Quý I năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Các chỉ số giá năm 2023, 2024 do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố có năm gốc là năm 2020; các chỉ số giá năm 2025 và quý I/2026 công bố có năm gốc là năm 2025. Vì vậy, đơn vị tư vấn quy đổi chỉ số giá năm 2023, 2024 từ năm gốc 2020 về năm gốc 2025 trên cơ sở quy định tại ***mục 4 Phụ lục II Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục II "Phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng " ban hành kèm***

theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình kèm theo Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng.

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

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

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng là 101,34%. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ trượt giá xây dựng công trình là **1,34%/năm.**

*** Tỷ suất chiết khấu:**

Khoản 5 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư quy định tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các Ngân hàng thương mại Nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. Thời điểm định giá của khu đất là 21/5/2026 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: %

TT	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 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Theo đó cơ cấu quy hoạch sử dụng đất thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá như sau:

TÊN	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH	MDXD	TẦNG CAO	Diện tích sàn xây dựng (m^2)
1	**Đất thương mại dịch vụ**	**10.114,3**			**30.343,0**
1.1	Dịch vụ công cộng	4.550,8	60%	5	13.652,5
1.2	Thương mại dịch vụ	5.563,5	60%	5	16.690,5

Theo đó, tổng diện tích sàn xây dựng đất thương mại dịch vụ là 30.343,0m^2. 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%.

	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	50%	50%
Chi phí xây dựng công trình	232.625.499.797	116.312.749.899	116.312.749.899
Hệ số trượt giá		1,0134	1,0270
Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá		**1.558.590.849**	**3.140.444.247**
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	40.048.862.668	20.024.431.334	20.024.431.334
Chỉ số hiện giá		0,9040	0,8172
Hiện giá chi phí xây dựng công trình	**238.638.893.504**	**124.657.777.962**	**113.981.115.542**

c, Ước tính chi phí phát triển đất thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá

*** Ước tính tổng hiện giá chi phí**

Trên cơ sở hiện giá chi phí hạ tầng và chi phí công trình của công trình thương mại tại khu đất cần định giá, đơn vị tư vấn ước tính tổng hiện giá chi phí công trình thương mại như sau: 16.306.627.220 đồng + 238.638.893.504 đồng = 254.945.520.724 đồng.

*** 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 đất thương mại dịch vụ là: 3% x 309.262.664.184 đồng = 9.277.879.926 đồng.

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

Đơn vị tư vấn ước tính chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá trên cơ sở quy định tại Phụ lục 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: (9.277.879.926 đồng + 254.945.520.724 đồng) x 15% = 39.633.510.098 đồng.

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

Tổng chi phí phát triển là: 9.277.879.926 đồng + 254.945.520.724 đồng + 39.633.510.098 đồng + $15\%V_{đất}$ = 303.856.910.748 đồng + $15\%V_{đất}$

9.2.4. Ước tính thặng dư đất thương mại dịch vụ

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 309.262.664.184 đồng
- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 303.856.910.748 đồng + $15\%V_{đất}$
- Thặng dư khu đất: (309.262.664.184 đồng - 303.856.910.748 đồng)/(1+15%) = 4.700.651.268 đồng.

=> Tổng giá trị đối với diện tích 10.114,3 m^2 đất thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá là **4.700.651.268 đồng**. Đơn giá: **464.753 đồng/m^2**

9.3. Ước tính giá đất giáo dục tại khu đất cần định giá

Căn cứ Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai; Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành,

tỉnh Bình Phước. Theo đó, diện tích đất giáo dục tại khu đất cần định giá là 2.991,1m^2. Đối với loại đất giáo dục, mặc dù về mặt nguyên tắc có thể xem xét áp dụng phương pháp thặng dư trong trường hợp cơ sở giáo dục hoạt động theo cơ chế tự chủ tài chính hoặc dân lập. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy việc áp dụng phương pháp thặng dư là không khả thi và không đảm bảo độ tin cậy của kết quả định giá. Nguyên nhân là do đất giáo dục không phải là loại đất có mục tiêu đầu tư phát triển bất động sản thương mại để bán hoặc cho thuê, mà chủ yếu được sử dụng ổn định, lâu dài cho mục tiêu phục vụ công tác giáo dục – đào tạo.

Bên cạnh đó, để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư, cần có cơ sở xác định doanh thu phát triển và chi phí phát triển. Tuy nhiên, đối với loại hình trường học, các thông tin này thường không được công khai hoặc thống kê chính thức; doanh thu từ học phí, dịch vụ phụ trợ và chi phí vận hành của từng trường rất khác nhau và không có chuẩn hóa. Ngoài ra, hoạt động giáo dục dân lập phần lớn mang tính tự chủ tài chính, không thuần túy kinh doanh lợi nhuận, do đó không hình thành dòng tiền đầu tư – thu hồi vốn – lợi nhuận như đối với dự án thương mại. Do đó, đơn vị tư vấn không có đủ cơ sở để áp dụng theo phương pháp thặng dư.

Đồng thời, không có đủ cơ sở để ước tính giá đất theo phương pháp thu nhập do khu đất hiện đang là đất trống, chưa có công trình xây dựng. Bên cạnh đó, tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, không có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích sử dụng là đất giáo dục, do đó không đủ cơ sở để xác định giá đất theo phương pháp so sánh. Diện tích đất giáo dục cần định giá là một phần của khu đất cần xác định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất, vì vậy không đủ cơ sở áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh.

Từ những nhận định nêu trên, không có đủ cơ sở để ước tính giá đất giáo dục theo các phương pháp định giá đất tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024.

Căn cứ quy định tại mục h3 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai: *h3) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà tại thời điểm định giá không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 thì xác định giá của thửa đất, khu đất cần định giá như đối với giá đất ở cùng vị trí, cùng tuyến đường sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ phần trăm (%) giữa giá của loại đất cần định giá với giá đất ở trong bảng giá đất tại khu vực có thửa đất, khu đất cần định giá. Đơn vị tư vấn phải chứng minh không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định."* Áp dụng quy định nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất ước tính giá đất giáo dục trên cơ sở giá đất ở đã ước tính tại khu đất cần định giá sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ % theo tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất giáo dục và giá đất ở quy định trong bảng giá đất.

Điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số 28/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 quy định: "*3. Giá các loại đất gồm: Đất quốc phòng, đất an ninh, đất xây dựng trụ sở cơ quan,* ***đất xây dựng công trình sự nghiệp*** *áp dụng mức giá như sau:*

a) Trường hợp giao không thu tiền sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc của cơ quan, tổ chức, đơn vị; công trình chuyên dùng, công trình phục vụ công tác quản lý tại đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân; công trình sự nghiệp của đơn vị chưa tự chủ tài chính thì tính bằng giá đất ở cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất nhân với hệ số 0,7;

b) Trường hợp Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp và sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất ở thì tính bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất nhân với hệ số 0,8."

Phụ lục 3.8 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 quy định giá đất ở và giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp Đường số 5, đoạn từ Đường Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55 lần lượt là 580.000 đồng/m^2 và 350.000 đồng/m^2.

Tỷ lệ chênh lệch giữa cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và giá đất ở Đường số 5, đoạn từ Đường Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55 là 350.000 đồng/m^2 / 580.000 đồng/m^2 = 0,6034.

Đơn giá đất ở quy đổi về đất giáo dục đơn vị tư vấn sử dụng đơn giá đất ở nhà liên kế đã ước tính = **679.034 đồng/m^2.**

Điều 10 Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 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."*

=> Giá đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất 70 năm) tại khu đất cần định giá là: 679.034 đồng/m^2x 0,6034 x 0,8 = 327.783 đồng/m^2.

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

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

=> Đơn vị tư vấn ước tính giá đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất 50 năm) tại khu đất cần định giá là: (327.783 đồng/m^2/70)*50= **234.131 đồng/m^2**.

=> Giá trị của 2.991,1m^2 đất giáo dục là: 2.991,1m^2 x 234.131 đồng/m^2 = **700.309.234 đồng.**

9.4. Ước tính giá đất hạ tầng kỹ thuật tại khu đất cần định giá

Căn cứ Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha

Bích, thành phố Đồng Nai; Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Theo đó, diện tích đất hạ tầng kỹ thuật tại khu đất cần định giá là 2.953,3m^2.

Theo Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, việc định giá đất phải căn cứ vào mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá, thời hạn sử dụng đất, thông tin đầu vào và điều kiện áp dụng của từng phương pháp, đồng thời phải bảo đảm nguyên tắc thị trường, khách quan và tuân thủ đúng phương pháp định giá đất. Đối với phần đất hạ tầng kỹ thuật của dự án, việc xác định riêng giá đất theo các phương pháp luật định gặp những hạn chế cơ bản sau:

Thứ nhất, không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh. Phương pháp này yêu cầu phải có thông tin về các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, đã chuyển nhượng trên thị trường hoặc đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Tuy nhiên, đất hạ tầng kỹ thuật trong dự án thường được bố trí để xây dựng đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải và các công trình phục vụ chung; không phải là loại sản phẩm đất đai được chuyển nhượng độc lập trên thị trường. Vì vậy, thông thường không tồn tại các giao dịch hoặc kết quả đấu giá của những thửa đất có cùng mục đích sử dụng và điều kiện khai thác tương đồng để lựa chọn làm tài sản so sánh. Việc sử dụng giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ hoặc loại đất có khả năng kinh doanh khác để quy đổi sang đất hạ tầng kỹ thuật sẽ không bảo đảm yêu cầu "cùng mục đích sử dụng đất" và không phản ánh đúng khả năng sinh lợi của phần đất cần định giá.

Thứ hai, không đủ cơ sở áp dụng phương pháp thu nhập. Bản chất của phương pháp thu nhập là xác định giá đất trên cơ sở thu nhập ròng bình quân mà thửa đất có thể tạo ra trong điều kiện sử dụng đất bình thường. Trong khi đó, phần đất hạ tầng kỹ thuật không trực tiếp hình thành dòng tiền, không được cho thuê hoặc khai thác độc lập và không tạo ra doanh thu riêng có thể bóc tách một cách khách quan. Giá trị của hệ thống hạ tầng, nếu có, chủ yếu được phản ánh gián tiếp vào khả năng khai thác và giá trị của các loại đất kinh doanh trong dự án, như đất ở, đất thương mại, dịch vụ hoặc đất sản xuất, kinh doanh. Do không xác định được thu nhập độc lập của chính phần đất hạ tầng kỹ thuật nên không có cơ sở xác định thu nhập ròng và tỷ suất vốn hóa để tính giá đất theo phương pháp thu nhập.

Thứ ba, không phù hợp để áp dụng phương pháp thặng dư nhằm xác định riêng giá đất hạ tầng kỹ thuật. Phương pháp thặng dư được áp dụng đối với thửa đất, khu đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, trên cơ sở lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ tổng chi phí phát triển ước tính. Tuy nhiên, đất hạ tầng kỹ thuật không hình thành sản phẩm bất động sản để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê độc lập, do đó không phát sinh doanh thu phát triển riêng. Ngược lại, việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật là một bộ phận của tổng chi phí phát triển dự án, có chức năng phục vụ và làm gia tăng khả năng khai thác của các phần đất kinh doanh. Nếu vừa đưa chi phí xây dựng hạ tầng vào tổng chi phí phát triển của dự án, vừa giả định doanh thu hoặc giá trị đất riêng cho diện tích hạ tầng kỹ thuật thì có nguy cơ tính trùng giá trị và làm sai lệch bản chất của phương pháp thặng dư. Vì vậy, phương pháp

này có thể được sử dụng để xác định giá trị của toàn bộ khu đất phát triển dự án hoặc phần đất có khả năng tạo doanh thu, nhưng không đủ cơ sở để tách riêng và xác định một đơn giá đất hạ tầng kỹ thuật khi phần đất đó không có doanh thu độc lập.

Thứ tư, không đủ cơ sở áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất do khu đất cần định giá được đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất.

Từ các phân tích nêu trên, không đủ cơ sở để ước tính giá đất hạ tầng kỹ thuật theo các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024.

Căn cứ quy định tại mục h3 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai: *h3) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà tại thời điểm định giá không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 thì xác định giá của thửa đất, khu đất cần định giá như đối với giá đất ở cùng vị trí, cùng tuyến đường sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ phần trăm (%) giữa giá của loại đất cần định giá với giá đất ở trong bảng giá đất tại khu vực có thửa đất, khu đất cần định giá. Đơn vị tư vấn phải chứng minh không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.*" Áp dụng quy định nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất ước tính giá đất giáo dục trên cơ sở giá đất ở đã ước tính tại khu đất cần định giá sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ % theo tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất hạ tầng kỹ thuật và giá đất ở quy định trong bảng giá đất.

Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu đất, đất hạ tầng kỹ thuật bao gồm bãi xe, trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước. Do đó, đối chiếu quy định tại khoản 6 Điều 5 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; đất hạ tầng kỹ thuật của khu đất đơn vị ước tính giá đất theo loại đất sử dụng vào mục đích công cộng.

Điều 4 Nghị quyết 28/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định: *" 4. Giá các loại đất gồm:* ***Đất sử dụng vào mục đích công cộng****; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt tính* ***bằng mức giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất****."* Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp vị trí 1 đường số 5 (đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 34, tờ bản đồ số 55 xã Nha Bích) là 350.000 đồng/m^2 (thời hạn sử dụng đất 70 năm). Căn cứ quy định nêu trên giá đất hạ tầng kỹ thuật (thời hạn sử dụng đất 70 năm) tại khu đất cần định giá là 350.000 đồng/m^2.

Phụ lục 3.8 ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 quy định giá đất ở và giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp Đường số 5, đoạn từ Đường Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55 lần lượt là 580.000 đồng/m^2 và 350.000 đồng/m^2.

Tỷ lệ chênh lệch giữa cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và giá đất ở Đường số 5, đoạn từ Đường Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55 là 350.000 đồng/m^2 / 580.000 đồng/m^2 = 0,6034.

Đơn giá đất ở quy đổi về đất hạ tầng kỹ thuật đơn vị tư vấn sử dụng đơn giá đất ở nhà liên kế đã ước tính = **679.034 đồng/m^2.**

Điều 10 Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 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."*

=> Giá đất hạ tầng kỹ thuật (thời hạn sử dụng đất 70 năm) tại khu đất cần định giá là: 679.034 đồng/m^2x 0,6034 = 409.729 đồng/m^2.

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

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

=> Đơn vị tư vấn ước tính giá đất hạ tầng kỹ thuật (thời hạn sử dụng đất 50 năm) tại khu đất cần định giá là: (409.729 đồng/m^2/70)*50= **292.664 đồng/m^2.**

=> Giá trị của 2.953,3m^2 đất hạ tầng kỹ thuật là: 2.953,3m^2 x 292.664 đồng/m^2 = **864.324.591 đồng.**

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

STT	Hạng mục	Diện tích (m^2)	Giá đất quy định x hệ số (đồng/m^2)	Giá đất cụ thể (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
1	**Đất ở liền kề**	**59.071,1**	620.600	**679.034**	**40.111.285.317**
2	**Đất giáo dục**	**2.991,1**	214.000	**234.131**	**700.309.234**
3	**Đất thuong mại dịch vụ**	**10.114,3**	313.357	**464.753**	**4.700.651.268**
4	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**2.953,3**	267.500	**292.664**	**864.324.591**
Tổng giá trị khu đất					**46.376.570.410**

Tổng giá trị khu đất là: **46.376.570.410 đồng. Làm tròn: 46.376.570.000 đồng** ***(Viết bằng chữ: bốn mươi sáu tỷ, ba trăm bảy mươi sáu triệu, năm trăm bảy mươi 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 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai./.

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

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

GIẤY XÁC NHẬN

Kính gửi: .UBND..xã...Nha..Bích

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đang thực hiện tư vấn xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập tại xã Nha Bích.

Ngày 18. /07 / 2026, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường có Giấy mời số: 1084.../GM-TTKTTNMT mời đại diện UBND xã Nha Bích 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 phòng..kinh...tế..... 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

Phòng kinh tế

Ngày 20/07/2026 Viên chức Đoàn Minh Cảnh thuộc TTKTTNMT có đến địa phương khảo sát hiện trạng khu đất dự án

TRƯỞNG PHÒNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
PHÒNG KINH TẾ
X. NHA BÍCH - T.P ĐỒNG NAI

Nguyễn Tấn Lộc

GIÁM ĐỐC

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

Lê Văn Tân

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

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

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

BIÊN BẢN THẨM ĐỊNH HIỆN TRẠNG

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

UBND xã Nha Bích - Địa phương nơi có đất cần định giá.

Ông/Bà: Nguyễn Tấn Lộc (Trưởng phòng PKT)

Ông/Bà: Nguyễn Thị Hồng Thanh (Chuyên viên)

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai tiến hành khảo sát hiện trạng phục vụ tư vấn xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập tại xã Nha Bích.

Vị trí khu đất:

Phía Bắc giáp đất cao su; phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu; phía Đông giáp đường số 5 (kéo nối ra đường lộ 14); phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu

Nội dung thẩm định hiện trạng:

Hiện trạng là đất trống, không có công trình trên đất

Xác nhận của	Chuyên viên	ĐD. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường
PHÒNG KINH TẾ TRƯỞNG PHÒNG		
Nguyễn Tấn Lộc	Nguyễn Thị Hồng Thanh	Đoàn Minh Cảnh

PHỤ LỤC I

BẢNG TỔNG HỢP THÔNG TIN GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG VÀ THÔNG TIN CHO THUÊ

1. Thông tin về đất nhà liên kế

TT	Nguồn thông tin, vị trí thử đất	Thông tin về thửa đất		Thông tin về giá chuyển nhượng	
1	**Phiếu điều tra số 1**	*Số tờ*	141	*Thời điểm chuyển nhượng*	03/2026
	- Người được điều tra: Đặng Thị Thùy Trang	*Số thửa*	94	*Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)*	300.000.000
		DT (m2)	119,9	*Giá đất chuyển nhượng (đồng)*	300.000.000
		Loại đất	ONT		
		Địa chỉ	xã Nha Bích	*Đơn giá đất (đồng/m2)*	2.502.085
2	**Phiếu điều tra số 2**	*Số tờ*	141	*Thời điểm chuyển nhượng*	09/2025
	- Người được điều tra: Lăng Văn Thắng	*Số thửa*	125	*Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)*	275.000.000
		DT (m2)	119,9	*Giá đất chuyển nhượng (đồng)*	275.000.000
		Loại đất	ONT		
		Địa chỉ	xã Nha Bích	*Đơn giá đất (đồng/m2)*	2.293.578
3	**Phiếu điều tra số 3**	*Số tờ*	141	*Thời điểm chuyển nhượng*	03/2026
	- Người được điều tra: Nguyễn Như Thành	*Số thửa*	155	*Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)*	280.000.000
		DT (m2)	120	*Giá đất chuyển nhượng (đồng)*	280.000.000
		Loại đất	ONT		
		Địa chỉ	xã Nha Bích	*Đơn giá đất (đồng/m2)*	2.333.333

2. Thông tin về cho thuê

TT	Diễn giải	Địa điểm	Thời gian, chu kỳ thuê	Đơn giá cho thuê (đồng/m^2/tháng)
1	Điện máy xanh Minh Lập	Xã Nha Bích	2026	150.000
2	Bách hóa xanh Quốc lộ 14 (xã Nha Bích)	Xã Nha Bích	2026	150.000
3	Điện máy xanh Tân Thành	Phường Đồng Xoài	2026	163.000

`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: .....Nha Bích.....

Tên người được điều tra: .....Đặng Thị Thuỳ Trang.....

- Địa chỉ[1]: KP1 P Tân Thới Hiệp...; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...03/2024.....

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

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: .300..... triệu đồng/thửa hoặc .2.500.000..... đồng/m^2

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

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

- Nguồn thông tin:
Thông tin thu thập từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cung cấp từ Văn phòng đăng ký đất đai đồng Nai
.....
.....
.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....111.....; thửa đất số: .....91.....; diện tích: .....119,9..... m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: .....xã Nha Bích.....

- 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: .....ONT.....

- 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: ..đất.....;

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

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

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

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

+ Hạ tầng không gian: .....Tốt..... ;

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

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

+ Hạ tầng môi trường: .....tốt..... ;

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

.....

- Thời hạn sử dụng đất: .....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

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

- Loại tài sản: .....

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

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

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

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

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

..... ;

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

.....

....., ngày 20 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.

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là bên A):

Bà	: **Trần Thị Thùy Linh**
Ngày tháng năm sinh	: 03/07/1996
Căn cước công dân số	: 0891 9600 9465
Ngày tháng năm cấp	: 30/06/2022
Địa chỉ tại	: Căn hộ A3.5.27 nhà ở an sinh xã hội Becamex, khu phố Hoa Phú 1, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh.

(Kèm xác nhận tình trạng hôn nhân số 716/2025/UBND-XNTTHN do UBND phường Bình Dương, thành phố hồ Chí Minh lập ngày 20/12/2025)

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là bên B):

Ông	: **Hồ Phái Sáng**
Ngày tháng năm sinh	: 02/01/1989
Căn cước số	: 0750 8901 4858
Ngày tháng năm cấp	: 26/08/2024
Địa chỉ tại	: K3.14.14 khu phố 4, phường An Phú, thành phố Hồ Chí Minh
Và vợ là bà	: **Đặng Thị Thùy Trang**
Ngày tháng năm sinh	: 06/11/1997
Căn cước số	: 0821 9700 3481
Ngày tháng năm cấp	: 26/08/2024
Địa chỉ tại	: K3.14.14 khu phố 4, phường An Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của Bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số: **AA 02649926** số vào sổ cấp GCN: CN 4631-Nhà Bích do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Chơn Thành tỉnh Bình Phước cấp ngày: 13/06/2025; Thửa đất có thông tin cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 94 - Tờ bản đồ số: 51
- Diện tích: 119,9m²
- Loại đất: Đất ở tại nông thôn
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Địa chỉ: ấp 6, xã Nha Bích, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là ấp 6, xã Nha Bích, tỉnh Đồng Nai)
- Ghi chú: Thửa đất thuộc : Lô 103 – Cụm A4

Chuyển nhượng QSDĐ từ GCN số CH03108, ngày 19/01/2023

Bên A đồng ý chuyển nhượng và bên B đồng Bên A đồng ý chuyển nhượng và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Kể cả tài sản gắn liền với đất (nếu có)

❖ Diện tích chuyển nhượng: Hết thửa.

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu tại Điều 1 hợp đồng này là: 300.000.000 đ (bằng chữ: **Ba trăm triệu đồng Việt Nam**).

2. Phương thức thanh toán: Thanh toán một lần bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản sau khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng này.

3. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của công chứng viên.

ĐIỀU 3
VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 Hợp đồng này cùng giấy tờ về Quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm: Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

2. Hai bên có nghĩa vụ phối hợp thực hiện thủ tục đăng ký Quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí, phí công chứng, phí, giá dịch vụ theo yêu cầu liên quan đến việc công chứng và chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do hai bên tự nộp theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 5
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;

d) Trong thời hạn sử dụng đất;

đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 Hợp đồng này và các giấy tờ về Quyền sử dụng đất; Không yêu cầu xác minh, giám định giá trị pháp lý của Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan.

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 7
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên cam đoan đã xem xét tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý của các giấy tờ liên quan và xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật, không yêu cầu công chứng viên xác minh hoặc giám định.

Hai bên thỏa thuận thống nhất rằng: Sau ngày công chứng Hợp đồng này, nếu có biến động về số thửa đất, số tờ bản đồ, diện tích thửa đất và các chi tiết khác trên Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên, có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, thì Bên B được quyền liên hệ Văn phòng công chứng Hưng Long tự lập Văn bản kê khai bổ sung và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà không cần phải thông báo cho bên A biết và không cần phải được sự đồng ý của bên A. Bên A cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì khi Bên B yêu cầu công chứng những biến động nêu trên.

Hai bên đã tự đọc lại Hợp đồng này, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng, đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng, đã ký và điểm chỉ dưới đây.

BÊN A	BÊN B
(Ký và ghi rõ họ tên)	(Ký và ghi rõ họ tên)
Tôi đã đọc và đồng ý	Chúng tôi đã đọc và đồng ý
Trần Thị Thùy Linh	Đặng Thị Thùy Trang
	Hồ Phái Sáng

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 16 tháng 03 năm 2026 (Bằng chữ: Ngày mười sáu, tháng ba, năm hai nghìn không trăm hai mươi sáu)

Tại Văn phòng công chứng Hưng Long, địa chỉ: khu phố Hiếu Cảm, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai

Tôi: **Nguyễn Đức Tú**, công chứng viên, trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là bên **A**):

Bà	: **Trần Thị Thùy Linh**
Ngày tháng năm sinh	: 03/07/1996
Căn cước công dân số	: 0891 9600 9465
Ngày tháng năm cấp	: 30/06/2022
Địa chỉ tại	: Căn hộ A3.5.27 nhà ở an sinh xã hội Becamex, khu phố Hoa Phú 1, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh.

(Kèm xác nhận tình trạng hôn nhân số 716/2025/UBND-XNTTHN do UBND phường Bình Dương, thành phố hồ Chí Minh lập ngày 20/12/2025)

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là bên B):

Ông	: **Hồ Phái Sáng**
Ngày tháng năm sinh	: 02/01/1989
Căn cước số	: 0750 8901 4858
Ngày tháng năm cấp	: 26/08/2024
Địa chỉ tại	: K3.14.14 khu phố 4, phường An Phú, thành phố Hồ Chí Minh
Và vợ là bà	: **Đặng Thị Thùy Trang**
Ngày tháng năm sinh	: 06/11/1997
Căn cước số	: 0821 9700 3481
Ngày tháng năm cấp	: 26/08/2024
Địa chỉ tại	: K3.14.14 khu phố 4, phường An Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin và các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng trước sự chứng kiến của tôi vào ngày 16 tháng 03 năm 2026 (Bằng chữ: Ngày mười sáu, tháng ba, năm hai nghìn không trăm hai mươi sáu); chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản gốc, mỗi bản gốc gồm 04 tờ, 04 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản gốc; 01 (một) bản gốc lưu tại Văn phòng công chứng Hưng Long tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng 0.0.1.6.2.4...../**2026/CCGD.**

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VIÊN HƯNG LONG

Nguyễn Đức Tú

Mẫu số 19. Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
TỈNH ĐỒNG NAI

CHI NHÁNH CHƠN THÀNH

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

Số: 3754/PCDT

Đồng Nai, ngày 09 tháng 04 năm 2026

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Kính gửi: Thuế cơ sở 7 tỉnh Đồng Nai

I. THÔNG TIN VỀ HỒ SƠ THỦ TỤC

1.1. Mã số hồ sơ thủ tục hành chính[1]: H19.151-260316-2977

1.2. Ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ[2]: 16/03/2026

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

2.1. Tên [3]: Ông Hồ Phái Sáng, năm sinh 1989 và bà Đặng Thị Thuý Trang, năm sinh 1997

2.2. Địa chỉ [4]: P.An Phú, Tp Hồ Chí Minh

2.3. Số điện thoại liên hệ: Email (nếu có):

2.4. Mã số thuế (nếu có):

2.5. Giấy tờ pháp nhân/Số hộ chiếu/Số định danh cá nhân [5]: 075089014858

2.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính [6]: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

3.1. Thông tin về đất

3.1.1. Thửa đất số: 94 ; Tờ bản đồ số: 141

3.1.2. Địa chỉ tại[7]: ấp 6, xã Nha Bích, tỉnh Đồng Nai

3.1.3. Giá đất

- Giá đất theo bảng giá (đối với trường hợp áp dụng giá đất theo bảng giá): Đất ở nông thôn: 600.000 đồng/m²;
- Giá đất cụ thể:
- Giá trúng đấu giá:
- Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất:

3.1.4. Diện tích thửa đất: 119,9 m²

- Diện tích sử dụng chung: 0 m²
- Diện tích sử dụng riêng: 119,9 m²
- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 0 m²
- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: m²
- Diện tích đất trong hạn mức: m²
- Diện tích đất ngoài hạn mức: m²
- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: m²

3.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất ở nông thôn: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

3.1.6. Mục đích sử dụng đất [8]: Đất ở nông thôn: 119,9

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:

3.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ổn định lâu dài ☑ ☐
- Có thời hạn: . Từ ngày ...../...../..... đến ngày: ...../...../.....

Gia hạn năm. Từ ngày ...../...../..... đến ngày: ...../...../.....

3.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày:

3.1.9. Hình thức sử dụng đất[9]:

3.1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất[10]:

3.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

3.2.1. Loại nhà ở, công trình: ; cấp hạng nhà ở, công trình: ;

3.2.2. Diện tích xây dựng: m²;

3.2.3. Diện tích sàn xây dựng/diện tích sử dụng: m²;

3.2.4. Diện tích sở hữu chung: m²; Diện tích sở hữu riêng: m²;

3.2.5. Số tầng: 0 tầng; trong đó, số tầng nổi: tầng, số tầng hầm: tầng;

3.2.6. Nguồn gốc:

3.2.7. Năm hoàn thành xây dựng:

3.2.8. Thời hạn sở hữu đến:

V. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM TRONG LÒNG ĐẤT, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC

1. Đối với thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất *(không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất và không phải là đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm)*:

- Diện tích đất: m²
- Giá đất tính tiền thuê đất:

2. Đối với thuê đất có mặt nước:

- Diện tích đất: m²
- Diện tích mặt nước: m²
- Giá đất để tính tiền thuê đất của phần diện tích đất:

V. THÔNG TIN VỀ NHU CẦU GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH (chỉ áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ)

- Tiền sử dụng đất: .....
- Lệ phí trước bạ: .....

VI. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỘP [12]

.....

Tờ khai thuế phi nông nghiệp
Tờ khai thuế phi nông nghiệp
Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất
Giấy chứng nhận cũ
Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất
Hợp đồng ủy quyền
Tờ khai thuế (trước bạ, thuế TNCN, tiền sử dụng đất)

GHI CHÚ

Căn cứ Nghị Quyết số 27/2025/NQ-HĐND và Nghị Quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tờ bản đồ mới: 141 (tờ bản đồ cũ: 51); Thửa đất mới: 94 (số thửa cũ: 94) theo BĐĐC được STN&MT xỹ duyệt năm 2024 và Công văn số 106/VPĐK-KTĐC ngày 08/7/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh.

Thửa đất thuộc: Khu vực: Nông thôn ; Vị trí: 1 (một)

Mặt tiền đường:

Các đường đất còn lại trong khu tái định cư 80ha

Đất ở:

- Phạm vi 1: Diện tích: 119,9m², Giá đất theo bảng giá: 600000 đồng;

THỦ TRƯỞNG ĐƠN VỊ
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CHI NHÁNH CHƠN THÀNH

Lương Ngọc Dinh

Mẫu số 19a

BẢNG KÊ CHI TIẾT

Bảng 1: Danh sách đồng sử dụng, đồng sở hữu

STT	Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất	Địa chỉ	Mã số thuế (nếu có)	Giấy tờ pháp nhân/Số hộ chiếu/Số định danh cá nhân	Diện tích sử dụng/Tỷ lệ sở hữu (nếu có)

Bảng 2: Bảng kê thông tin về đất

STT	Thửa đất	Tờ bản đồ	Địa chỉ	Giá đất	Diện tích	Nguồn gốc	Mục đích sử dụng đất	Thời hạn sử dụng đất	Thời điểm bắt đầu sử dụng đất	Hình thức sử dụng đất	Giấy tờ về quyền sử dụng đất (nếu có)

Bảng 3: Bảng kê thông tin tài sản gắn liền với đất

STT	Loại nhà ở, công trình	Cấp nhà ở, công trình	Tầng nổi	Tầng hầm	Diện tích sử dụng /sàn xây dựng	Diện tích Xây dựng	Thời hạn sở hữu

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

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số: 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: ..... Nha Bích .....

Tên người được điều tra: ..... Lăng Văn Thắng .....

- Địa chỉ[1]: Ấp 1, xã Nha Bích...; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...05/2015.....

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

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..275..... triệu đồng/thửa hoặc ...2.493.778..... đồng/m^2

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

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

- Nguồn thông tin:
.....Thông tin chuyển nhượng do UBND cung cấp kết hợp điều tra chuyển nhượng đất.....
...điều tra (ông Lăng Văn Thắng).....
.....
.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....191.....; thửa đất số: .....125.....; diện tích: .....119,9..... m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: .....xã Nha Bích.....

- 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: .....ONT.....

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

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Hạ tầng không gian: .....tốt..... ;

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

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

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

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

.....

- Thời hạn sử dụng đất: .....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

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

- Loại tài sản: .....

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

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

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

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

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

..... ;

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

.....

....., ngày 20 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.

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là bên A):

Hộ ông **Võ Văn Kiều** tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

1. Ông	: **Võ Văn Kiều**	Năm sinh: 1966
Chứng minh nhân dân số	: **285 882 623**	Ngày cấp: 17/7/2018
Nơi cấp	: Công an tỉnh Bình Phước	
2. Bà	: **Trương Thị Linh**	Năm sinh: 1967
Căn cước công dân số	: **0831 6700 0474**	Ngày cấp: 02/4/2021
Nơi cấp	: Cục Cảnh Sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội	
3. Bà	: **Võ Kiều Bảo Trân**	Năm sinh: 2002
Căn cước công dân số	: **0703 0200 0561**	Ngày cấp: 02/4/2021
Nơi cấp	: Cục Cảnh Sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội	

Cùng địa chỉ thường trú : Ấp 8, xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai).

Các ông/ bà: **Võ Văn Kiều, Trương Thị Linh, Võ Kiều Bảo Trân** đã ủy quyền cho:

Bà	: **Triệu Thị Nhân**	Năm sinh: **1988**
Căn cước công dân số	: **0701 8800 2740**	Ngày cấp: 16/4/2021
Nơi cấp	: Cục Cảnh Sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội	
Địa chỉ thường trú	: Ấp 8, xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai).	

Theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Huỳnh Trung Cang, tỉnh Bình Phước (nay là tỉnh Đồng Nai) chứng nhận ngày 24/5/2022, số công chứng: 002505, quyển số: 03/2022.TP/CC-SCC/HDGD.

Bà Triệu Thị Nhân đã ủy quyền lại cho:

Ông	: **Cao Cường**
Ngày tháng năm sinh	: 01/11/1980
Căn cước công dân số	: **0250 8000 5908** Ngày cấp: 21/9/2022
Nơi cấp	: Cục Cảnh Sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội
Địa chỉ thường trú Ghi trên Hợp đồng ủy quyền xã Đồ Sơn, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ - Địa chỉ thường trú	: Khu Đồ Sơn 4, xã Liên Minh, tỉnh Phú Thọ.

Theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Quỳnh, tỉnh Bình Phước (nay đổi tên là Văn phòng công chứng Trương Hậu, tỉnh Đồng Nai) chứng nhận ngày 02/6/2022, số công chứng: 006620, quyển số: 02/2022/TP/CC-SCC/HDGD.

Ông **Cao Cường** cam kết Hợp đồng ủy quyền nêu trên hiện đang còn giá trị pháp lý, không bị chấm dứt theo quy định của pháp luật và tự chịu trách nhiệm về việc thực hiện nghĩa vụ của bên được ủy quyền theo quy định của pháp luật.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là bên B):

Bà	: **Trần Thị Cảnh**
Ngày tháng năm sinh	: 22/8/1981
Căn cước công dân số	: **0401 8100 2621** Ngày cấp: 02/5/2022
Nơi cấp	: Cục Cảnh Sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội

1

Địa chỉ thường trú : 21/68 khu phố Bình Đường 4, phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là 21/68 khu phố Bình Đường 4, phường Dĩ An, Thành phố Hồ Chí Minh).

Các bên xác nhận đã liên hệ với chủ sử dụng đất và xác nhận rằng chủ sử dụng đất còn sống, minh mẫn và có đủ năng lực hành vi dân sự

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của Bên A đối với thửa đất theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 942634, số vào sổ cấp Giấy Chứng nhận: **CH 02996** do Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước cấp ngày **13/4/2022**; Cụ thể như sau:

- Thửa đất số: **305** - Tờ bản đồ số: **35**
- Địa chỉ: Ấp 6, xã Nha Bích, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là ấp 6, xã Nha Bích, tỉnh Đồng Nai)
- Diện tích: **119,9m²**
  (Bằng chữ: Một trăm mười chín phẩy chín mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Ghi chú: Thửa đất thuộc: Lô 13B – Cụm A4.

Bên A đồng ý chuyển nhượng và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Kể cả tài sản gắn liền với đất (nếu có).

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 hợp đồng này là: **50.000.000đ** (Bằng chữ: **Năm mươi triệu** đồng Việt Nam).
2. **Phương thức thanh** toán: Thanh toán một lần bằng tiền mặt ngay sau khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng này.
3. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của công chứng viên.

ĐIỀU 3
VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 Hợp đồng này cùng giấy tờ về Quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm: Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.
2. Hai bên có nghĩa vụ phối hợp thực hiện thủ tục đăng ký Quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do hai bên tự nộp theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 5
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp

2

không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, hiểu rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 Hợp đồng này và các giấy tờ về Quyền sử dụng đất; Không yêu cầu xác minh, giám định giá trị pháp lý của Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan.

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 7
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên cam đoan đã xem xét tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý của các giấy tờ liên quan và xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật, không yêu cầu công chứng viên xác minh hoặc giám định.

Hai bên thỏa thuận thống nhất rằng: Sau ngày công chứng Hợp đồng này, nếu có biến động về số thửa đất, số tờ bản đồ, diện tích thửa đất và các chỉ tiết khác trên Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên, có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, thì Bên B được quyền thay mặt Bên A đến Văn phòng công chứng Nguyễn Tú yêu cầu công chứng những biến động cụ thể đó trong Hợp đồng này. Bên A cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì khi Bên B yêu cầu công chứng những biến động nêu trên

Hai bên đã tự đọc lại Hợp đồng này, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng, đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng, đã ký và điểm chỉ dưới đây.

BÊN A	**BÊN B**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký và ghi rõ họ tên)*
tôi đã đọc đã đồng ý	Tôi đã đọc và đồng ý
Cao Cường	Trần thị cảnh

3

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 27 tháng 9 năm 2025 (Bằng chữ: Ngày hai mươi bảy, tháng chín, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm).

Tại trụ sở: **Văn phòng công chứng Nguyễn Tú**, địa chỉ: Khu phố Hiếu Cảm, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.

Tôi: **Nguyễn Đức Tú**, Công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là bên A):

Hộ ông **Võ Văn Kiều** tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

1. Ông	: **Võ Văn Kiều**	Năm sinh: 1966
Chứng minh nhân dân số	: **285 882 623**	Ngày cấp: 17/7/2018
Nơi cấp	: Công an tỉnh Bình Phước	
2. Bà	: **Trương Thị Linh**	Năm sinh: 1967
Căn cước công dân số	: **0831 6700 0474**	Ngày cấp: 02/4/2021
Nơi cấp	: Cục Cảnh Sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội	
3. Bà	: **Võ Kiều Bảo Trân**	Năm sinh: 2002
Căn cước công dân số	: **0703 0200 0561**	Ngày cấp: 02/4/2021
Nơi cấp	: Cục Cảnh Sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội	

Cùng địa chỉ thường trú : Ấp 8, xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai).

Các ông/ bà: **Võ Văn Kiều, Trương Thị Linh, Võ Kiều Bảo Trân** đã ủy quyền cho:

Bà	: **Triệu Thị Nhân**	Năm sinh: 1988
Căn cước công dân số	: **0701 8800 2740**	Ngày cấp: 16/4/2021
Nơi cấp	: Cục Cảnh Sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội	
Địa chỉ thường trú	: Ấp 8, xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai).	

Theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Huỳnh Trung Cang, tỉnh Bình Phước (nay là tỉnh Đồng Nai) chứng nhận ngày 24/5/2022, số công chứng: 002505, quyển số: 03/2022.TP/CC-SCC/HDGD.

Bà Triệu Thị Nhân đã ủy quyền lại cho:

Ông	: Cao Cường
Ngày tháng năm sinh	: 01/11/1980
Căn cước công dân số	: **0250 8000 5908** Ngày cấp: 21/9/2022
Nơi cấp	: Cục Cảnh Sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội
Địa chỉ thường trú Ghi trên Hợp đồng ủy quyền xã Đồ Sơn, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ - Địa chỉ thường trú	: Khu Đồ Sơn 4, xã Liên Minh, tỉnh Phú Thọ.

Theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Quỳnh, tỉnh Bình Phước (nay đổi tên là Văn phòng công chứng Trương Hậu, tỉnh Đồng Nai) chứng nhận ngày 02/6/2022, số công chứng: 006620, quyển số: 02/2022/TP/CC-SCC/HDGD.

Ông **Cao Cường** cam kết Hợp đồng ủy quyền nêu trên hiện đang còn giá trị pháp lý, không bị chấm dứt theo quy định của pháp luật và tự chịu trách nhiệm về việc thực hiện nghĩa vụ của bên được ủy quyền theo quy định của pháp luật.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là bên B):

Bà	: **Trần Thị Cảnh**
Ngày tháng năm sinh	: 22/8/1981

4

Căn cước công dân số : 0401 8100 2621 Ngày cấp: 02/5/2022
Nơi cấp : Cục Cảnh Sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội
Địa chỉ thường trú : 21/68 khu phố Bình Đường 4, phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là 21/68 khu phố Bình Đường 4, phường Dĩ An, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Các bên đã tự nguyện giao kết Hợp đồng Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất này;
- Tại thời điểm ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của Hợp đồng Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin và các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết Hợp Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất này;
- Mục đích, nội dung của Hợp đồng Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của Hợp đồng Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất này trước sự chứng kiến của tôi và ngày 27 tháng 9 năm 2025 (Bằng chữ: Ngày hai mươi bảy, tháng chín, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm); chữ ký và dấu điểm chỉ trong Hợp đồng Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản gốc, mỗi bản gốc gồm 05 (năm) tờ, 05 (năm) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản gốc; 01 (một) bản gốc lưu tại trụ sở Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng 005207 /2025/CCGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN TÚ

Nguyễn Đức Tú

5

`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: ..... Nhà Bích .....

Tên người được điều tra: ..... Nguyễn Như Thanh .....

- Địa chỉ[1]: ..ấp 1, xã Nhà Bích..; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....05/2026...

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

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..280..... triệu đồng/thửa hoặc ..2.333.333..... đồng/m^2

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

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

- Nguồn thông tin: Thông tin chuyển nhượng do VPĐK cung cấp kết hợp điều tra chủ sử dụng đất điều tra (ông Nguyễn Như Thanh)

.....

.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....191.....; thửa đất số: .....155.....; diện tích: .....120..... m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: .....xã Nhà Bích.....

- 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: .....ONT.....

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

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.....

- Thời hạn sử dụng đất: .....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

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

- Loại tài sản: .....

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

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

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

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

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

..... ;

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

.....

....., ngày 20 tháng 7 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Hiệp Thúc

Ghi chú:

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

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

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên A):

* Ông: **Hứa Văn Quân**, sinh ngày: 22/12/1983

Căn cước công dân số: 0250 8300 9320 cấp ngày 28/06/2022

* Cùng vợ là bà: **Nguyễn Thị Chung**, sinh ngày: 20/02/1987

Căn cước công dân số: 0381 8703 6113 cấp ngày 18/07/2022

Cùng thường trú tại: Tổ 2, Khu phố Suối Tre, thị trấn Tân Bình, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Vĩnh Tân, thành phố Hồ Chí Minh)

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên B):

* Ông: **Đàm Quang Ngọc**, sinh ngày: 16/07/1988

Căn cước công dân số: 0360 8800 2228 cấp ngày 05/05/2022

Thường trú tại: Thôn Đình Trạch, xã Liên Bảo, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (Nay là phường Trường Thi, tỉnh Ninh Bình)

Thường trú mới tại: Khu phố Hòa Long, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh

* Cùng vợ là bà: **Phạm Thị Hoài**, sinh ngày: 03/05/1992

Căn cước công dân số: 0421 9202 1299 cấp ngày 05/05/2022

Thường trú tại: Khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh)

Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các nội dung sau đây:

Điều 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của bên **A** đối với thửa đất theo ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*** số phát hành: **DN 087728**, số vào sổ cấp GCN: **CN 04639** do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước cấp ngày 15/7/2024 và Trích lục bản đồ địa chính số TL-205-2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/04/2025. Cụ thể như sau:

* *Thửa đất:*

- Thửa đất số: **155 (Lô 29B) (Trước đây là thửa đất số: 165);**
- Tờ bản đồ số: **51 (Cụm A2) (Trước đây là tờ bản đồ số 36);**
- Địa chỉ thửa đất: Ấp 6, xã Nha Bích, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (Nay là xã Nha Bích, tỉnh Đồng Nai);
- Diện tích: 120,0 m^2;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn;
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn Lâu dài;

* **Ghi chú:**

- Thửa đất thuộc: Lô 29B – Cụm A2
- Chuyển nhượng QSDD từ GCN số CS 06694 cấp ngày 28/9/2020,

* **Tình hình thay đổi ranh giới thửa đất:**

Quân Chung

- Thửa đất số 165, tờ bản đồ số 36, diện tích 120,0m2 đổi thành thửa đất 155, tờ bản đồ số 51, diện tích 120,0m2 theo bản đồ địa chính xã Nha Bích được STN&MT ký duyệt ngày 09/10/2024.

* **Diện tích chuyển nhượng:** Bên A đồng ý chuyển nhượng và Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên.

Điều 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là: **50.000.000 VNĐ (Bằng chữ: *Năm mươi triệu Việt Nam đồng*).**

2. Phương thức thanh toán: Thanh toán một lần bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản ngay sau khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng.

3. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên.

Điều 3: BÀN GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bàn giao quyền sử dụng đất:

a) Việc bàn giao quyền sử dụng đất được các bên tự thực hiện;

b) Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho bên nhận chuyển nhượng toàn bộ các giấy tờ về quyền sử dụng đất sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

2. Đăng ký quyền sử dụng đất

Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của nhà nước.

Điều 4: VIỆC NỘP THUẾ, PHÍ VÀ LỆ PHÍ

Bên B nộp phí công chứng và các khoản phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Bên B nộp thuế thu nhập cá nhân, các khoản phí và lệ phí liên quan đến việc đăng ký quyền sử dụng đất tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Điều 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu có phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không tự giải quyết được, thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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

1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật; chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ, tài liệu đã cung cấp, xuất trình liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;

2. Thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; không đem thực hiện giao dịch dân sự nào;

3. Các bên giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

4. Các bên đã xem xét tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế, xác nhận thửa đất này là có thật và không đề nghị Công chứng viên xác minh;

5. Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng, nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên kia theo quy định của pháp luật.

Điều 7: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này.

Chung Chung

2. Các bên thống nhất trong quá trình làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền của nhà nước đo vẽ, trích lục, trích đo lại mà có sự thay đổi về diện tích, số thửa đất, số tờ bản đồ... thì bên B làm văn bản kê khai đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của nhà nước. Nếu có yêu cầu thì bên A sẽ cùng bên B để nghị giải quyết sự thay đổi này.

Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung, ký vào hợp đồng này trước sự chứng kiến của công chứng viên./.

BÊN A	**BÊN B**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
Chúng tôi đã đọc và đồng ý	Chúng tôi đã đọc và đồng ý
Hứa Văn Quân	Đàm Quang Ngọc
Nguyễn Thị Chung	Phạm Thị Hoài

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 28 tháng 03 năm 2026 (ngày hai mươi tám tháng ba năm hai nghìn không trăm hai mươi sáu).

Tại Văn phòng công chứng Nguyễn Công Thu, tỉnh Bình Phước. Địa chỉ: Đường Trần Huy Liệu, phường Hưng Long, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là Đường Trần Huy Liệu, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai).

Tôi: **Nguyễn Công Thu**, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên A):

* Ông: **Hứa Văn Quân**, sinh ngày: 22/12/1983

Căn cước công dân số: 0250 8300 9320 cấp ngày 28/06/2022

* Cùng vợ là bà: **Nguyễn Thị Chung**, sinh ngày: 20/02/1987

Căn cước công dân số: 0381 8703 6113 cấp ngày 18/07/2022

Cùng thường trú tại: Tổ 2, Khu phố Suối Tre, thị trấn Tân Bình, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Vĩnh Tân, thành phố Hồ Chí Minh)

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên B):

* Ông: **Đàm Quang Ngọc**, sinh ngày: 16/07/1988

Căn cước công dân số: 0360 8800 2228 cấp ngày 05/05/2022

Thường trú tại: Thôn Đình Trạch, xã Liên Bảo, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (Nay là phường Trường Thi, tỉnh Ninh Bình)

Thường trú mới tại: Khu phố Hòa Long, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh

* Cùng vợ là bà: **Phạm Thị Hoài**, sinh ngày: 03/05/1992

Căn cước công dân số: 0421 9202 1299 cấp ngày 05/05/2022

Thường trú tại: Khu phố Hòa Long, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh)

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký, điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin và các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng trước sự chứng kiến của tôi vào ngày 28 tháng 03 năm 2026 (ngày hai mươi tám tháng ba năm hai nghìn không trăm hai mươi sáu); chữ ký và dấu điểm chỉ trang hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản gốc, mỗi bản gốc gồm 04 tờ, 04 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản gốc; 01 (một) bản gốc lưu tại Văn phòng công chứng Nguyễn Công Thu, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng .....0..0..1..1..9.../2026/CCGD

CÔNG CHỨNG VIÊN

CÔNG CHỨNG VIÊN

Nguyễn Công Thu

A195

81

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
TỈNH ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH CHƠN THÀNH

Số: 4903/PCĐT

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

Đồng Nai, ngày 22 tháng 04 năm 2026

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Kính gửi: Thuế cơ sở 7 tỉnh Đồng Nai

I. THÔNG TIN VỀ HỒ SƠ THỦ TỤC

1.1. Mã số hồ sơ thủ tục hành chính[1]: H19.151-260422-4601

1.2. Ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ[2]: 22/04/2026

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

2.1. Tên[3]: Ông Bùi Quang Ngọc, năm sinh 1988 và bà Phạm Thị Hoài, năm sinh 1992

2.2. Địa chỉ[4]: , KP.3Hòa Long,P.Lái Thiêu, tp HỒ Chí Minh

2.3. Số điện thoại liên hệ: Email (nếu có):

2.4. Mã số thuế (nếu có):

2.5. Giấy tờ pháp nhân/Số hộ chiếu/Số định danh cá nhân[5]: 026088002228

2.6. Loại thủ tục đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính[6]: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

3.1. Thông tin về đất

3.1.1. Thửa đất số: 155 ; Tờ bản đồ số: 144

3.1.2. Địa chỉ[7]: ấp 6, xã Nha Bích, tỉnh Đồng Nai

3.1.3. Giá đất

Giá đất theo bảng giá (đối với trường hợp áp dụng giá đất theo bảng giá): Đất ở nông thôn: 600.000 đồng/m2

Giá đất cụ thể:

Giá trúng đấu giá:

Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất:

3.1.4. Diện tích thửa đất: 120 m2

Diện tích sử dụng chung: 0 m2

Diện tích sử dụng riêng: 120 m2

Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 120 m2

Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 0 m2

- Diện tích đất trong hạn mức: m2

- Diện tích đất ngoài hạn mức: m2

Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: m2

3.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất ở nông thôn: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

3.1.6. Mục đích sử dụng đất[8]: Đất ở tại nông thôn: 120

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:

3.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

Ổn định lâu dài ☒ ☐

Có thời hạn: . Từ ngày ..... đến ngày: .....

Giai đoạn năm: Từ ngày ..... đến ngày: .....

3.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất: từ ngày:

3.1.9. Hình thức sử dụng đất[9]:

3.1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất[10]:

3.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

3.2.1. Loại nhà ở, công trình / cấp hạng nhà ở, công trình:

3.2.2. Diện tích xây dựng: m2

3.2.3. Diện tích sàn xây dựng/diện tích sử dụng: m2

3.2.4. Diện tích sở hữu chung: m2; Diện tích sở hữu riêng: m2

3.2.5. Số tầng: 0 tầng; tầng hầm, lửng, tầng nổi: tầng; số tầng tầm: tầng

3.2.6. Nguồn gốc:

3.2.7. Năm hoàn thành xây dựng:

3.2.8. Thời hạn sở hữu đến:

IV. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM TRONG LÒNG ĐẤT, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC

1. Đối với thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất hoặc dưới đất của công trình xây dựng trên mặt đất) hoặc thuê đất có mặt nước sử dụng ổn định lâu dài:

Diện tích đất: m2

Giá đất tính tiền thuê đất:

2. Đối với thuê đất có mặt nước:

Diện tích đất: m2

Diện tích mặt nước: m2

Giá đất để tính tiền thuê đất của phần diện tích đất:

V. THÔNG TIN VỀ NHỮNG GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH (chỉ áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ)

- Tiền sử dụng đất: .....

- Lệ phí trước bạ: .....

VI. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỘP[11]

.....

Phí công chứng

Phí công chứng

Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

Giấy chứng nhận cũ

Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất

Hợp đồng ủy quyền

Đơn xin (trích lục, đo trích, chỉnh lý)

Tờ khai thuế thu nhập cá nhân, thuế TNCN, tiền sử dụng đất

Phiếu chuyển thuế điện tử

GHI CHÚ

Căn cứ Nghị Quyết số 27/2025/NQ-HĐND và Nghị Quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Thửa đất mới: 155 (sẽ thay thế: 152 (165)); Tờ bản đồ mới: 141 (sẽ bản đồ cũ: 51 (36)) theo BĐĐC được STP&MT kỳ duyệt năm 2024 và Công văn số 106-VPĐK-KTDC ngày 08/2/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh.

Thửa đất thuộc: Khu vực: Nông thôn ; Vị trí: 1 (một)

Mặt tiền đường : Các đường đất còn lại trong khu tái định cư Rừng

Đất ở:

- Thửa số 1: Diện tích: 120m2, Giá đất theo bảng giá: 600.000 đồng/

THỦ TRƯỞNG ĐƠN VỊ
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Trương Ngọc Dinh

Mẫu số 10a

BẢNG KÊ CHI TIẾT

Bảng 1: Danh sách đăng ký sử dụng, đồng sở hữu

STT	Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất	Địa chỉ	Mã số thuế (nếu có)	Giấy chứng nhận/Số hộ chiếu/Số định danh cá nhân	Diện tích sử dụng/Tỷ lệ sở hữu (nếu có)

Bảng 2: Bảng kê thông tin về đất

STT	Thửa đất	Tờ bản đồ	Địa chỉ	Loại đất	Diện tích	Nguồn gốc	Mục đích sử dụng đất	Thời hạn sử dụng đất	Thời điểm bắt đầu sử dụng đất	Hình thức sử dụng đất	Giấy tờ về quyền sử dụng đất (nếu có)

Bảng 3: Bảng kê thông tin tài sản gắn liền với đất

STT	Loại nhà ở, công trình	Cấp nhà ở, công trình	Tầng nổi	Tầng hầm	Diện tích sử dụng/Diện tích xây dựng	Diện tích Xây dựng	Thời hạn sở hữu

`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: ..... Nha Bích .....

Tên người được điều tra: .....

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ....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/m^2

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ..... 150.000 ..... đồng/m^2 /tháng

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

- Nguồn thông tin:
Thu thập thông qua đội tra khảo sát giá cho thuê mặt bằng tại Điện máy xanh Nhà Bích /.....
.....
.....

1. Các thông tin về thửa đất

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

- Địa chỉ thửa đất [2]: .....

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

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

- Mục đích sử dụng đất: .....

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

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Hạ tầng môi trường: ..... ;

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

.....

- Thời hạn sử dụng đất: .....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

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

- Loại tài sản: .....

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

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

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

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

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

..... ;

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

.....

....., ngày 21 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.

`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: .....Nha Biech.....

Tên người được điều tra: .....

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...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/m^2

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....150.000..... đồng/m^2 / tháng

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

- Nguồn thông tin:
.....Thông qua điều tra khảo sát giá cho thuê mặt bằng tại Bách hoá xanh Quốc lộ 14 (xã Nha Biech)..... .....
.....
.....

1. Các thông tin về thửa đất

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

- Địa chỉ thửa đất [2]: .....

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

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

- Mục đích sử dụng đất: .....

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

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Hạ tầng không gian: .....tốt..... ;

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

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

+ Hạ tầng môi trường: .....tốt..... ;

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

.....

- Thời hạn sử dụng đất: .....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

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

- Loại tài sản: .....

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

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

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

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

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

..... ;

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

.....

....., ngày 24 tháng 3 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.

`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: .....Đồng Xoài.....

Tên người được điều tra: .....

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....2026.....
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..... đồng/m^2
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....163.000..... đồng/m^2 / tháng
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin:
.....Thông qua điều tra, khảo sát trực tiếp giá cho thuê mặt bằng tại Điện máy xanh Sài Thành (phường Đồng Xoài).....
.....
.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: .....; diện tích: ..... m^2.
- Địa chỉ thửa đất [2]: .....
- Kích thước mặt tiền: ..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.
- Mục đích sử dụng đất: .....
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Hạ tầng không gian: .....tốt..... ;

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

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

+ Hạ tầng môi trường: ..... ;

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

.....

- Thời hạn sử dụng đất: .....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

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

- Loại tài sản: .....

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

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

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

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

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

..... ;

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

.....

....., ngày 24 tháng 7.. năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

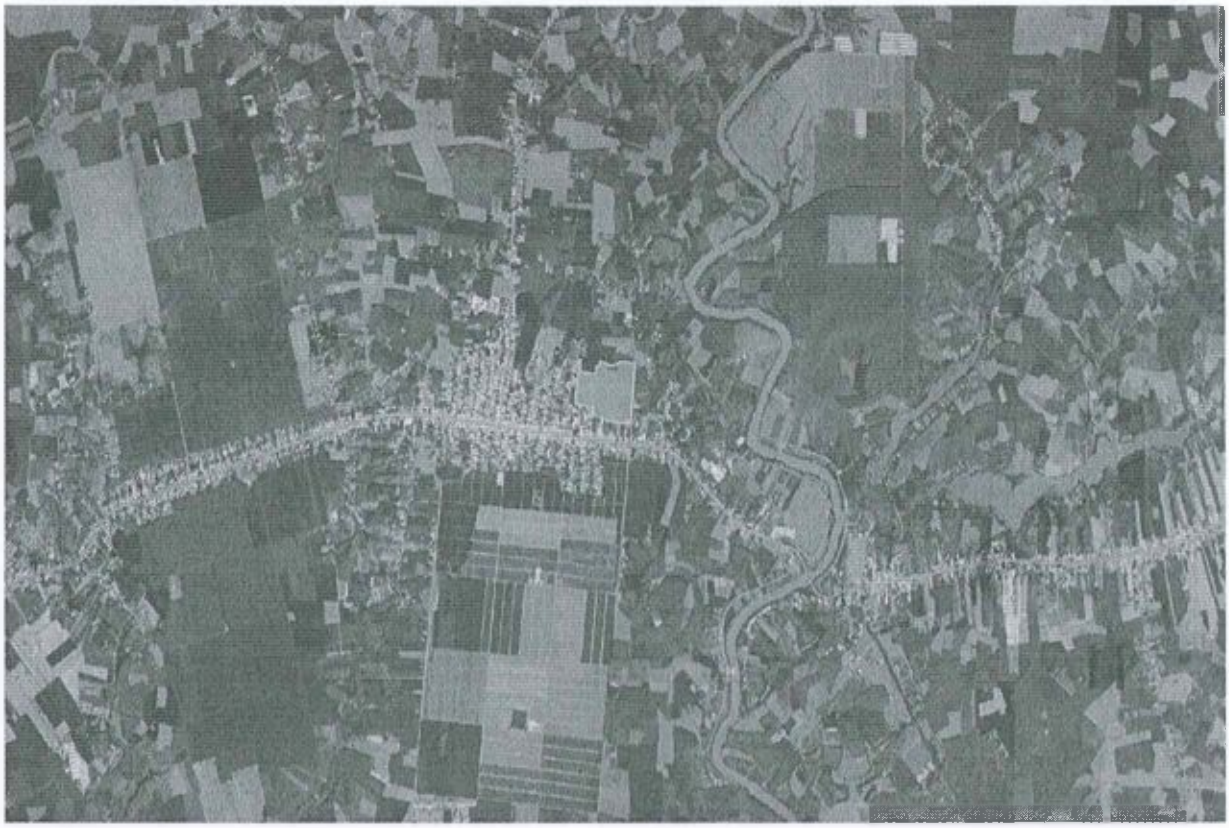
Nguyễn Hiệp Thức

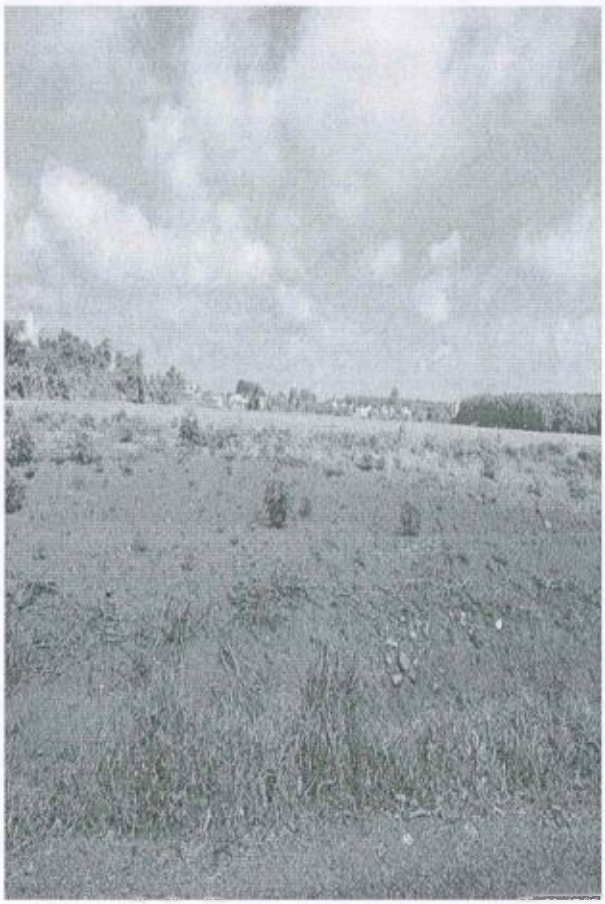
Ghi chú:

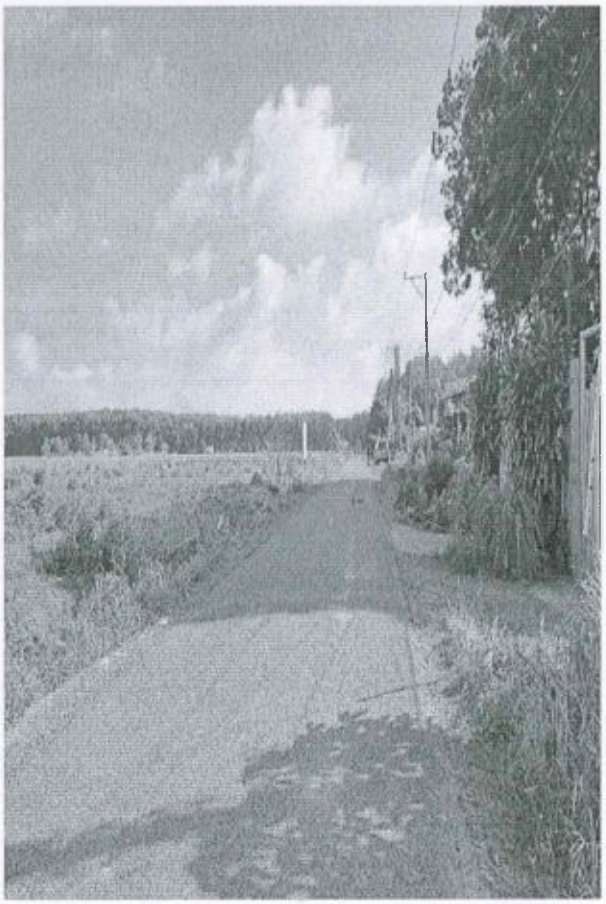
- (1) Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

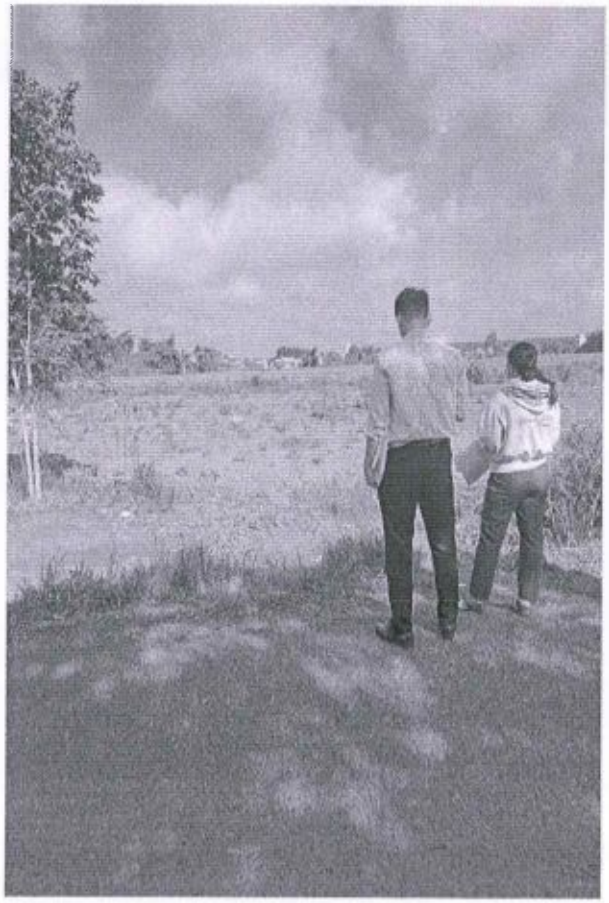
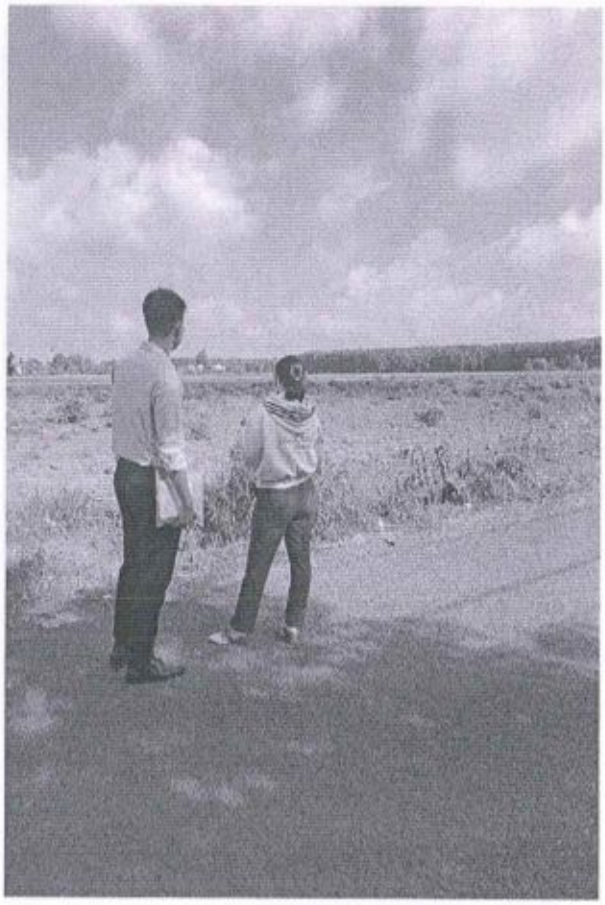
- (2) Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

PHỤ LỤC II: HÌNH ẢNH

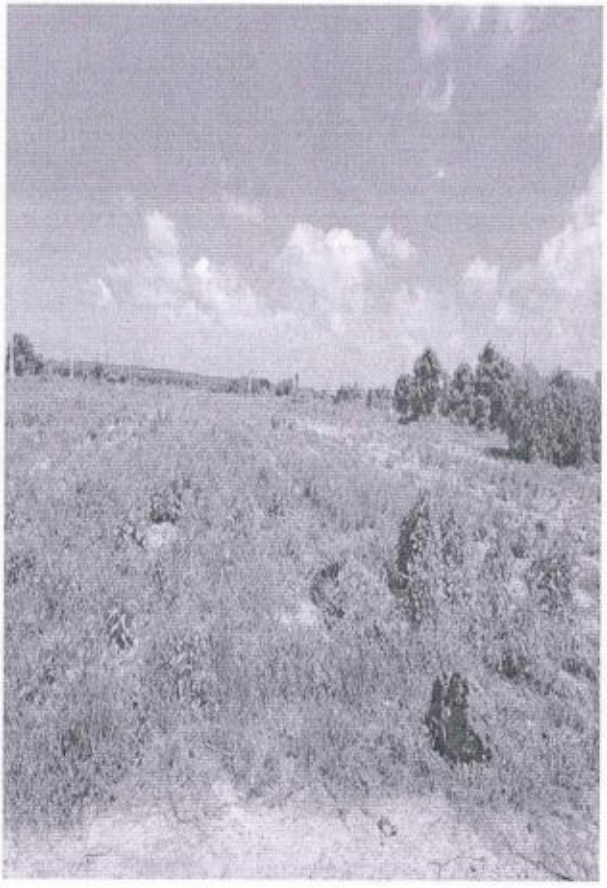
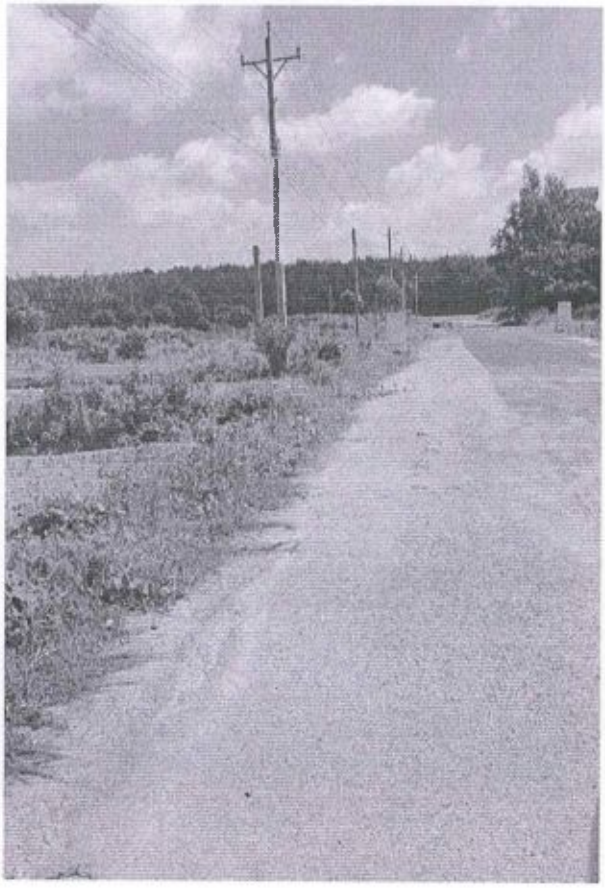


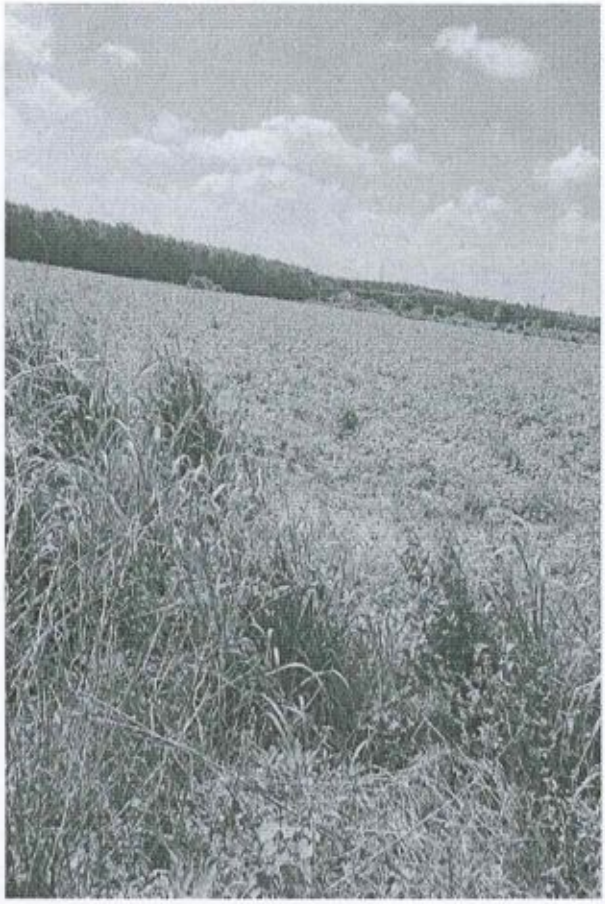


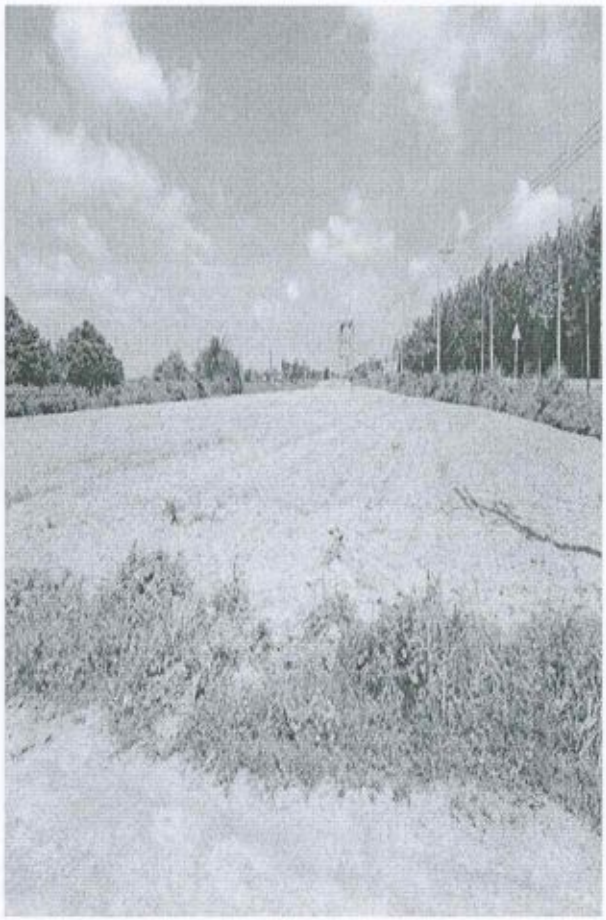


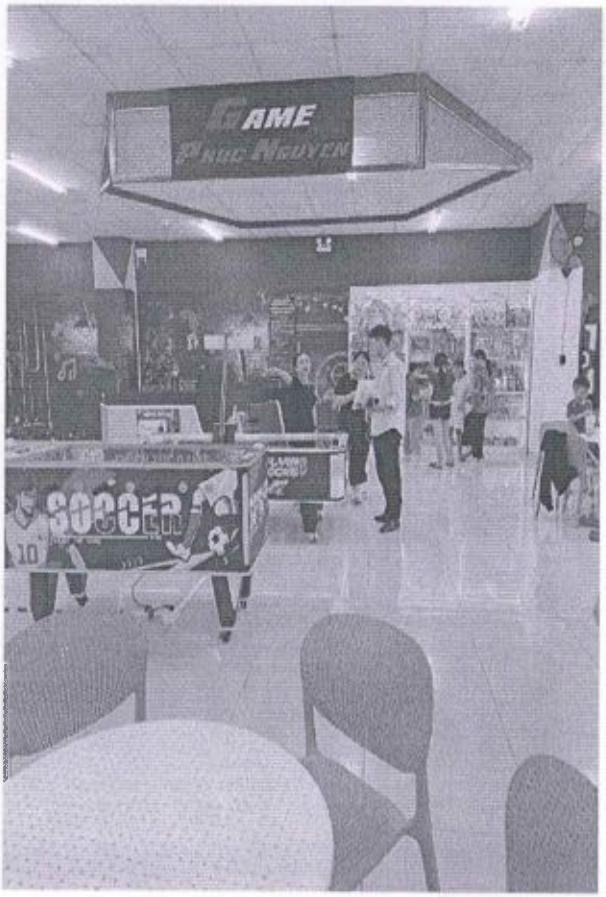
Một số hình ảnh hiện trạng khu đất cần định giá

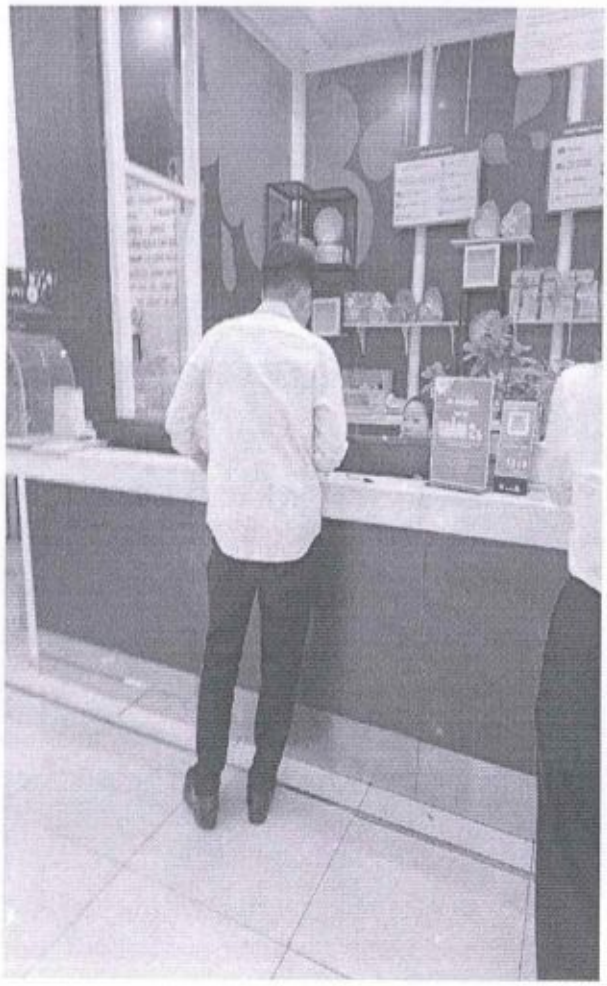



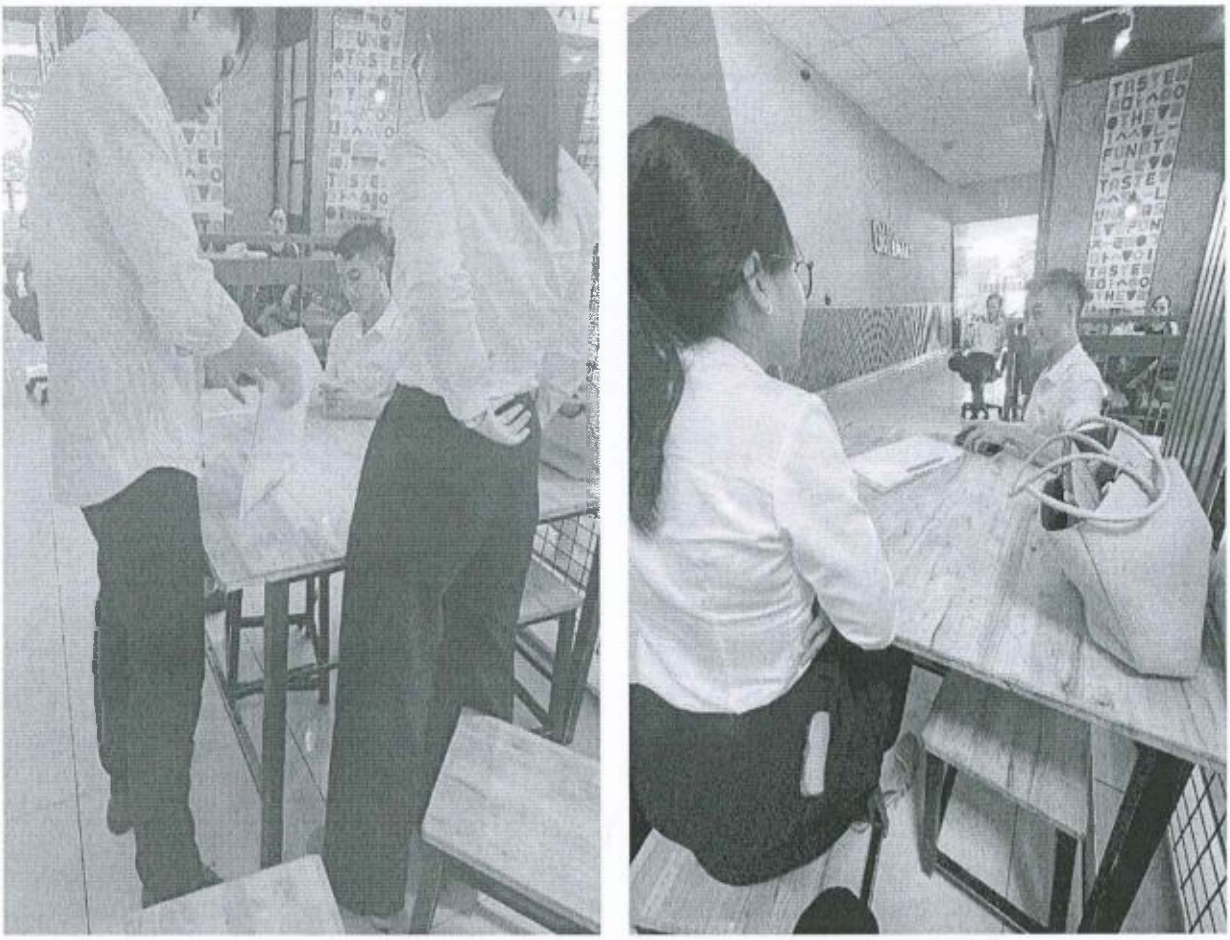




FAHASA


GAME
PHUC NGUYEN
SOCCER





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 308/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai.
2	Phương án số 01/PA-TTPTQĐ ngày 11/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai về phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (15,9ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai.
3	Quyết định số 781/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập.
4	Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập.
5	Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.
6	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.
7	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.
8	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.
9	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.
10	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.
11	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.
12	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 THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 308 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 21 tháng 5 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9 ha) tại xã Nha Bích, 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 Đầu tư ngày 11 tháng 12 năm 2025;

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 48/TTr-SNNMT ngày 15 tháng 5 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (khoảng 15,9 ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai *(đính kèm Phương án số 01/PA-TTPTQĐ ngày 11 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, 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.

4. UBND xã Nha Bích khẩn trương xử lý dứt điểm phần công trình Nhà văn hóa ấp Minh Lập 1 còn chồng lấn vào phạm vi quy hoạch của dự án, bảo đảm không làm ảnh hưởng đến tiến độ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (15,9 ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai.

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

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 xã Nha Bích; 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(Ha).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Hồ Văn Hà

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI **TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 01 /PA-TTPTQĐ	*Đồng Nai, ngày 11 tháng 5 năm 2026*

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (15,9 ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai

Thực hiện Kế hoạch số 151/KH-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2025, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai lập Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (15,9 ha) tại xã Nha Bích, 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 Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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 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 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ tháo gỡ vướng mắc, xử lý các dự án trong thời gian quy hoạch sử dụng đất quốc gia (2021-2030, tầm nhìn 2050) chưa được điều chỉnh;

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 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 trưởng Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

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

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

Căn cứ Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định chi tiết thực hiện một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

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

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

Căn cứ Quyết định số 1667/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2022 của UBND tỉnh Bình Phước về việc thu hồi đất của Công ty Cổ phần Cao su Sông Bé, giao Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện Chơn Thành quản lý;

Căn cứ Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành;

Căn cứ Quyết định số 781/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận chủ trương đầu tư (cấp lần đầu) dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập; Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ nhất) dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập;

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

Căn cứ Quyết định số 973/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22 tháng 04 năm 2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc phê duyệt Đồ án và quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập; Thuyết minh tổng hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc ban hành Quy định về quản lý xây dựng kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Thông tin chung về khu đất đấu giá

Vị trí thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập thuộc xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai (xã Minh Lập, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước cũ).

Vị trí, ranh giới và hình thể khu đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính 2021, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước (cũ) thực hiện và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (cũ) duyệt ngày 18 tháng 10 năm 2021.

1.2. Diện tích, loại đất

Tổng diện tích giao Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước (nay là Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai) quản lý theo Quyết định số 1667/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2022 là 159.455,2 m².

Tổng diện tích lập quy hoạch là: 159.455,2 m² [1]

Trong đó:

a) Diện tích đất đấu giá quyền sử dụng đất: 75.129,8 m², bao gồm:

- Đất ở (đất nhà ở liền kề) (ONT): 59.071,1 m²;
- Đất thương mại dịch vụ (TMD): 10.114,3 m²;
- Đất giáo dục (trường mầm non) (DGD): 2.991,1m²;
- Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe (DGT), trạm xử lý nước thải (DTL), trạm cấp nước (DTL)): 2.953,3 m².

b) Diện tích đất không đấu giá quyền sử dụng đất: 84.325,4 m², bao gồm:

- Đất nhà ở xã hội (ONT): 15.048,8 m²;

---

[1] Diện tích từng loại đất xác định theo 04 mảnh bản đồ trích đo địa chính tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước thực hiện, được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, phê duyệt ngày 28 tháng 9 năm 2022.

- Đất cây xanh (DKV): 9.737,2 m²;

- Đất giao thông (DGT): 59.539,4 m².

1.3. Nguồn gốc

Khu đất thu hồi của Công ty Cổ phần Cao su Sông Bé, giao Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (nay là Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai) quản lý theo Quyết định số 1667/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2022 của UBND tỉnh Bình Phước.

1.4. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật

a) Hiện trạng: Đất trống[2].

b) Hạ tầng giao thông: Khu đất tiếp giáp với đường nhựa hiện hữu (đường số 5) kết nối ra Quốc lộ 14.

1.5. Thông tin về quy hoạch

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

b) Quy hoạch xây dựng

Theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22 tháng 04 năm 2022 của UBND thị xã Chơn Thành, cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m²)	Tỷ lệ %
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*
A	**Đất đơn vị ở**		**152.734,8**	**95,8**
1	**Đất ở**		**74.119,9**	**46,5**
1.1	Đất ở liền kề	LK	59.071,1	37,0
1.2	Đất ở nhà ở xã hội	NOXH	15.048,8	9,4

[2] Tại vị trí ranh giới từ mốc số 1 (toạ độ: X=1273766,27; Y= 554673,10) đến mốc số 4 (toạ độ: X=1273792,42; Y= 554646,19) còn công trình Nhà văn hoá ấp 1 chồng lấn với đất dự án, cụ thể: Cạnh phía Nam Nhà văn hóa ấp 1 còn lại một phần cột và sê nô trụ sở nhà văn hoá trên diện tích 1,5 m² (hình tam giác, có hai cạnh mỗi cạnh dài là 9,25 m và cạnh đáy dài 0,33m) đất quy hoạch đường giao thông (đường số 5), cạnh phía Tây Nhà văn hóa ấp 1 còn 13,6 m tường rào. Theo Văn bản số 1821/UBND-KT ngày 07 tháng 5 năm 2026 của UBND xã Nha Bích: *"Đến nay đối với phần tường rào phía Tây Nhà văn hóa ấp Minh Lập 1 dài khoảng 13,6m, UBND xã Minh Lập cũ đã tổ chức tháo dỡ phần hàng rào xây dựng chồng lấn vào phạm vi đất dự án. Đối với sê-nô trụ sở Nhà văn hóa với diện tích khoảng 1,5 m² còn chồng lấn vào phạm vi quy hoạch mở rộng đường giao thông số 5, UBND xã Nha Bích cam kết phối hợp kiểm tra rà soát và xử lý dứt điểm phần công trình Nhà văn hóa ấp Minh Lập 1 còn chồng lấn vào phạm vi quy hoạch mở rộng đường giao thông số 5, đảm bảo không làm ảnh hưởng đến việc bàn giao mặt bằng sạch cho nhà đầu tư thi công mở rộng đường số 5 và phục vụ cho việc hoàn thiện phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập theo quy định."*

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ %
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*
2	**Đất dịch vụ công cộng**		**13.105,4**	**8,2**
2.1	**Đất giáo dục**		**2.991,1**	**1,9**
	Trường mầm non	M.NON	2.991,1	1,9
2.2	**Đất thương mại dịch vụ**		**10.114,3**	**6,3**
	Dịch vụ công cộng	DVCC	4.550,8	2,9
	Thương mại dịch vụ	TM	5.563,5	3,5
3	**Đất cây xanh**	**CX**	**9.737,2**	**6,1**
4	**Đất giao thông đối nội**		**52.819,0**	**33,1**
5	**Đất hạ tầng kỹ thuật**		**2.953,3**	**1,9**
	Bãi xe	HT-BX	2.005,0	1,3
	Trạm XLNT	HT-XLNT	634,3	0,4
	Trạm cấp nước	HT-TCN	314,0	0,2
B	**Đất ngoài đơn vị ở**		**6.720,4**	**4,2**
1	**Đất giao thông đối ngoại**		**6.720,4**	**4,2**
Tổng cộng			**159.455,2**	**100**

2. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất

a) Đối với phần diện tích đất đấu giá 75.129,8 m^2

- Đất ở (đất nhà ở liên kế) 59.071,1 m^2: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 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 giao đất. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sử dụng đất ở, nhận chuyển nhượng căn hộ chung cư được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Đất thương mại dịch vụ, đất giáo dục và đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe, trạm xử lý nước thải và trạm cấp nước) 16.058,7 m^2: 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 đất không đấu giá 84.325,4 m²

- Đất nhà ở xã hội 15.048,8 m²: Nhà nước giao đất cho nhà đầu tư (người trúng đấu giá) trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và pháp luật có liên quan;

- Đất cây xanh và đất giao thông 69.276,6 m²: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh, thông tin viễn thông…) và hạ tầng xã hội (khuôn viên cây xanh) theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và sau khi hoàn thiện nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao các công trình xây dựng và quỹ đất này về cho địa phương quản lý theo quy định.

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 khu 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[3];

- 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 sản[4].

b) Điều kiện cụ thể

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

+ Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024[5];

+ 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 một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

+ 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 có liên quan để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án theo quy định;

+ 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 nhà ở và 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 khác[6]; 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

---

[3] Theo khoản 1a Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và điểm c khoản 6 Điều 12 của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

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

[5] Khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai quy định:

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

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

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

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

[6] Theo điểm đ khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

thành phố Đồng Nai phê duyệt; dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng khoảng 2.179.741.423.000 đồng[7].

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

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

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

4.3. Người không được tham gia đấu giá

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

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

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

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

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

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

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

- Cá nhân, tổ chức không được tham gia phiên đấu giá trong trường hợp vợ,

---

[7] Theo Văn bản số 3560/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 08/4/2026 của Sở Xây dựng.

chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó[8];

- 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 giá đấu giá đối với tài sản đó[9].

5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Dự kiến tổng chi phí thực hiện đấu giá khoảng 5.022.157.000 đồng, bao gồm:

STT	Nội dung thực hiện	Dự kiến chi phí (đồng)
(1)	*(2)*	*(3)*
1	Chi phí lập bản vẽ, chuyển thiết kế, cắt lớp	50.000.000
2	Chi phí chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ[10]	4.384.468.000
3	Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	87.689.000
3	Chi phí quản lý đất	50.000.000
4	Giá dịch vụ đấu giá tài sản[11]	400.000.000
5	Chi phí khác	50.000.000
Tổng cộng:		**5.022.157.000**

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

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

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

- Vị trí đất: Khu đất thuộc vị trí 1, tiếp giáp đường số 5 (đoạn Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55 xã Nha Bích).[12]

---

[8] Theo điểm d2 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.
[9] Theo điểm d3 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.
[10] Tổng chi phí đã bồi thường, giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất sạch đấu giá đã được UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2022, chấp thuận tạm ứng từ nguồn vốn của Quỹ phát triển đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 3024/UBND-TH ngày 30 tháng 8 năm 2023 và Quyết định số 91/QĐ-STC ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Sở Tài chính tỉnh Bình Phước.
[11] Giá dịch vụ đấu giá tài sản được tính toán dự kiến theo quy định tại Quyết định số 1311/QĐ-BTP, mức giá dịch vụ đấu giá tài sản tối đa tương ứng từng khung giá trị tài sản theo giá khởi điểm không vượt quá 400 triệu đồng/01 phiên đấu giá, khi có kết quả đấu giá sẽ thanh toán theo thực tế (giá dịch vụ đấu giá tài sản chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và chi phí đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 66 của Luật Đấu giá tài sản được sửa đổi, bổ sung theo điểm b khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản).
[12] Theo Văn bản số 2532/VPĐK-KTĐC ngày 01 tháng 4 năm 2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

- Giá đất theo Bảng giá đất thành phố Đồng Nai năm 2026:

STT	Vị trí, đoạn đường	Giá đất (đồng/m²)			
		Đất ở	Đất thương mại, dịch vụ	Đất giáo dục[13]	Đất hạ tầng kỹ thuật[14]
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)*
1	Vị trí 1: Đường số 5 (đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55 xã Nha Bích)	580.000	410.000	280.000	350.000

- Ước tính sơ bộ giá trị khu đất theo Bảng giá đất năm 2026 khoảng: **28.712.704.200** tỷ đồng[15].

STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Đơn giá (đồng/ m²)	Tỷ lệ (%)	Giá trị khu đất theo bảng giá (đồng)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)= (3)*(4)*(5)*
I	**Đất ONT**	**59.071,10**			**24.088.919.600**
1	Đường số 5, đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55				
	- Phạm vi 1: từ mép đường số 5 đến mét thứ 50	11.456,8	580.000	100%	6.644.944.000
	- Phạm vi 2: từ mét 50 đến mét thứ 100	7.536,2	580.000	80%	3.496.796.800
	- Phạm vi 3: từ mét 100 đến hết chiều sâu thửa đất	40.078,1	580.000	60%	13.947.178
II	**Đất TMD**	**10.114,30**			**3.065.274.800**
1	Đường số 5, đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55				

[13] Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND: *Trường hợp Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp và sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất ở thì tính bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất* ***nhân với hệ số 0,8.***

[14] Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND: *Trường hợp đất phi nông nghiệp khác theo quy định tại khoản 11 Điều 5 nghị định số 102/2024/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP tính bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất.*

[15] Phạm vi, vị trí, diện tích từng loại đất xác định theo Biên vẽ đồ địa chính (Trích lục số 04 lập ngày 09/4/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai) và Bảng thống kê diện tích khu đất (kèm theo bản vẽ "Trích lục bản đồ địa chính" số TL04/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai đã thực hiện ngày 09/4/2026) của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố thực hiện ngày 08/5/2026.

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Đơn giá (đồng/ m^2)	Tỷ lệ (%)	Giá trị khu đất theo bảng giá (đồng)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)= (3)*(4)*(5)*
	- Phạm vi 1 từ mép đường số 5 đến mét thứ 50	1844,5	410.000	100 %	756.245.000
	- Phạm vi 2 từ mét 50 đến mét thứ 100	3349,5	410.000	80%	1.098.636.000
	- Phạm vi 3: từ mét 100 đến hết chiều sâu thửa đất	4.920,30	410.000	60%	1.210.393.800
III	**Đất DGD**	2991,1			**502.504.800**
1	Đường số 5, đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55				
	- Phạm vi 3: từ mét 100 đến hết chiều sâu thửa đất	2991,1	280.000	60%	502.504.800
IV	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**2.953,30**			**620.193.000**
1	**Đất bãi xe**	**2.005,00**			**421.050.000**
	Đường số 5, đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55				
	- Phạm vi 3: Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	2005,0	350.000	60%	421.050.000
2	**Đất trạm xử lý nước thải**	**634,30**			**133.203.000**
	Đường số 5, đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55				
	- Phạm vi 3: Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	634,30	350.000	60%	133.203.000
3	**Đất trạm cấp nước**	**314,00**			**65.940.000**
	Đường số 5, đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55				
	- Phạm vi 3: Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	314,00	350.000	60%	65.940.000
Tổng cộng (I+II+III+IV):					**28.276.892.200**

- Giá khởi điểm đấu giá khu 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 khoảng 28.276.892.200 đồng (x) 20% = **5.655.378.440 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 khu đất;

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

c) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

Theo thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và lệ phí trước bạ.

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 và phương thức đấu 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 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 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%

STT	Giá khởi điểm đấu giá khu đất	Bước giá tính theo tỷ lệ % giá khởi điểm
(1)	*(2)*	*(3)*
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 khu đất nêu trên.

7.3. Phương thức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

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 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 sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ 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 năm 2024;

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Dự án đảm bảo kết nối đồng bộ theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt (người trúng đấu giá chịu mọi chi phí đầu tư cho việc này); sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, người trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao lại cho địa phương để quản lý theo quy định (trừ các hạng mục nhà đầu tư vận hành);

- Phải thực hiện xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định tại khoản 5 Điều 5 của Luật Nhà ở năm 2023;

- Thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt;

- Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt và 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 dự 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 giao đất, 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 sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

Việc nộp tiền sử dụng đất, 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 Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất, 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 sử dụng đất, 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 sử dụng đất, tiền thuê đất.

7.10. Ban hành Quyết định giao đất, 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 sử dụng đất, 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 sử dụng đất, 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 c khoản 9 của Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và điểm e khoản 9 Điều 4 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 kinh nghiệm trong việc phát triển dự án đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024[16]

8.1. Về 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	- 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).

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

Stt	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	*(2)*	*(3)*
	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.	- 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 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	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

Stt	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	*(2)*	*(3)*
	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 nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.	(nếu có). - Bản sao văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp 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 đáp ứng yêu cầu nêu trên.	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. Về điều kiện kinh nghiệm của tổ chức tham gia đấu giá đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở

STT	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	*(2)*	*(3)*
1	Nhà đầu tư có kinh nghiệm làm chủ đầu tư, thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc kinh nghiệm phát triển dự án đầu tư xây dựng nhà ở (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 họp 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, quyết định giao đất, 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 xã Nha Bích 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 xã Nha Bích

- Thông báo công khai về việc đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin điện tử của cấp xã, hệ thống truyền thanh và các hình thức khác trên địa bàn;

- Phối hợp thực hiện đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên quan;

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

- Phối hợp bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá;

- Tổ chức kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng công trình theo thẩm quyền.

7. Trung tâm Phát triển quỹ đất 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, 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 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.

Trên đây là Phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (15,9 ha) tại xã nha Bích, thành phố Đồng Nai./.

(Phương án này thay thế Phương án số 69/PA-TTPTQĐ ngày 22 tháng 4 năm 2026 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, VH-TT&DL;
- Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố;
- Công an thành phố;
- Thuế thành phố;
- UBND xã Nha Bích;
- Lưu: VT, QL&PTQĐ (05b). Mơ

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Cao Tài

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 781 /QĐ-UBND	

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 09 tháng 4 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/01/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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 số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt

động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số Điều Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính);

Thực hiện Thông báo số 1190-TB/TU ngày 08/3/2023 của Tỉnh ủy về kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy phiên họp thứ 07/2023;

Theo Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày 25/3/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Theo Quyết định số 2607/QĐ-UBND ngày 13/12/2024 của UBND tỉnh về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Minh Lập, thị xã Chơn Thành đến năm 2035;

Theo Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/02/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành;

Theo Quyết định số 286/QĐ-UBND ngày 18/02/2025 của UBND tỉnh về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thị xã Chơn Thành;

Theo Quyết định số 302/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt danh mục vị trí và kế hoạch phát triển nhà ở bổ sung mới giai đoạn 2021-2025 kèm theo Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Phước giai đoạn 2021-2025;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 583/BC-STC ngày 31/3/2025 và Công văn số 615/STC-ĐKKD ngày 01/4/2025; kèm theo hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập của Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường); ý kiến thống nhất của các thành viên UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Tên dự án: Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập.

3. Mục tiêu dự án:

- Phát triển khu dân cư mới hiện đại, đa chức năng, đa dạng về loại hình nhà ở, đáp ứng đầy đủ nhu cầu về tiện nghi sống cho người dân trong dự án.

- Xây dựng nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ chung của khu vực, góp phần chỉnh trang đô thị Chơn Thành.

- Thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo quy hoạch để bán, cho thuê mua, cho thuê khi đáp ứng các điều kiện theo quy định.

4. Quy mô dự án: Đầu tư khu dân cư trên khu đất có tổng diện tích 159.455,2 m²; với quy mô dân số khoảng 2.500 người.

4.1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

a) Đối với diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại có diện tích 59.071,1 m², diện tích sàn xây dựng 50.024,03 m², gồm 397 thửa đất thuộc 14 ô đất nhà ở liền kề có kí hiệu LK01 đến LK14: Nhà đầu tư trúng đấu giá phải xây dựng nhà ở theo quy hoạch, nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt để bán, cho thuê mua, cho thuê. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô cho bên mua, thuê mua thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.

b) Đối với diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội có diện tích 15.048,8 m², diện tích sàn xây dựng 56.884,46 m²: Nhà đầu tư có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên ô đất nhà ở xã hội có ký hiệu NOXH theo quy hoạch, tiến độ dự án được duyệt.

4.2. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương:

a) Đối với hạ tầng kỹ thuật:

- Đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh, thông tin viễn thông...: Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao về cho địa phương quản lý theo quy định.

- Bãi xe, trạm xử lý nước thải và trạm cấp nước: Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Sau khi hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý vận hành theo quy định.

b) Đối với hạ tầng xã hội:

- Công trình dịch vụ công cộng (trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng, trường học): Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thiện các hạng mục công trình dịch vụ công cộng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành, nhà đầu tư quản lý và đưa vào kinh doanh theo quy định.

- Các khuôn viên cây xanh: Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thiện theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Sau khi hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao về cho địa phương quản lý.

5. Vốn đầu tư dự kiến: Khoảng 1.669.869.289.953 đồng *(Một nghìn sáu trăm sáu mươi chín tỷ, tám trăm sáu mươi chín triệu, hai trăm tám mươi chín nghìn, chín trăm năm mươi ba đồng)*.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Ấp 1, xã Minh Lập, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

8. Diện tích, nguồn gốc đất:

a) Diện tích thực hiện dự án: Khoảng 159.455,2 m².

b) Nguồn gốc đất: Thuộc đất của Công ty Cổ phần Cao su Sông Bé, đã được UBND tỉnh Sông Bé (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03/QSDĐ/96 (số seri E 924654) ngày 11/01/1996, được điều chỉnh giảm diện tích và chấp thuận cho Công ty TNHH MTV Cao su Sông Bé (nay là Công ty Cổ phần Cao su Sông Bé) chuyển đổi hình thức sử dụng đất từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất trả tiền hàng năm theo Quyết định số 2985/QĐ-UBND ngày 18/11/2016, Quyết định số 2741/QĐ-UBND ngày 24/10/2017, Quyết định số 1721/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 và Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 10/7/2019 của UBND tỉnh Bình Phước. UBND tỉnh đã thu hồi đất của Công ty Cổ phần Cao su Sông Bé giao Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện Chơn Thành quản lý tại Quyết định số 1667/QĐ-UBND ngày 12/9/2022 *(trong đó phần diện tích 159.455,2 m² giao Văn phòng Đăng ký đất đai quản lý).*

9. Tiến độ thực hiện dự án:

- Trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa nhà đầu tư trúng đấu giá phải hoàn thành các thủ tục về đầu tư, xây dựng, môi trường,..., các thủ tục pháp lý có liên quan theo quy định của pháp luật; khởi công xây dựng dự án, triển khai xây dựng và hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án theo quy hoạch được phê duyệt.

- Trong thời hạn 24 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa nhà đầu tư trúng đấu giá phải triển khai xây dựng hoàn thành công trình hạ tầng xã hội và công trình nhà ở của dự án theo quy hoạch được phê duyệt và đưa dự án đi vào hoạt động.

10. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng theo quy định hiện hành.

11. Các điều kiện đối với nhà đầu tư:

a) Tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản, có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời, không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

b) Tổ chức phải đảm bảo các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024, Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một

số điều của Luật Đất đai và đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản:

- Phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và có ngành, nghề kinh doanh bất động sản. 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 một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

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

- Điều kiện về năng lực tài chính và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan:

+ Doanh nghiệp phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án (*tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 1.669.869.289.953 đồng*) và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; 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. Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được xác định căn cứ vào: 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 (*doanh nghiệp không được vi phạm các hành vi bị nghiêm cấm theo quy 9 định tại khoản 5, Điều 16 Luật Doanh nghiệp năm 2020*): Nếu có số vốn là tiền Việt Nam đồng hoặc ngoại tệ thì phải được ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp (*theo quy định doanh nghiệp phải mở tài khoản ngân hàng để thực hiện nghĩa vụ về thuế và nhận hoàn thuế tại Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính*); nếu số vốn là tài sản của doanh nghiệp thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá hoặc thẩm định giá độc lập đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá, thẩm định giá trị tài sản của doanh nghiệp còn hiệu lực.

+ Về nguồn vốn vay và khả năng huy động vốn: Có thỏa thuận hoặc cam kết hỗ trợ tài chính hoặc bảo lãnh của tổ chức tín dụng; số tiền cam kết hỗ trợ của tổ chức tín dụng ít nhất phải bằng khoản kinh phí còn lại của tổng mức đầu tư dự kiến sau khi đã trừ nguồn vốn tự có của doanh nghiệp.

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác tính đến thời điểm thông báo đấu giá; không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

c) Đề xuất chi phí thực hiện dự án: Nhà đầu tư phải lập đề xuất chi phí thực hiện dự án cho phù hợp với quy mô từng hạng mục theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

d) Nhà đầu tư trúng đấu giá phải thực hiện đầu tư dự án theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

a) Sở Nông nghiệp và Môi trường: Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đề xuất dự án đầu tư và các tài liệu kèm theo nộp thực hiện thủ tục hành chính tại cơ quan đăng ký đầu tư. Tuân thủ quy định của pháp luật trong việc thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch, chủ trương đầu tư được phê duyệt.

b) Nhà đầu tư trúng đấu giá: Phải thực hiện dự án theo đúng quy mô, quy hoạch được duyệt và đúng tiến độ dự án đã quy định tại khoản 9 Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này; đồng thời có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên ô đất nhà ở xã hội có ký hiệu NOXH theo quy hoạch, tiến độ dự án được duyệt và quy định của pháp luật có liên quan.

c) Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Công Thương, UBND thị xã Chơn Thành, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện các thủ tục tiếp theo đúng quy định.

2. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Căn cứ các nội dung quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư này và quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất, có trách nhiệm chủ trì tham mưu cấp có thẩm quyền thực hiện các bước tiếp theo để đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án theo quy định.

b) Tham mưu UBND tỉnh tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Kể từ ngày ký.

2. Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Công Thương, UBND thị xã Chơn Thành, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, nhà đầu tư trúng đấu giá và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Công Thương, UBND thị xã Chơn Thành, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và một bản lưu tại UBND tỉnh Bình Phước./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đảng ủy UBND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP, Phòng: KT, TH;
- Lưu: VT. (24Thg-09.4)

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Trần Văn Mi

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 833 /QĐ-UBND	

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 09 tháng 4 năm 2025)

(Điều chỉnh lần thứ 01: ngày 16 tháng 4 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/01/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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 số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số Điều Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính);

Theo Quyết định số 263/QĐ-UBND ngày 12/02/2025 của UBND tỉnh phê duyệt Đề án thành lập Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Phước;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 874/BC-STC ngày 15/4/2025; ý kiến của Ủy viên UBND tỉnh - Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 769/SNNMT-QLĐĐ ngày 08/4/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập đã được chấp thuận tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 781/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh với những nội dung điều chỉnh như sau:

1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất: Nội dung quy định tại khoản 6 Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 781/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh được điều chỉnh thành như sau:

"Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án".

2. Nội dung điều chỉnh thứ hai:

Nội dung quy định tại khoản 2 Điều 2 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 781/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh được điều chỉnh thành như sau:

"*Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh:*

- Căn cứ các nội dung quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư này và quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất, có trách nhiệm chủ trì tham mưu cấp có thẩm quyền thực hiện các bước tiếp theo để đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án theo quy định.

- Tham mưu UBND tỉnh tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án".

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh căn cứ các nội dung quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 781/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư này và quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

2. Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Công Thương, UBND thị xã Chơn Thành, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện các thủ tục tiếp theo đúng quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 781/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh.

2. Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Công Thương, UBND thị xã Chơn Thành, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, nhà đầu

tư trúng đấu giá và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Công Thương, UBND thị xã Chơn Thành, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và một bản lưu tại UBND tỉnh Bình Phước./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đảng ủy UBND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP, Phòng: KT, TH;
- Lưu: VT. (28Thg-15.4)

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Trần Văn Mi

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CHƠN THÀNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do- Hạnh phúc
Số: 1177/QĐ-UBND	*Chơn Thành, ngày 21 tháng 4 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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

Căn cứ Luật sửa đổi một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội; Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 sửa đổi các nghị định hướng dẫn luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 21/2014/TT-BXD ngày 29/12/2014 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng (QCVN 10:2014/BXD);

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/03/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

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

Căn cứ Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ quyết định số 3637/QĐ-UBND ngày 26/08/2021 của UBND huyện Chơn Thành về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập;

Căn cứ Công văn số 1838/QĐ-UBND ngày 04/06/2021 của UBND Tỉnh Bình Phước về việc triển khai dự án đầu tư khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập 17ha;

Căn cứ Thông báo số 460/TB-UBND ngày 11/8/2020 thông báo kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Huỳnh Anh Minh tại cuộc họp xem xét việc dành quỹ đất ở tại các dự án xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh để thực hiện dự án nhà ở xã hội và các chương trình an sinh xã hội;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 130/TTr-KT&HT ngày 20/4/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích khu quy hoạch:

a) Quy mô khu vực quy hoạch:

- Quy mô diện tích: 159.455,2 m^2

- Quy mô dân số: khoảng 2.500 người

b) Vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

- Vị trí khu vực thiết kế quy hoạch thuộc xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

- Tứ cận của dự án được xác định cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp đất trồng cây cao su;

+ Phía Nam và phía Tây giáp dân cư và dân cư ven Quốc lộ 14;

+ Phía Đông giáp đường Bê tông nhựa.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Diện tích khu đất : 159.455,2 m^2
- Dân số dự kiến : 2.500 người
- Chỉ tiêu đất ở : 29,6 m^2/người;
- Chỉ tiêu đất dịch vụ công cộng : 5,2 m^2/người;
- Chỉ tiêu đất cây xanh : 3,9 m^2/người;
- Chỉ tiêu đất hạ tầng kỹ thuật : 20,8 m^2/người;
- Mật độ xây dựng toàn khu : 41 %;
- Hệ số sử dụng đất toàn khu : 1,5 lần;
- Khoảng lùi xây dựng : đảm bảo theo QCXDVN.

Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Diện tích đất giao thông: 59.533,4m^2 chiếm tỷ lệ 37,3%.

- Mật độ mạng lưới đường: 17,6 km/km^2

- Đường nội bộ có bề rộng mặt đường ≥7m, vỉa hè ≥4m, bán kính bó vỉa ≥8m

b) Cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người/ngàyđêm;

- Chỉ tiêu cấp nước công trình công cộng và dịch vụ : 2 lít/m^2 sàn/ngàyđêm;

- Chỉ tiêu cấp nước công trình giáo dục (trường mầm non): 75 lít/cháu/ngàyđêm;

- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy là: 10l/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 01;

- Chỉ tiêu cấp nước cho tưới cây, công viên là: 3 lít/m^2/ngày;

- Chỉ tiêu cấp nước cho rửa đường là: 0,4 lít/m²/ngày;

c) Thoát nước thải sinh hoạt, rác thải sinh hoạt

- Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.
- Có bố trí trạm xử lý nước thải sinh hoạt riêng cho khu quy hoạch.
- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 0,9 Kg/người/ngđ.

d) Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 750 W/người.
- Chỉ tiêu cấp điện công trình dịch vụ công cộng, nhà ở xã hội: 30W/m² sàn.
- Cấp điện cây xanh: 10W/m².
- Cấp điện hạ tầng kỹ thuật: 30W/m² sàn

e) Thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc: 85 thuê bao/ 100 người.

4. Cơ cấu sử dụng đất:

- Khu đất diện tích khu đất: 159.455,2 m²;

Trong đó:

+ Diện tích đất cấp đơn vị ở: 152.734,8 m².

+ Phần diện tích đất ngoài đơn vị ở (cấp đô thị): 6.720,4 m².

- Dân số quy hoạch: 2.500 người;

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích		Tỷ lệ
			(m2)	(ha)	(%)
	Diên tích	**15,95**			
	Dân số	**2.500**			
A	**Đất đơn vị ở**		**152.734,8**	**15,3**	**95,8%**
1	**Đất ở**		**74.119,9**	**7,4**	**46,5%**
1.1	Đất ở liền kề	LK	59.071,1	5,9	37,0%
1.2	Đất ở nhà ở xã hội	NOXH	15.048,8	1,50	9,4%
2	**Đất dịch vụ công cộng**		**13.105,4**	**1,31**	**8,2%**
2.1	**Đất giáo dục**		**2.991,1**	**0,3**	**1,9%**
	Trường mầm non	**M.NON**	2.991,1	0,3	1,9%
2.2	**Đất thương mại dịch vụ**		**10.114,3**	**1,0**	**6,3%**
	Dịch vụ công cộng	**DVCC**	4.550,8	0,5	2,9%
	Thương mại dịch vụ	**TM**	5.563,5	0,6	3,5%

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích		Tỷ lệ
			(m2)	(ha)	(%)
3	**Đất cây xanh**	**CX**	**9.737,2**	**1,0**	**6,1%**
4	**Đất giao thông đối nội**		**52.819,0**	**5,3**	**33,1%**
5	**Đất hạ tầng kỹ thuật**		**2.953,3**	**0,3**	**1,9%**
	Bãi xe	HT-BX	2.005,0	0,2	1,3%
	Trạm XLNT	HT-XLNT	634,3	0,1	0,4%
	Trạm cấp nước	HT-TCN	314,0	0,0	0,2%
B	**Đất ngoài đơn vị ở**		**6.720,4**	**0,7**	**4,2%**
1	**Đất giao thông đối ngoại**		**6.720,4**	**0,7**	**4,2%**
Tổng cộng			**159.455,2**	**15,9**	**100%**

5. Bố cục phân khu chức năng và quy hoạch xây dựng công trình:

5.1. Đất xây dựng nhà ở:

Tổng diện tích là 74.119,9m² chiếm tỷ lệ 46,5%, đạt chỉ tiêu 29,6 m²/người. Loại hình nhà ở là nhà liên kề và nhà ở xã hội với tổng số căn khoảng 398 căn, trong đó:

a) Nhà liên kế: Ký hiệu ô đất từ LK01 đến LK14.

Tổng diện tích là 59.071,1 m2 với 397 căn có:

- Diện tích lô đất : Từ 108,7m² - 333,8m².
- Mật độ xây dựng : 50% - 88% (theo QCVN 01:2021/BXD).
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 2,64 lần.
- Tầng cao : 2 ÷ 3 tầng (chưa bao gồm tầng hầm).
- Chiều cao tối đa (tính cả mái) : 11,2m.
+ Cốt nền : +0,45m tính từ cốt vỉa hè.
+ Chiều cao tầng 1 : 4,0m.
+ Chiều các tầng trên : 3,6m.
- Khoảng lùi : 3m so với chỉ giới đường đỏ.

b) Nhà ở xã hội: Ký hiệu ô đất NOXH

- Diện tích lô đất : 15.048,8 m².
- Mật độ xây dựng : 58%÷ 63% (theo QCVN 01:2021/BXD).
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 3,8 lần.

- Tầng cao : 3 ÷ 6 tầng (chưa bao gồm tầng hầm).
- Chiều cao tối đa (tính cả mái) : 22,5m.
+ Cốt nền : +0,45m tính từ cốt vỉa hè.
+ Chiều cao tầng 1 : 4,5m.
+ Chiều các tầng trên : 3,6m.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

5.2. Đất công trình dịch vụ công cộng:

Tổng diện tích là 13.105,4m2 chiếm tỷ lệ 8,2%, đạt chỉ tiêu 5,2 m²/người, trong đó:

a) Đất giáo dục: Trường mầm non, ký hiệu ô đất M.NON

- Diện tích lô đất : 2.991,1m²
- Mật độ xây dựng : 30% ÷ 40%.
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 1,2 lần.
- Tầng cao : 1 ÷ 3 tầng.
- Chiều cao:
+ Cốt nền : +0,45m tính từ cốt vỉa hè.
+ Chiều cao tầng : Chiều cao bố trí theo công năng sử dụng và ý tưởng thiết kế kiến trúc công trình.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

b) Đất thương mại dịch vụ: Ký hiệu ô đất TM

- Diện tích lô đất : 5.563,5m²
- Mật độ xây dựng : 40% ÷ 60%.
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 3,0 lần.
- Tầng cao : 2 ÷ 5 tầng (chưa bao gồm tầng hầm).
- Chiều cao:
+ Cốt nền : +0,45m tính từ cốt vỉa hè.
+ Chiều cao tầng : Chiều cao bố trí theo công năng sử dụng và ý tưởng thiết kế kiến trúc công trình.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

c) Đất dịch vụ công cộng: ký hiệu DVCC

- Diện tích lô đất : 4.550,8m²
- Mật độ xây dựng : 40% ÷ 60%.
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 3,0 lần.
- Tầng cao : 2 ÷ 5 tầng (chưa bao gồm tầng hầm).

- Chiều cao:

+ Cốt nền : +0,45m tính từ cốt vỉa hè.

+ Chiều cao tầng : Chiều cao bố trí theo công năng sử dụng và ý tưởng thiết kế kiến trúc công trình.

- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

5.3. Đất cây xanh công viên:

Tổng diện tích là 9.737,2m^2 chiếm tỷ lệ 6,1%, đạt chỉ tiêu 3,9 m^2/người.

- Mật độ xây dựng : ≤5%.
- Hệ số sử dụng đất : ≤0,05 lần.
- Tầng cao : ≤1 tầng.
- Chiều cao tối đa : theo kiến trúc trong công viên.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

6. Đất hạ tầng kỹ thuật:

Tổng diện tích là 2.953,3m2 chiếm tỷ lệ 1,9%, gồm bãi xe và trạm xử lý nước thải và trạm cấp nước.

a) Bãi xe: ký hiệu HT-BX

- Diện tích lô đất : 2.005,0m^2
- Mật độ xây dựng : 30% ÷ 40%.
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 0,8 lần.
- Tầng cao : 1 ÷ 2 tầng

+ Chiều cao tầng 1 : 4,0m.

+ Chiều các tầng trên : 3,6m.

- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

b) Trạm xử lý nước thải: ký hiệu HT-XLNT

- Diện tích lô đất : 634,30m^2
- Mật độ xây dựng : ≤ 40%.
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 0,4 lần.
- Tầng cao : 1 tầng.
- Chiều cao tối đa : 4m.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

c) Trạm cấp nước: ký hiệu HT-TCN

- Diện tích lô đất : 314,0m^2
- Mật độ xây dựng : ≤ 40%.

- Hệ số sử dụng đất : ≤ 0,4 lần.
- Tầng cao : 1 tầng.
- Chiều cao tối đa : 4m.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

d) Đất giao thông

Tổng diện tích đất giao thông: 59.539,8m^2 chiếm tỷ lệ 37,3%.

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc quy hoạch:

- Tạo lập cảnh quan khu trung tâm công cộng khang trang, đồng bộ, hiện đại, xanh và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực. Khuyến khích kết nối không gian mở, hạn chế xây dựng hàng rào ngăn cách công trình, tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận;

- Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu vực trung tâm công cộng. Trồng và chăm sóc chu đáo cây xanh đường phố kết hợp cây xanh trên các quảng trường và không gian mở cho cộng đồng để tạo lập đặc trưng của từng khu trung tâm;

- Bảo đảm việc thiết kế vỉa hè, chiếu sáng, cây xanh và bố trí các tiện ích đô thị trong khu ở mới phải đồng bộ, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ, đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

- Ngoài ra cần tuân thủ đúng theo quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc địa phương.

b) Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc:

- Hình thức kiến trúc các công trình, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình và hài hoà với cảnh quan khu vực, đồng thời tạo được điểm nhấn về không gian cho khu vực, tuân thủ theo đúng Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

- Đối với cây xanh: Trồng cây xanh kết hợp với hè đường và các khu đất trống ven đường để phục vụ dân cư trong khu vực … Có khu vực cây xanh trong khu tiểu cảnh công viên, tập thể dục dưỡng sinh.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a) Hệ thống giao thông đối ngoại:

- Giao thông đối ngoại: Tiếp giáp phía Tây dự án là đường số 5 với lộ giới là 18m; đoạn qua dự án được mở rộng về phía dự án thêm 11m với tổng lộ giới là 29m là đường kết nối Quốc lộ 14 vào dự án.

b) Giao thông đối nội:

+ Gồm 1 trục đường chính là đường N4, N5 với lộ giới 26m (vỉa hè mỗi bên 6m, lòng đường 14m) kết hợp với trục đường N2, D4, N7 lộ giới 21m (vỉa hè mỗi bên 5m, lòng đường 11m) tạo thành trục đường gom kết nối ra đường đối ngoại số 5.

+ Các trục đường nội bộ có lộ giới 17m (vỉa hè mỗi bên 5m, lòng đường 7m).

+ Các bán kính bó vỉa có bán kính lần lượt R=8m đối với đường nội bộ và R=12m đối với các đường cấp cao hơn.

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a) Quy hoạch san nền:

- San nền dựa trên nguyên tắc tuân thủ độ dốc sẵn có của địa hình và cảnh quan thiên nhiên, đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của những đường giao thông dự kiến trong khi quy hoạch.

- Cao độ khu quy hoạch từ +63,54 đến +64,78.

- Mục tiêu và nguyên tắc:

+ Nâng cốt cao độ tránh ngập lụt vào mùa mưa lũ;

+ Tạo cảnh quan đẹp cho khu vực dự án;

+ Hạn chế khối lượng san lấp quá lớn.

- Khối lượng đào nền: 3.200 m^3.

- Khối lượng đắp nền: 43.520 m^3.

b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Tận dụng địa hình tự nhiên trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo thoát nước mưa một cách triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

- Mạng lưới thoát nước gồm các đường cống có chiều dài thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước nhanh nhất.

- Hạn chế phát sinh giao cắt giữa hệ thống cống thoát nước mưa với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới.

- Độ dốc cống thoát nước mưa cố gắng bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, giảm khối lượng đào đắp xây dựng cống. Với những đoạn cống có độ dốc lớn phải có các biện pháp tiêu năng như: ga chuyển bậc, rãnh tiêu năng để giảm vận tốc dòng chảy.

- Mạng lưới thoát nước mưa phải phù hợp với hướng dốc san nền quy hoạch.

** Hướng thoát nước:*

- Giải pháp 1: Giai đoạn đường số 5 chưa được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật thì hệ thống thoát nước mưa sẽ được thoát về sông Bé cách dự án khoảng 1.110,5m về phía Đông Bắc dự án. Bố trí cống ngầm đường kính D1800 trong hành lang lộ giới dọc theo đường hiện hữu ra Sông bé. Đối với đoạn cống (khoảng

59,0m) từ phần hạ lưu tiếp giáp Sông Bé. Chủ đầu tư xây dựng dự án sẽ thỏa thuận với các hộ dân, để có được vị trí hướng thoát nước phù hợp.

- Giải pháp 2: Giai đoạn đường số 5 đã được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật cùng thời điểm triển khai dự án thì hệ thống thoát nước mưa sẽ được đấu nối vào đường này.

** Mạng lưới cống thoát nước mưa :*

- Hệ thống thoát nước được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Mạng lưới thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép D800 – D1800 bố trí sát lề đường thu gom nước của dự án. Cống thoát nước được tính toán lựa chọn đường kính đảm bảo lưu lượng thoát nước và kết cấu chịu tải trọng. Sử dụng cống ngang D600 thu nước cục bộ ngang đường.

- Ga thu thăm kết hợp bố trí đảm bảo khoảng cách theo tiêu chuẩn, trung bình bố trí khoảng 20-40m/ga sử dụng kết cấu bê tông cốt thép.

8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu dân cư Minh Lập được lấy từ mạng lưới đường ống cấp nước hiện hữu trên tuyến Quốc lộ 14 kết nối vào phạm vi dự án phân phối đến các khu vực chức năng. Giai đoạn đầu khi trục đường Quốc lộ 14 chưa đầu tư hệ thống đường ống cấp nước để đấu nối, bố trí trạm cấp nước sử dụng cụm giếng khoan, bể chứa để cấp nước cho dự án.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 680m3/ngày-đêm;

- Sử dụng các tuyến ống cấp nước chính bố trí trên hè đường tiểu khu có đường kính D63 đến D110. Sử dụng ống nhựa uPVC hoặc ống HDPE, thiết kế theo mạng vòng kết hợp mạng cụt.

- Bố trí các trụ chữa cháy trên các tuyến ống cấp nước có đường kính lớn hơi Ø110mm. Khoảng cách tối đa giữa hai trụ là 150m. Khi có cháy lấy ước từ mạng lưới chung để chữa cháy, mỗi đám cháy có lưu lượng chữa cháy là 10l/s, áp lực tối thiểu 10m vòi trước vòi chữa cháy.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp nước.

8.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Tổng lượng nước thải: 445,00 m^3/ngày/đêm (100% nước sinh hoạt và nước phục vụ công cộng).

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước thải riêng:

+ Các hộ gia đình, các công trình công cộng phải xây dựng bể tự hoại 3 ngăn sau đó đưa ra hệ thống thoát thu gom nước thải về trạm xử lý đặt tại phía Bắc dự án.

+ Xây dựng trạm xử lý nước thải với công nghệ xử lý sinh học để xử lý nước thải cho khu dân cư tập trung. Công nghệ xử lý nước thải chính bao gồm cách bể: Bể thu gom, bể điều hòa, bể sinh học thiếu khí, bể sinh học hiếu khí, bể lắng, bồn lọc áp lực, bể khử trùng, bể chứa bùn. Nước thải xử lý đạt cột A trước khi xả ra môi trường.

** Hướng thoát nước thải:*

- Giải pháp 1: Giai đoạn đường số 5 chưa được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật thì hệ thống thoát nước thải sau khi xử lý đạt QCVN sẽ được thoát về sông Bé cách dự án khoảng 1.110,5m về phía Đông Bắc dự án. Bố trí cống ngầm đường kính D300 trong hành lang lộ giới dọc theo đường hiện hữu ra sông bé.Đối với đoạn cống (khoảng 59,0m) từ đường hiện hữu phần hạ lưu tiếp giáp đổ ra Sông Bé. Chủ đầu tư xây dựng dự án sẽ thỏa thuận với các hộ dân, để có được vị trí hướng thoát nước phù hợp.

- Giải pháp 2: Giai đoạn đường số 5 đã được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật cùng thời điểm triển khai dự án thì hệ thống thoát nước thải sau khi được xử lý đạt QCVN sẽ được đấu nối vào hệ thống thoát nước của tuyến đường này.

b) Vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh: 2.250 kg/ngđ. (0,9 kg/người*2.500 người).

- Quy hoạch thu gom chất thải: Tổ chức mạng lưới thu gom chất thải rắn cho các công trình công cộng và khu dân cư. Tại các công trình công cộng bố trí các thùng đựng rác thể tích 360l và 550l.

- Các điểm dân cư chất thải rắn được thu gom bằng xe đẩy tay sau đó vận chuyển đến điểm tập kết. Hàng tuần sẽ có xe chuyên chở rác thu gom tại các điểm tập kết chuyển đến bãi tập trung chất thải rắn.

8.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

a) Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp điện cho dự án được lấy từ lưới điện quốc gia qua qua tuyến cáp trung thế nổi trên tuyến Quốc lộ 14 kết nối vào dự án.

- Dựa trên quy hoạch phân khu chứ năng và cơ cấu sử sung đất và nhu cầu sự dụng điện dự kiến hiện tại và trong tương lại, nguồn cấp cho dự án được định hướng dự kiến với công suất tính toán và và lắp đặt cụ thể sau:

+ Tổng công suất nhu cầu tính toán: STT = 4.275,33 kVA;

+ Tổng công suất lắp đặt: SLđ = 4.790,00 kVA.

* Mạng lưới trung thế:

- Hệ thống cáp trung thế 22kV đường bố trí ngầm, sử dụng cáp bọc cách điện chống thấm chống ẩm kí hiệu 24kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

- Sử dụng các máy biến áp 3 pha -22kV/0,4kV, có gam máy biến áp từ 160kVA đến 630kVA; Công suất được tính toán lắp đặt phù hợp theo phụ tải cần cung cấp. Trạm biến áp bố trí tại tâm phụ tải nhằm giảm bán kính cấp điện cho lưới hạ áp.

* Mạng lưới hạ thế:

- Hệ thống cáp hạ thế được dùng cáp đồng bọc giáp thép chống ẩm 0.6/1kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA, loại 4 lõi có tiết diện phù hợp với từng mạch, bán kính cấp điện không vượt quá 400m. Tiết diện dây dẫn được lựa chọn phù hợp với mật độ phụ tải của từng khu vực và thỏa mãn điều kiện tổn thất điện áp nhỏ hơn 5%.

- Tủ điện hạ thế: hệ thống tủ được dùng tủ composist đặt trên nền móng bê tông và trên vỉa hè giữa ranh 2 lô nhà (hoặc khu đất công viên cây xanh).

b) Quy hoạch chiếu sáng

- Nguồn cấp cho hệ thống chiếu sáng được lấy từ các trạm biến áp công cộng lắp đặt khu vực.

- Đèn chiếu sáng giao thông: nhằm đảm bảo tiết kiệm năng lượng và độ bền sử dụng cao, hệ thống được định hướng sử dụng loại đèn tiết kiệm năng lượng, dùng đèn LED có công suất từ 80W/220V - 100W/220V tiết kiệm điện và thân thiện với môi trường.

+ Dùng tủ điều khiển chiếu sáng tự động kết hợp điều khiển bằng tay, nhằm để tăng tính linh động và đảm bảo trong quá trình khai thác và vận hành.

+ Sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA -0,6/1kV tiết diện từ 10mm2 đến 25mm2 luồn trong ống nhựa xoắn HDPE chôn ngầm dưới vỉa hè (dưới lòng đường) bằng mương đào tái lập taluy.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng.

8.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc

Nhu cầu thuê bao cho dự án: 1.045 thuê bao.

Nguồn và phương pháp thiết kế:

- Nguồn cấp thông tin được cấp từ mạng lưới viễn thông khu vực qua tuyến cáp quang nổi trên tuyến Quốc lộ 14 kết nối với các tủ phối quang thuộc dự án.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

8.7. Đánh giá môi trường chiến lược

a) Đánh giá ảnh hưởng đến môi trường của phương án quy hoạch

- Khu công cộng gồm: Tác động đến môi trường chủ yếu là CTR và nước thải. CTR và nước thải cần được được thu gom và xử lý. Đây là khu vực cần có biện pháp kiểm soát môi trường sau quy hoạch nhằm giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường.

- Khu vực cây xanh, mặt nước, cây xanh TDTT: Đây là khu vực sẽ cải thiện chất lượng môi trường, cũng như tạo cảnh quan đẹp cho khu vực.

- Khu dân cư mới: mật độ dân cư cao, thải ra 1 lượng nước thải và CTR sinh hoạt rất lớn gây ô nhiễm đến môi trường của khu vực. Đây là khu vực cần kiểm soát ô nhiễm môi trường.

b) Các vấn đề môi trường cơ bản đã được giải quyết trong đồ án quy hoạch

- Quy hoạch sử dụng đất:

+ Thiết lập quy hoạch sử dụng đất dựa trên cấu trúc không gian và yêu cầu phát triển của khu vực lập quy hoạch.

+ Thiết lập hệ thống mạng lưới phương tiện giao thông tạo mối liên hệ giữa các khu chức năng trung tâm và kết nối thuận tiện tới các khu vực khác.

+ Xây dựng mới các khu cây xanh và bảo tồn các khu cây xanh hiện trạng đảm bảo chức năng môi trường và sinh thái.

+ Đảm bảo diện tích đất hợp lý dành cho hạ tầng kĩ thuật và bảo vệ môi trường.

- Quy hoạch san nền và thoát nước mặt:

+ Quy hoạch san nền: Bảo vệ cảnh quan môi trường, tránh sạt lở và ảnh hưởng môi trường đảm bảo khu quy hoạch phát triển bền vững.

+ Thoát nước mặt: Đảm bảo thoát nước nhanh nhất và hiệu quả nhất. Hệ thống thoát nước hoạt động theo hình thức tự chảy giúp khu vực không bị ngập úng.

- Cấp nước sạch:

Quy hoạch cấp nước đảm bảo cung cấp nước theo tiêu chuẩn tính toán của đồ án quy hoạch.

- Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

+ Quy hoạch thoát nước bẩn theo định hướng bảo vệ môi trường.

+ Quy hoạch quản lý chất thải rắn theo hướng bền vững.

- Rác thải được xe chuyên dùng vận chuyển trực tiếp đến khu xử lý tập trung.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng: Hướng dẫn, quản lý và giám sát việc thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

2. Giao Phòng Tài Nguyên và Môi Trường; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai: Cập nhật bản đồ quy hoạch làm căn cứ để quản lý, cấp, điều chỉnh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

3. Giao UBND xã Minh Lập: Tổ chức quản lý theo quy hoạch được duyệt.

4. Sở Xây dựng:

+ Tổ chức quản lý, thực hiện các bước tiếp theo quy hoạch được duyệt.

+ Chủ trì, phối hợp với UBND xã Minh Lập và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch được duyệt để các tổ chức, Nhân dân biết, thực hiện và giám sát thực hiện.

+ Lập kế hoạch đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

+ Chủ trì, phối hợp với đơn vị tư vấn lập, trình thẩm định, phê duyệt và cắm mốc quy hoạch theo đồ án được duyệt.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Giám đốc Sở Xây dựng; Trưởng phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện; Chủ tịch UBND xã Minh Lập và Thủ trưởng các ngành,cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
-TT HU, TT HĐND huyện (b/c);
-CT, các PCT UBND huyện;
-Như Điều 3;
-LĐVP, CVKT;
-Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Dương Hoài Pha

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CHƠN THÀNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Chơn Thành, ngày 22 tháng 4 năm 2022

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ, ĐÔ THỊ, DỊCH VỤ VÀ THƯƠNG MẠI MINH LẬP, XÃ MINH LẬP, HUYỆN CHƠN THÀNH, TỈNH BÌNH PHƯỚC

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành).

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

- Quy định này được áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài có các hoạt động liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý đến không gian kiến trúc cảnh quan Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo đồ án quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết được phê duyệt.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định này cho phép.

- Các nội dung khác chưa nêu trong quy định quản lý xây dựng này sẽ được căn cứ vào đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt và các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch

- Vị trí khu vực thiết kế quy hoạch thuộc xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

+ Tứ cận của dự án được xác định cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp đất trồng cây cao su;

+ Phía Nam và phía Tây giáp dân cư và dân cư ven Quốc lộ 14;

+ Phía Đông giáp đường Bê tông nhựa.

- Quy mô dân số dự kiến khoảng 2.500 người.

- Quy mô diện tích quy hoạch 159.455,20 m^2.

2. Quy mô, diện tích các khu chức năng trong vùng quy hoạch

Tổng diện tích khu đất khu quy hoạch là 159.455,20 m^2. Các khu chức năng gồm:

* Đất đơn vị ở : 152.734,8m².

- Đất ở : 74.119,9 m²

+ Đất ở liền kề : 59.071,1 m²

+ Đất ở nhà xã hội : 15.048,8 m²

- Đất dịch vụ công cộng : 13.105,4 m²

+ Đất giáo dục : 2.991,1 m²

+ Đất thương mại dịch vụ : 10.114,3m²

- Đất cây xanh : 9.737,2m²

- Đất giao thông đối nội : 52.819,0 m²

- Đất hạ tầng kỹ thuật : 2.953,3 m²

* Đất ngoài đơn vị ở : 6.720,4 m²

+ Đất giao thông đối ngoại: 6.720,4 m²

- Khu dân cư có qui mô dân số là 2.500 người với 397 căn nhà liên kế. Cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích		Tỷ lệ
			(m2)	(ha)	(%)
	Diên tích	**15,95**			
	Dân số	**2.500**			
A	**Đất đơn vị ở**		**152.734,8**	**15,3**	**95,8%**
1	**Đất ở**		**74.119,9**	**7,4**	**46,5%**
1,1	Đất ở liền kề	LK	59.071,1	5,9	37,0%
1,2	Đất ở nhà ở xã hội	NOXH	15.048,8	1,50	9,4%
2	**Đất dịch vụ công cộng**		**13.105,4**	**1,31**	**8,2%**
2.1	**Đất giáo dục**		**2.991,1**	**0,3**	**1,9%**
	Trường mầm non	**M.NON**	2.991,1	0,3	1,9%
2.2	**Đất thương mại dịch vụ**		**10.114,3**	**1,0**	**6,3%**
	Dịch vụ công cộng	**DVCC**	4.550,8	0,5	2,9%

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích		Tỷ lệ
			(m2)	(ha)	(%)
	Thương mại dịch vụ	TM	5.563,5	0,6	3,5%
3	**Đất cây xanh**	**CX**	**9.737,2**	**1,0**	**6,1%**
4	**Đất giao thông đối nội**		**52.819,0**	**5,3**	**33,1%**
5	**Đất hạ tầng kỹ thuật**		**2.953,3**	**0,3**	**1,9%**
	Bãi xe	HT-BX	2.005,0	0,2	1,3%
	Trạm XLNT	HT-XLNT	634,3	0,1	0,4%
	Trạm cấp nước	HT-TCN	314,0	0,0	0,2%
B	**Đất ngoài đơn vị ở**		**6.720,4**	**0,7**	**4,2%**
1	**Đất giao thông đối ngoại**		**6.720,4**	**0,7**	**4,2%**
Tổng cộng			**159.455,2**	**15,9**	**100%**

CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư

Loại hình nhà ở là nhà liên kế từ LK1 đến LK14 và nhà ở xã hội (NOXH) với 398 căn. Quy mô dân số 2.500 người.

3.1. Thống kê chi tiết sử dụng đất

TÊN LÔ	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (m^2)	SỐ CĂN (Hộ)	MDXD TB (%)	TẦNG CAO (Min-Max)	HSSDĐ (Lần)
	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	**152.734,8**				
1	**ĐẤT Ở**	**74.119,9**	**398**			
1.1	**ĐẤT Ở LIỀN KỀ**	**59.071,1**	**397,0**			**2,39**
LK01	Đất ở liền kề	2.308,1	16,0	76%	2-4	2,44

TÊN LÔ	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (m^2)	SỐ CĂN (Hộ)	MDXD TB (%)	TẦNG CAO (Min-Max)	HSSDĐ (Lần)
LK02	Đất ở liền kề	3.571,4	28,0	77%	2-4	2,53
LK03	Đất ở liền kề	3.571,4	28,0	77%	2-4	2,53
LK04	Đất ở liền kề	764,2	6,0	77%	2-4	2,54
LK05	Đất ở liền kề	2.266,5	14,0	74%	2-4	2,34
LK06	Đất ở liền kề	7.190,8	49,0	75%	2-4	2,41
LK07	Đất ở liền kề	5.127,4	36,0	76%	2-4	2,44
LK08	Đất ở liền kề	7.843,5	50,0	74%	2-4	2,37
LK09	Đất ở liền kề	5.442,9	38,0	76%	2-4	2,31
LK10	Đất ở liền kề	4.872,0	34,0	76%	2-4	2,43
LK11	Đất ở liền kề	5.810,0	40,0	75%	2-4	2,43
LK12	Đất ở liền kề	5.119,2	32,0	74%	2-4	2,35
LK13	Đất ở liền kề	1.700,4	10,0	73%	2-4	2,29
LK14	Đất ở liền kề	3.483,3	16,0	68%	2-4	2,06
1.2.	**ĐẤT Ở NHÀ Ở XÃ HỘI**	**15.048,82**	**1**	**52%**	**3-6**	3,8

a. Quy định về xây dựng

Nhà liên kế: Có diện tích là 59.071,1m² với 397 căn có:

- Diện tích lô đất : Từ 108,7m² - 333,84m².
- Mật độ xây dựng : ≤79% (theo QCVN 01:2021/BXD).
- Hệ số sử dụng đất : ≤3,09 lần.
- Tầng cao : 4 tầng.
- Chiều cao tối đa (tính cả mái) : 15,25m.

+ Cốt nền : +0,45m tính từ cốt vỉa hè.

+ Chiều cao tầng 1 : 4,0m;

+ Chiều các tầng trên : 3,6m;

- Khoảng lùi : 3m so với chỉ giới đường đỏ.

Nhà xã hội: dạng nhà chung cư cao tầng có:

- Diện tích lô đất : 15.048,82 m^2;
- Mật độ xây dựng : 52% (theo QCVN 01:2021/BXD);
- Hệ số sử dụng đất : ≤3,12 lần;
- Tầng cao : 6 tầng;
- Chiều cao tối đa (tính cả mái) : 22,5m;

+ Cốt nền : +0,45m tính từ cốt vỉa hè.

+ Chiều cao tầng 1 : 4,5m.

+ Chiều các tầng trên : 3,6m.

- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

3.1. Quy định về chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch

3.1.1 Quy định về ranh giới lô đất

- Chỉ giới đường đỏ xác định ranh giới lô đất thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu.

- Chỉ giới xây dựng công trình xác định phạm vi công trình được phép xây dựng.

3.1.2 Quy định về tầm nhìn

Để bảo đảm an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông, các ngôi nhà ở góc đường phải tuân thủ các quy định.

Kích thước vạt góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (mét)
Nhỏ hơn 45°	8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45°	5,0
90°	4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng 135°	3,0
Lớn hơn 135°	2,0

3.1.3 Quy định về kích thước vạt góc

- Vạt góc tính từ giao điểm của hai chỉ giới đường đỏ. Kể từ tầng 2 trở lên có thể dùng đường cong tiếp xúc thay cho đường thẳng.

- Công trình xây dựng, cây xanh không được hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo, tín hiệu điều khiển giao thông. Cây trồng trong sân phải là cây xanh thấp.

3.1.4 Quy định về khoảng cách

a. Khoảng lùi công trình

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định và thể hiện trong bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông tỷ lệ 1/500.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến, khoảng lùi tối thiểu công trình đối với đường quy hoạch được xác định như sau:

+ Khoảng lùi xây dựng nhà liên kế, liền kề dịch vụ: lùi 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Khoảng lùi xây dựng công trình thương mại - dịch vụ, nhà ở xã hội, công viên, hạ tầng kỹ thuật, bãi xe: lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.

b. Khoảng cách từ các bộ phận kiến trúc đến các đường dây điện gần nhất (nếu có):

Theo mặt phẳng nằm ngang:

- Đến đường dây cao thế : 4,0m (từ mép ngoài cùng của kiến trúc);
- Đến đường dây trung thế : 2,5m (từ mép ngoài cùng của kiến trúc);
- Đến đường dây hạ thế:

+ Từ cửa sổ: 0,75m;

+ Từ mép ngoài cùng của ban công: 1,0m.

+ Khoảng cách tối thiểu từ mép ngoài cùng của kiến trúc đến cột điện: 0,75m.

Theo chiều đứng:

- Khoảng cách thẳng đứng từ công trình tới dây điện dưới cùng phải đảm bảo:

+ 3m đối với điện áp tới 35 kV;

+ 4m đối với điện áp 66-100 kV;

+ 5m đối với điện áp 220 (230) kV;

+ Trên mái nhà, trên ban công: 2,5m;

+ Trên cửa sổ: 0,5m;

+ Dưới cửa sổ: 1,0m;

+ Dưới ban công: 1,0m.

c. Khoảng cách tối thiểu từ mép ngoài cùng của bộ phận kiến trúc đến tuyến ống, cáp ngầm (nếu có):

- Đến đường cáp ngầm : 1,0m;

- Đến mặt ống ngầm và hố ga : 1,0m.

3.2. Quy định về chỉ tiêu kiến trúc công trình:

3.2.1. Các loại không gian chức năng trong nhà ở bao gồm

a. Không gian chức năng giao tiếp

Bao gồm các không gian sảnh, đón khách, giao dịch.

Sảnh chính vào phải dễ dàng nhận biết. Sảnh trong các nhà phố liên kế thường kết hợp với không gian giao tiếp của nhà.

b. Không gian chức năng dịch vụ

Các không gian chức năng dịch vụ trong nhà ở liên kế bao gồm các cửa hàng, các cơ sở dịch vụ hàng ngày, nơi vui chơi giải trí. Ngoài ra, không bố trí các cửa hàng kinh doanh hóa chất, các loại hàng hóa gây ô nhiễm môi trường,... để đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường. Các không gian chức năng dịch vụ trong nhà liên kế thường bố trí ở tầng một có lối vào trực tiếp từ đường phố, được bố trí kết hợp với không gian ở và phân định theo chiều đứng của nhà.

c. Không gian chức năng ở

Không gian chức năng ở được phân loại theo tính chất sử dụng như: Phòng sinh hoạt chung; Chỗ làm việc, học tập; Phòng tập, phòng chơi (Nghe nhạc, xem phim, trưng bày,...); Chỗ thờ cúng tổ tiên; Các phòng ngủ; Phòng ăn; Bếp; Khu vệ sinh gồm xí, tắm; Chỗ giặt giũ, phơi quần áo; Ban công hoặc lôgia; Kho chứa đồ,...

d. Không gian chức năng kỹ thuật

Nơi đặt thiết bị điện, nước, thu gom rác...

Trong nhà ở liên kế cần phải bố trí chỗ để xe, kho, trang thiết bị phòng chống cháy, nơi thu gom rác thải và bơm nước, máy phát điện...

e. Không gian chức năng giao thông

Cầu thang bộ, hành lang, thang máy (nếu có).

Vị trí cầu thang, số lượng thang và hình thức gian cầu thang phải đáp ứng yêu cầu sử dụng thuận tiện và thoát người an toàn. Chiều rộng của cầu thang phải đáp ứng quy định của tiêu chuẩn phòng cháy chống cháy và đặc trưng sử dụng của công trình.

Khi thiết kế nhà ở liên kế nếu có nhu cầu có thể bố trí thang máy. Số lượng, vị trí lắp đặt và kích thước gian thang máy phải phù hợp với yêu cầu sử dụng. Việc thiết kế và lựa chọn thang máy phải căn cứ vào:

- Nhu cầu thực sự của người sử dụng;

- Nhà có người tàn tật sử dụng.

Ngoài việc xác định các thông số kỹ thuật của thang máy cũng cần tính đến giải pháp thiết kế giếng thang, phòng đặt máy và thiết bị, các yếu tố về kinh tế, diện tích chiếm chỗ của thang.

Thiết kế lắp đặt thang máy và yêu cầu khi sử dụng cần tuân theo các quy định trong tiêu chuẩn "Thang máy. Yêu cầu an toàn trong lắp đặt và sử dụng".

3.2.2. Quy định thiết kế các bộ phận công trình

a. Cao độ nền nhà, bậc tam cấp, vệt dắt xe, bồn hoa ở mặt tiền nhà

Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè ổn định là 0,45m.

Đối với các nhà phố liên kế: bậc tam cấp, vệt dắt xe không được xây dựng nhô ra quá chỉ giới đường đỏ.

b. Mái đón, ô văng, sê-nô, máng nước, mái đua

Chiều cao thông thủy từ mái đón đến mặt lề gia cố tối thiểu 3,0m. Không được trồng cột trên vỉa hè.

Tất cả các loại mái đón, mái đua, ô văng, sê-nô, máng nước, bậc tam cấp, bồn hoa, vệt dắt xe hoặc bất kỳ một bộ phận nào của ngôi nhà, kể cả bộ phận trang trí cho kiến trúc đều không được xây dựng vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

Bên trên mái đón, mái hè phố không được làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh.

Đường ống đứng thoát nước mưa phải có hộp gain.

c. Cửa đi, cửa sổ

Ở độ cao dưới 3m so với mặt vỉa hè, tất cả các loại cửa đi, cửa sổ, và cửa khác đều không được mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ hoặc ngõ hẻm.

Không được phép mở tất cả các loại cửa nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

Trường hợp khu đất kế cận chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại ô thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu là 2,0m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình kế cận được xây dựng lên.

Nếu dãy nhà ở liên kế có chiều cao lớn hơn so với các công trình bên cạnh như các vườn hoa, công viên, bãi xe,... để đảm bảo mỹ quan, mặt tường giáp ranh có thể được phép mở một số loại cửa sổ cố định hoặc các bộ phận trang trí nhưng phải được cơ quan chức năng xem xét quyết định từng trường hợp.

d. Ban công

Đối với những ngôi nhà có ban công giáp phố thì vị trí và độ vươn ra của ban công phải tuân theo quy định về quản lý xây dựng khu vực.

Độ vươn ra của ban công đối với các đường phố phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới và không được lớn hơn các kích thước quy định.

Đối với khu nhà ở, các trường hợp xây sát ranh, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ thì không được xây ban công. Các trường hợp khác, ban công không được vươn ra quá chỉ giới đường đỏ.

Mặt dưới cùng của ban công phải cao hơn mặt vỉa hè tối thiểu là 3,5m.

e. Móng và các bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà

Giới hạn ngoài cùng của móng nhà không vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

Để xử lý phần móng công trình không vượt quá chỉ giới đường đỏ, giải pháp móng được chọn theo dạng con-sole hoặc móng "chân vịt". Trường hợp có móng cọc, chỉ được sử dụng cọc ép hoặc cọc khoan nhồi.

Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

f. Hàng rào và cổng

Đối với nhà phố liên kế có khoảng lùi, hàng rào ở mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kể cả móng và có chiều cao tối đa 2,6m.

- Do có các yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, đối với các loại hàng rào thoáng được che kín lại bằng vật liệu nhẹ, thì phần che kín chỉ được phép cao 2,6m.

- Mỗi một nhà ở liên kế chỉ được phép mở một cổng chính. Việc mở thêm các cổng phụ, cổng thoát hiểm... phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình.

- Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác. Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.

g. Vỉa hè

Vỉa hè trong khu dân cư dùng để đi bộ và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Chủ sở hữu ngôi nhà đồng thời có nghĩa vụ bảo quản đoạn vỉa hè này, bao gồm cả trụ điện và cây xanh. Mọi thay đổi kết cấu vỉa hè phải được sự chấp thuận của cơ quan quản lý quy hoạch.

Không xây bậc tam cấp trong phạm vi vỉa hè.

Nghiêm cấm các tổ chức, cá nhân có hành vi xâm phạm hoặc sử dụng sai mục đích.

h. Quy định về công tác hoàn thiện và cảnh quan

Không được xây dựng các kiến trúc chắp vá tạm thời trên các kiến trúc kiên cố như:

- Các kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia của các tầng lầu và nhà trệt mái bằng của các công trình.

- Tự ý rào chắn bít kín trên các ban công, lô gia, hành lang ngoài hàng hiên.

Không nên sử dụng nhiều màu sắc và nhiều vật liệu trang trí lên bề mặt ngôi nhà. Phải hoàn thiện ngoại thất cho từng căn nhà sao cho hài hòa và đồng nhất cho toàn dãy nhà liên kế.

Không được đặt tượng trang trí trên mái nhà. Không cho phép gắn các loại hình tượng trang trí trên ban công. Đối với các dãy nhà liên kế không được bố trí sân phơi quần áo ở mặt tiền ngôi nhà.

Mặt tiền ngoại thất không được dùng màu sắc có độ tương phản cao với sọc ngang hoặc dọc trên khung cửa sổ và tường lửng. Màu trắng có thể dùng cho bất kỳ công trình xây dựng nào. Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng các loại vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.

Chi tiết góc cạnh hoặc chi tiết trang trí của công trình không vượt quá 5% diện tích bề mặt của công trình.

Các thanh sắt, thanh nhôm của hàng rào phải dùng màu phù hợp với màu nhà.

Các loại cửa đi, cửa sổ, tủ quầy hàng hoặc bộ phận trang trí kiến trúc ở độ cao 3,0m trở xuống đều không được phép dùng kính tráng thủy ngân phản xạ.

Điều 4: Khu vực xây dựng công trình công cộng

STT	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (m^2)	MDXD TB (%)	TẦNG CAO (Min-Max)
2	**ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG**	**13.105,38**		
2.1	**Đất giáo dục**	**2.991,11**		
	Trường mầm non	2.991,11	40%	1-3
2.2	**Đất dịch vụ thương mại**	**10.114,27**		
	Dịch vụ công cộng	4.550,82	60%	1-5
	Dịch vụ thương mại	5.563,45	60%	1-5

Công trình công cộng: Tổng diện tích là 13.105,38m^2 chiếm tỷ lệ 8,22%, đạt chỉ tiêu 5,24 m^2/người. Trong đó:

Trường mầm non:

- Chiều cao tối đa (tính cả mái) : 11,2m.
+ Cốt nền : +0,45m tính từ cốt vỉa hè.
+ Chiều cao tầng 1 : 4,0m.
+ Chiều các tầng trên : 3,6m.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

Thương mại dịch vụ (cấp đơn vị ở):

- Chiều cao tối đa (tính cả mái) : 19,0m.
+ Cốt nền : +0,45m tính từ cốt vỉa hè.
+ Chiều cao tầng 1 : 4,5m.
+ Chiều các tầng trên : 3,6m.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

Thương mại dịch vụ (cấp đô thị):

- Chiều cao tối đa (tính cả mái) : 19,0m.
+ Cốt nền : +0,45m tính từ cốt vỉa hè.
+ Chiều cao tầng 1 : 4,5m.
+ Chiều các tầng trên : 3,6m.
- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

Điều 5: Đất cây xanh

TÊN	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH	MDXD TB	TẦNG CAO	HSSDĐ
3	**ĐẤT CÂY XANH**	**9.737,2**			
CX1	Đất cây xanh	1.906,1	5%	0-1	0,05
CX2	Đất cây xanh	4.200,9	5%	0-1	0,05
CX3	Đất cây xanh	834,3	5%	0-1	0,05
CX4	Đất cây xanh	1.565,3	5%	0-1	0,05
CX5	Đất cây xanh	897,2	5%	0-1	0,05
CX6	Đất cây xanh	333,4	5%	0-1	0,05

Đất cây xanh, công viên : **9.737,2** m^2 chiếm tỷ lệ 6,30%, đạt chỉ tiêu 3,9 m^2/người.

- Chiều cao tối đa : 10m (kiến trúc trong công viên).

- Khoảng lùi : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

Cây xanh đường phố: được bố trí trên vỉa hè theo tiêu chuẩn cây loại 1 và 2 theo thông tư 20/2009-BXD về quy định loại cây.

Cây xanh công viên: sử dụng nhiều loại cây trồng và bố trí phân tầng để tạo cảnh quan đa dạng, phong phú và duy trì được môi trường tự nhiên.

Các công trình trong công viên cây xanh và mảng xanh là các đường dạo, nhà mát, sân thể thao nhỏ, tiểu cảnh vườn hoa.

Chủ đầu tư có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra việc đốn mé, tỉa cành cây xanh để bảo vệ an toàn nhà cửa và các công trình kỹ thuật.

Nghiêm cấm các trường hợp sau đây làm thiệt hại đến cây xanh khu nhà ở:

- Đào bới, đốt rác ở gốc cây;

- Bẻ cành, lột vỏ cây, đóng đinh, đóng bảng quảng cáo vào cây xanh;

- Đốn hạ cây xanh;

- Và những hành vi khác làm thiệt hại hoặc ảnh hưởng đến sự phát triển của cây.

Điều 6. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao thông

Hệ thống giao thông trong khu nhà ở phải tuân thủ theo bản vẽ Quy hoạch giao thông đã được UBND huyện Chơn Thành phê duyệt.

- Lộ giới, khoảng lùi và chỉ giới xây dựng: được quy định và thể hiện cụ thể trong bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Bán kính đường cong bó vỉa: R = 8-15m, với kích thước vạt góc tối thiểu 4m x 4m tùy thuộc vào góc giao các tuyến đường.

- Kết cấu mặt đường trải cán bê tông nhựa nóng. Lớp trên cùng là lớp BT nhựa nóng, tiếp theo là lớp cấp phối đá dăm, nền đất cấp phối $k \geq 0,95$. Kết cấu vỉa hè lát gạch Terazzo, hoặc gạch tự chèn, hoặc vật liệu tương đương đúng quy định; kết hợp với dải cây xanh dọc theo vỉa hè và các hệ thống cấp thoát nước, điện và các hệ thống công trình ngầm khác.

- Chiều rộng làn xe tính toán 3m –3.75m.

- Chiều rộng làn đi bộ tính toán 0,75m.

- Độ dốc dọc đường imax=4%.

- Độ dốc ngang mặt đường:1,5-2%.

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI (m)	CHIỀU DÀI (m)	MẶT CẮT NGANG						DIỆN TÍCH			
				KÝ HIỆU	LỀ ĐƯỜNG		LÒNG ĐƯỜNG (m)			LỀ ĐƯỜNG (m²)	PHÂN CÁCH (m²)	LÒNG ĐƯỜNG (m²)	TỔNG (m²)
					TRÁI (m)	PHẢI (m)	TRÁI (m)	PHÂN CÁCH (m)	PHẢI (m)				
GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI			**447,10**										
1	ĐƯỜNG SỐ 05	29	447,10	MC: 1-1	6	4	14	0	5	2.597,11		4.123,33	6.720,44
GIAO THÔNG ĐỐI NỘI			**2.842,63**										
1	D2	17	112,04	MC: 4-4	5	5	3,5	0	3,5	1.120,40	-	784,28	1.904,68
2	D3	17	112,04	MC: 4-4	5	5	3,5	0	3,5	1.120,40	-	784,28	1.904,68
3	D5	17	315,41	MC: 4-4	5	5	3,5	0	3,5	3.154,10	-	2.207,87	5.361,97
4	D6	17	315,97	MC: 4-4	5	5	3,5	0	3,5	3.159,70	-	2.211,79	5.371,49
5	N1, D1	17	266,05	MC: 4-4	5	5	3,5	0	3,5	2.660,50	-	1.862,35	4.522,85
6	N2, D4, N7	21	871,92	MC: 3-3	5	5	5,5	0	5,5	8.719,20	-	9.591,12	18.310,32
7	N3	17	135,40	MC: 4-4	5	5	3,5	0	3,5	1.354,00	-	947,80	2.301,80
8	N4	17	138,48	MC: 4-4	5	5	3,5	0	3,5	1.384,80	-	969,36	2.354,16
9	N5, N4	26	429,00	MC: 2-2	6	6	7	0	7	5.148,00	-	6.006,00	11.154,00
10	N6	17	146,32	MC: 4-4	5	5	3,5	0	3,5	1.463,20	-	1.024,24	2.487,44
DIỆN TÍCH THỐNG KÊ CÁC ĐƯỜNG GIAO THÔNG													**62.393,83**
DIỆN TÍCH GIAO THÔNG VỊ TRÍ CÁC NGÃ GIAO NHAU, GÓC VÁT													**2.859,89**
DIỆN TÍCH ĐƯỜNG GIAO THÔNG TOÀN KHU													**59.533,94**

6.2. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

a. Cấp điện

- Nguồn cấp điện cho dự án được lấy từ lưới điện quốc gia qua qua tuyến cáp trung thế nổi trên tuyến Quốc lộ 14 kết nối vào dự án.

+ Kết cấu lưới trung áp là dùng cáp ngầm 22kV 3 pha 3 dây, hệ thống cáp được xây thiết kế tia kép hoặc mạch vòng, đấu nối từ tuyến trung thế hiện hữu vào khu dự án. Hệ thống cáp được thiết kế đảm bảo ở chế độ làm việc bình thường chỉ mang tải từ 60-70% công suất so với công suất mang tải cực đại cho phép, để đảm bảo an toàn cấp điện khi sự cố.

+ Hệ thống cáp trung thế 22kV đường bố trí ngầm, sử dụng cáp bọc cách điện chống thấm chống ẩm kí hiệu 24kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC tiết diện cáp sẽ được cụ thể hóa trong bước sau.

Hệ thống cáp được bảo vệ bằng ống gân xoắn HDPE đường kính thích hợp và lắp đặt ngầm trong mương đào taluy tái lập đa phần dưới vỉa hè (cho những đoạn dưới lòng đường hoặc tùy vào bề rông vỉa hè) nhằm để đảm bảo điều kiện lắp đặt:

+ Trường cáp được lắp đặt bằng mương đào tái lập – dưới vỉa hè: cáp được bảo vệ bằng ống nhựa xoắn HDPE được chôn trong mương đào giữa lớp cát có băng cảnh báo cáp ngầm, gạch thẻ, đúng theo tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành hiện hành với độ sâu chôn cáp ≥ 0.7m;

+ Trường cáp được lắp đặt bằng mương đào tái lập – dưới lòng đường: cáp được bảo vệ bằng ống nhựa xoắn HDPE được chôn trong mương đào giữa lớp cát có băng cảnh báo cáp ngầm, gạch thẻ, đúng theo tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành hiện hành với độ sâu chôn cáp ≥ 1m.

- Vị trí đặt trạm biến áp phân phối nằm trong khu vực tâm phụ tải giảm bán kính cấp điện cho lưới hạ áp, được bố trí tại trung tâm của phụ tải và vị trí thông thoáng, phù hợp quy hoạch và cảnh quan môi trường xung quanh.

- Sử dụng các máy biến áp 3 pha -22kV/0.4kV, có gam máy biến áp từ 160kVA đến 630kVA; Công suất được tính toán lắp đặt phù hợp theo phụ tải cần cung cấp. Trạm biến áp bố trí tại tâm phụ tải nhằm giảm bán kính cấp điện cho lưới hạ áp.

- Hệ thống cáp hạ thế được định hướng có cấu trúc mạch tia. Hệ thống được liên kết bởi tủ phân hối hạ thế.

- Hệ thống cáp hạ thế được dùng cáp đồng bọc giáp thép chống ẩm 0.6/1kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA, loại 4 lõi có tiết diện phù hợp với từng mạch, bán kính cấp điện không vượt quá 400m. Tiết diện dây dẫn được lựa chọn phù hợp với mật độ phụ tải của từng khu vực và thỏa mãn điều kiện tổn thất điện áp nhỏ hơn 5%.

- Dây dẫn: cáp ngầm 0.6/1kV CXV/DSTA luồn trong ống gân xoắn HDPE có đường kính thích hợp được chôn ngầm nhằm đảm bảo quy định hiện hành.

- Tủ điện hạ thế: hệ thống tủ được dùng tủ composist đặt trên nền móng bê tông và trên vỉa hè giữa ranh 2 lô nhà (hoặc khu đất công viên cây xanh).

- Quy định việc xây dựng hệ thống cấp điện- chiếu sáng:

+ Việc xây dựng các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp tại Khu nhà ở phải tuân thủ theo quy hoạch phát triển điện lực huyện và các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia chuyên ngành về kỹ thuật điện, an toàn điện, lắp đặt hệ thống điện, thiết bị điện, sử dụng năng lượng hiệu quả.

+ Các trạm biến áp cần có thiết kế phù hợp, tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

+ Lưới điện trong khu vực quy hoạch phải phù hợp với quy định chuyên ngành. Chiếu sáng giao thông công cộng, chiếu sáng các công trình quảng trường, công viên cây xanh công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

+ Các đường dây cấp điện dẫn đến khuôn viên của mỗi căn nhà phải được lắp đặt đúng tiêu chuẩn. Hệ thống chiếu sáng được bảo vệ bằng áptômát. Các công tắc điều khiển được đặt ở độ cao 1,2m.

+ Hệ thống đường dây dẫn điện phải được thiết kế độc lập với các hệ thống khác và phải đảm bảo dễ dàng thay thế, sửa chữa khi cần thiết. Quy định lắp đặt đường dây dẫn điện và thiết bị điện theo tiêu chuẩn hiện hành.

- Việc thiết kế và lắp đặt hệ thống điện cần tuân theo các yêu cầu sau:

+ Đối với nhà liên kế có sân vườn, hộp điện phải được lắp đặt trên tường rào phía trước. Đối với nhà phố liên kế, hộp điện phải được lắp đặt trên mặt tiền và nằm trong ranh giới ngôi nhà.

+ Số lượng, quy cách của các loại dây điện, ổ cắm, cầu dao công tắc phải phù hợp với thiết kế cho việc sử dụng điện của từng căn nhà.

+ Tủ phân phối điện phải có dây tiếp đất và phải có công tắc ngắt điện tự động. Các tủ phân phối điện phải làm bằng kim loại và kích cỡ phải phù hợp cho các loại mạch điện.

+ Hệ thống chống sét phải được lắp đặt trên đỉnh của cấu trúc nhà và có dây tiếp đất. Tính toán hệ thống chống sét tuân theo TCXD 46-1984 "Chống sét cho các công trình xây dựng-Tiêu chuẩn thiết kế"

+ Để an toàn, tất cả các công tắc nối với nguồn điện phải dùng công tắc có cầu chì và phải được bảo vệ bằng bộ phận ngắt dòng tiếp đất.

b. Chiếu sáng

- Chiếu sáng công cộng:

+ Chiều cao trụ đèn chiếu sáng: tương ứng với yêu cầu độ cao cột đèn, hệ thống trụ đèn sẽ được tính toán theo yêu cầu cấp đường và bề rộng mặt đường và

cách bố trí đèn. Hệ thống chiếu sáng dự kiến sẽ được sử dụng trụ đèn thép côn tròn mạ kẽm nhúng nóng có chiều cao 9m và 11m.

+ Phương án bố trí hệ thống trụ đèn: bố trí một bên vỉa hè và 2 bên vỉa hè đối xứng, so le tùy vào từng loại đường cụ thể: khoảng cách liên tiếp giữa 2 trụ trung bình khoảng 25m – 35m. Đối với bố trí so le khoảng các trung bình khoảng 50 – 60m.

+ Đèn chiếu sáng giao thông: nhằm đảm bảo tiết kiệm năng lượng và độ bền sử dụng cao, hệ thống được định hướng sử dụng loại đèn tiết kiệm năng lượng, dùng đèn LED có công suất từ 80W/220V - 100W/220V tiết kiệm điện và thân thiện với môi trường.

+ Dùng tủ điều khiển chiếu sáng tự động kết hợp điều khiển bằng tay, nhằm để tăng tính linh động và đảm bảo trong quá trình khai thác và vận hành.

+ Sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA -0,6/1kV tiết diện từ 10mm2 đến 25mm2 luồn trong ống nhựa xoắn HDPE chôn ngầm dưới vỉa hè (dưới lòng đường) bằng mương đào tái lập taluy.

- Nguồn cấp cho hệ thống chiếu sáng được lấy từ các trạm biến áp công cộng lắp đặt khu vực.

Để đảm bảo tính kinh tế nhưng vẫn thỏa mãn yêu cầu về độ rọi, độ chói và đồng đều trên suốt tuyến theo từng tuyến đường theo yêu cầu kỹ thuật, hệ thống chiếu sáng được định hướng:

+ Đảm bảo an toàn cho quá trình tham gia giao thông, an ninh, an toàn trong đô thị, phải tạo được độ chói cần thiết để mắt nhận biết được các chi tiết nhỏ, ở độ tương phản thấp với tốc độ cao, tương ứng với tình huống giao thông;

+ Độ chói phải đồng đều trên mặt đường theo cả phương dọc và phương ngang, hạn chế sự xuất hiện các khoảng tối, nơi có thể che dấu các mối nguy hiểm;

+ Không gây loá mắt người điều khiển phương tiện giao thông .

+ Thuận tiện và an toàn trong quản lý, vận hành hệ thống công trình chiếu sáng; sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

6.3. Cấp nước và Phòng cháy chữa cháy

- Nguồn cấp nước cho khu dân cư Minh Lập được lấy từ mạng lưới đường ống cấp nước hiện hữu trên tuyến quốc lộ 14 kết nối vào phạm vi dự án phân phối đến các khu vực chức năng.

- Nguồn nước phục vụ PCCC được lấy từ mạng lưới cấp nước chung.

- Sử dụng các tuyến ống cấp nước chính bố trí trên hè đường tiểu khu có đường kính D63 đến D110. Sử dụng ống nhựa uPVC hoặc ống HDPE, thiết kế theo mạng vòng kết hợp mạng cụt.

- Bố trí các trụ chữa cháy trên các tuyến ống cấp nước có đường kính lớn hơi Ø110mm. Khoảng cách tối đa giữa hai trụ là 150m. Khi có cháy lấy ước từ mạng

lưới chung để chữa cháy, mỗi đám cháy có lưu lượng chữa cháy là 10l/s, áp lực tối thiểu 10m vòi trước vòi chữa cháy.

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người/ngàyđêm;

- Chỉ tiêu cấp nước công trình công cộng và dịch vụ : 2 lít/m2 sàn/ngàyđêm;

- Chỉ tiêu cấp nước công trình giáo dục (trường mầm non) : 75 lít/cháu/ngàyđêm;

- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy là: 10l/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 01;

- Chỉ tiêu cấp nước cho tưới cây, công viên là: 3 lít/m2/ngày;

- Chỉ tiêu cấp nước cho rửa đường là: 0,4 lít/m2/ngày;

- Mạng lưới bên ngoài và công trình, tiêu chuẩn thiết kế: TCXD 33:2006.

- Các chỉ tiêu dùng nước được áp dụng theo QCVN 01: 2021/BXD.

- Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 2622:1995 về phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - yêu cầu thiết kế.

6.4. Thoát nước mưa

- Tận dụng địa hình tự nhiên trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo thoát nước mưa một cách triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

- Mạng lưới thoát nước gồm các đường cống có chiều dài thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước nhanh nhất.

- Hạn chế phát sinh giao cắt giữa hệ thống cống thoát nước mưa với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới.

- Độ dốc cống thoát nước mưa cố gắng bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, giảm khối lượng đào đắp xây dựng cống. Với những đoạn cống có độ dốc lớn phải có các biện pháp tiêu năng như: ga chuyển bậc, rãnh tiêu năng để giảm vận tốc dòng chảy.

- Hệ thống thoát nước được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Mạng lưới thoát nước sử dụng cống tròn bê tông cốt thép D800 – D1800 bố trí sát lề đường thu gom nước của dự án. Cống thoát nước được tính toán lựa chọn đường kính đảm bảo lưu lượng thoát nước và kết cấu chịu tải trọng. Sử dụng cống ngang D600 thu nước cục bộ ngang đường.

- Ga thu thăm kết hợp bố trí đảm bảo khoảng cách theo tiêu chuẩn, trung bình bố trí khoảng 20-40m/ga sử dụng kết cấu bê tông cốt thép.

- Tính toán hệ thống nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn.

- Giải pháp:

+ Giải pháp 1: Giai đoạn đường số 5 chưa được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật thì hệ thống thoát nước mưa sẽ được thoát về sông Bé cách dự án khoảng

1.110,5m về phía Đông Bắc dự án. Bố trí cống ngầm đường kính D1800 trong hành lang lộ giới đổ dọc theo đường hiện hữu đổ thẳng ra sông bé. Đối với đoạn cống (khoảng 59,0m) từ đường hiện hữu đổ ra Sông Bé. Chủ đầu tư xây dựng dự án sẽ thỏa thuận với đất thuộc dân quản lý, để có được hướng thoát nước phù hợp.

+ Giải pháp 2: Giai đoạn đường số 5 đã được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật cùng thời điểm triển khai dự án thì hệ thống thoát nước mưa sẽ được đấu nối vào đường này.

6.5. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

a. Thoát nước thải

Lưu lượng nước thải được tính toán dựa vào lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sử dụng nước của dự án.

Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý của khu dự án là: 445,00 m^3/ngày đêm (100% nước sinh hoạt và nước phục vụ công cộng).

Các hộ gia đình, các công trình công cộng phải xây dựng bể tự hoại 3 ngăn hoặc bể tự hoại dạng tự thấm sau đó mới thu gom nước thải về trạm xử lý đặt tại phía Bắc dự án:

- Giải pháp:

+ Giải pháp 1: Giai đoạn đường số 5 chưa được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật thì hệ thống thoát nước thải sau khi xử lý đạt QCVN sẽ được thoát về sông Bé cách dự án khoảng 1.110,5m về phía Đông Bắc dự án. Bố trí cống ngầm đường kính D300 trong hành lang lộ giới đổ dọc theo đường hiện hữu đổ thẳng ra sông bé.Đối với đoạn cống (khoảng 59,0m) từ đường hiện hữu đổ ra sông Bé. Chủ đầu tư xây dựng dự án sẽ thỏa thuận với đất thuộc dân quản lý, để có được hướng thoát nước phù hợp.

+ Giải pháp 2: Giai đoạn đường số 5 đã được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật cùng thời điểm triển khai dự án thì hệ thống thoát nước thải sau khi được xử lý đạt QCVN sẽ được đấu nối vào đường này.

b. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh: 2250 Kg/ngđ. (0.9 kg/người*2500 người).

- Quy hoạch thu gom chất thải: Tổ chức mạng lưới thu gom chất thải rắn cho các công trình công cộng và khu dân cư. Tại các công trình công cộng bố trí các thùng đựng rác thể tích 360l và 550l.

- Bố trí thùng đựng rác riêng tại các công trình công cộng.

- Các điểm dân cư chất thải rắn được thu gom bằng xe đẩy tay sau đó vận chuyển đến điểm tập kết. Hàng tuần sẽ có xe chuyên chở rác thu gom tại các điểm tập kết chuyển đến bãi tập trung chất thải rắn.

6.6. Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp thông tin được cấp từ mạng lưới viễn thông khu vực qua tuyến cáp quang nổi trên tuyến Quốc lộ 14 kết nối với các tủ phối quang thuộc dự án.

- Từ tủ phối quang khu vực nhà cung cấp viễn thông sẽ cung cấp tuyến cáp quang đến các tủ phối quang trong khu vực thiết kế. Từ đây các tuyến cáp quang sẽ được cung cấp đến các khu vực chức năng theo yêu cầu (xem thêm Bản đồ quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc).

- Xây dựng hệ thống cống- bể ngầm (sử dụng ống dẫn uPVC hoặc HDPE) dùng để luồn các tuyến cáp quang. Để đảm bảo mỹ quan đô thị, tránh việc đào bới đường phố sau này, hệ thống này cần được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Sử dụng các loại cáp viễn thông: cáp quang đơn mode (Single Mode Fiber Optic) hoặc đa mode (Multi Mode Fiber Optic) phù hợp với chuẩn ITU-G652,...

- Vị trí các hộp cáp được bố trí phù hợp sao cho việc lắp đặt thuê bao cho các công trình là ngắn nhất.

- Tùy theo yêu cầu của cơ quan, người dân trong khu vực mà nhà cung cấp có thể đưa tới các đường truyền dữ liệu cáp quang tới tận công trình.

- Hệ thống tủ phối quang: khu vực quy hoạch tủ được đặt ở khu công viên đất công trình công cộng.

- Đầu tư xây dựng mới các tuyến cống bể trong khu vực: tất cả các cáp được bảo vệ bằng ống uPVC hoặc HDPE được lắp đặt ngầm mương đáo tái lập dưới vỉa hè (lòng đường).

- Thiết kế hệ thống ống chờ cáp quang vào các khu chức năng thuộc dự án đảm bảo dự phòng tối đa cho 3 nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác nhau cùng tham gia khai thác và đầu tư. Hệ thống được tính toán dự phòng 20~30% ống chờ kéo cáp.

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế.

- Các tuyến cáp quang sẽ được lắp đặt trong tuyến cống bể và được chôn ngầm dưới vỉa hè bằng phương án mương đào tái lập.

- Các giải pháp quy hoạch hệ thống Thông tin Liên lạc cho khu vực thiết kế dựa trên cơ sở các đường truyền tín hiệu và dữ liệu phải đảm bảo được các nhu cầu sử dụng theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của kỹ nghệ thông tin trong tương lai.

- Các thông số kỹ thuật của vật tư theo tiêu chuẩn hiện hành.

- Mạng lưới thông tin liên lạc của Khu nhà ở được thiết kế dạng hình tia.

- Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo đồ án quy hoạch được duyệt, phù thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

CHƯƠNG III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Việc quản lý xây dựng trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước được tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt, quy định của UBND tỉnh Bình Phước và quy định này.

Điều 8. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị có văn bản gửi về Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Chơn Thành để tổng hợp tham mưu UBND huyện Chơn Thành xem xét điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

Điều 9. Các tổ chức, đơn vị, cá nhân liên quan khi triển khai đầu tư xây dựng công trình, nhà ở trong khu quy hoạch phải thực hiện theo đúng các quy định hiện hành và theo các nội dung trong bản quy định này. Mọi vi phạm trong các điều, khoản của bản quy định nêu trên hoặc các quy định khác của Pháp luật hiện hành, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý kỷ luật, xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo Luật định./.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Dương Hoài Pha

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./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Bùi Xuân Dũng

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.

BỘ XÂY DỰNG

SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP BỘ PHẬN KẾT CẤU CÔNG TRÌNH NĂM 2025

Hà Nội, 2026

SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ
GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP BỘ PHẬN KẾT CẤU CÔNG TRÌNH NĂM 2025

(Kèm theo Quyết định số 425 /QĐ-BXD ngày 30 / 3 /2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

PHẦN I. 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 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 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:

LuatVietnam
www.ThuVienPhapLuat.vn * Tel: +84-28-3930 3279

3.1.1. Bổ sung các chi phí cần thiết theo yêu cầu riêng của dự án/công trình. Việc xác định các chi phí bổ sung này được thực hiện theo các quy định, hướng dẫn hiện hành phù hợp với thời điểm xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư xây dựng công trình.

3.1.2. Đối với suất vốn đầu tư công trình dân dụng (công trình nhà ở, công trình công cộng) tại văn bản này được tính toán ở mức độ hoàn thiện cơ bản. Chủ đầu tư quyết định lựa chọn chủng loại vật tư, vật liệu, thiết bị, giải pháp hoàn thiện để đảm bảo chất lượng công trình, đáp ứng yêu cầu sử dụng lâu dài, tránh lãng phí.

3.1.3. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư trong một số trường hợp như:

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

- Có sự khác nhau về đơn vị đo năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình với đơn vị đo sử dụng trong danh mục được công bố.

- Sử dụng chỉ tiêu suất vốn đầu tư để xác định tổng mức đầu tư cho các công trình mở rộng, nâng cấp cải tạo hoặc công trình có yêu cầu đặc biệt về công nghệ.

- Có những yếu tố đặc biệt về địa điểm xây dựng, địa chất nền móng công trình và yếu tố đặc biệt khác được thuyết minh chưa có trong suất vốn đầu tư công bố, ví dụ như: Những công trình xây dựng có đường kết nối, cầu kết nối, kè mương...; Những công trình xây dựng ở những khu vực phải xử lý mặt bằng như ở vùng đồi, núi phải san lấp mặt bằng; ở vùng đầm lầy, trũng, ao hồ... phải tôn nền; Những công trình xây dựng ở vùng dân cư thưa thớt, nằm sâu trong rừng núi, vùng ngập nước, xa trung tâm kinh tế, văn hóa, giao thông không thuận tiện, đi lại khó khăn, kinh tế lạc hậu, kém phát triển; Những khu vực có nền địa chất khác thường với nền địa chất phổ biến của cả khu vực (như có túi bùn lớn, hang caster, cát chảy, có những tầng đá cứng nằm lưng chừng của nền móng công trình...).

- Dự án đầu tư công trình xây dựng sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) có những nội dung chi phí được quy định khác với những nội dung chi phí nêu trong công bố.

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

3.1.4. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm, địa điểm tính toán

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

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư về địa điểm tính toán được xác định theo hệ số vùng hoặc bằng kinh nghiệm/phương pháp chuyên gia trên cơ sở phân tích, đánh giá so sánh các yếu tố về địa chất, địa hình, thủy văn, mặt bằng giá vùng/khu vực. Hệ số điều chỉnh vùng của suất vốn đầu tư tham khảo phần 4 của Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

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

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

Trong đó:

S: suất vốn đầu tư sau điều chỉnh;

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

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

$K_{tg}=I_{tt}/I_{ot}$

I_{tt}: chỉ số giá xây dựng tại thời điểm cần điều chỉnh suất vốn đầu tư;

I_{ot}: chỉ số giá xây dựng tại thời điểm tính toán suất vốn đầu tư đã công bố.

(Chỉ số giá xây dựng do địa phương nơi thực hiện dự án/công trình công bố)

K_{kv}: hệ số quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về địa điểm tính toán. Hệ số K_{kv} cho các vùng tham khảo phần 4 của Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

S_{Ti}: Các chi phí bổ sung được phân bổ đối với các khoản mục chi phí cần thiết theo quy định nhưng chưa được tính đến trong suất vốn đầu tư hiện hành hoặc các chi phí giảm trừ được phân bổ đối với các khoản mục chi phí theo quy định không còn phù hợp trong suất vốn đầu tư hiện hành. S_{Ti} được tính trên 1 đơn vị diện tích hoặc công suất năng lực phục vụ phù hợp với đơn vị tính của suất vốn đầu tư S_0; Chi phí này được xác định trên cơ sở dữ liệu của công trình cụ thể hoặc tham khảo chi phí của các công trình tương tự đã thực hiện;

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

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

3.2. Xác định chỉ tiêu suất vốn đầu tư

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

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

1 Thuyết minh chung

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

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

1.3. Giá bộ phận kết cấu được tính toán theo mục 1.3, 1.4 Mục I Phần 1

1.4. Giá bộ phận kết cấu được công bố bình quân cho cả nước, khi áp dụng cho công trình cụ thể theo khu vực tương ứng với địa giới hành chính trước khi hợp nhất thì tham khảo hướng dẫn tại mục 1.1 Mục I Phần 1 và Phần 4 của Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

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

Giá bộ phận kết cấu bao gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng. Thuế giá trị gia tăng được tính mức 10%

3. Hướng dẫn sử dụng

3.1. Khi sử dụng giá bộ phận kết cấu được công bố thì cần bổ sung các khoản mục chi phí (nếu có) chưa được tính toán trong giá bộ phận kết cấu và điều chỉnh, quy đổi cho phù hợp.

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

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

LawSoft * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

- 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).

LIÊN VIỆN PHÁP LÝ TÀI CHÍNH * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

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, cần 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%

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

BỘ XÂY DỰNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 409 /QĐ-BXD	*Hà Nội, ngày 11 tháng 4 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH
Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024

BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

Căn cứ Nghị định số 33/2025/NĐ-CP ngày 25/02/2025 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

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

Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng và Viện trưởng Viện Kinh tế xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Điều 3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý đầu tư xây dựng công trình sử dụng suất vốn đầu tư và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình làm cơ sở để lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình./.

Nơi nhận:
- Văn phòng Quốc hội;
- Hội đồng Dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- Các Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan trực thuộc CP;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Các Sở Xây dựng, các Sở có công trình xây dựng chuyên ngành;
- Website của Bộ Xây dựng;
- Các Cục, Vụ thuộc BXD;
- Lưu: VT, Cục KTQLĐTXD, Viện KTXD

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Bùi Xuân Dũng

LuatVietnam.vn * Tel: +84-28-3930 3279 * Email: ThuVienPhapLuat.vn

BỘ XÂY DỰNG

SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP BỘ PHẬN KẾT CẤU CÔNG TRÌNH NĂM 2024

Hà Nội, 2025

LIÊN VIỆT PHÁT LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP BỘ PHẬN KẾT CẤU CÔNG TRÌNH NĂM 2024

(Kèm theo Quyết định số 409 /QĐ-BXD ngày 11 / 4 /2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

PHẦN 1: THUYẾT MINH VÀ HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG

I. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình

1. Thuyết minh chung

1.1. Suất vốn đầu tư xây dựng là mức chi phí cần thiết cho một đơn vị tính theo diện tích, thể tích, chiều dài hoặc công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình theo thiết kế.

Công suất hoặc năng lực phục vụ theo thiết kế của công trình là khả năng sản xuất hoặc khai thác sử dụng công trình theo thiết kế được xác định bằng đơn vị đo phù hợp.

Suất vốn đầu tư được công bố bình quân cho cả nước. Khi áp dụng suất vốn đầu tư cho công trình thuộc vùng được quy định dưới đây thì sử dụng hệ số điều chỉnh cho vùng công bố tại phần 4 Quyết định này. Các vùng được công bố hệ số điều chỉnh bao gồm:

Vùng 1 bao gồm các tỉnh: Lào Cai, Yên Bái, Điện Biên, Hòa Bình, Lai Châu, Sơn La, Hà Giang, Cao Bằng, Bắc Kạn, Lạng Sơn, Tuyên Quang, Thái Nguyên, Phú Thọ, Bắc Giang.

Vùng 2 bao gồm các tỉnh, thành phố: Quảng Ninh, Bắc Ninh, Hà Nam, Hải Dương, Hưng Yên, thành phố Hải Phòng, Nam Định, Ninh Bình, Thái Bình, Vĩnh Phúc.

Vùng 3 bao gồm các tỉnh, thành phố: Thanh Hoá , Nghệ An, Hà Tĩnh , Quảng Bình, Quảng Trị, Thừa Thiên-Huế, thành phố Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Bình Định, Phú Yên, Khánh Hoà, Ninh Thuận, Bình Thuận.

Vùng 4 bao gồm các tỉnh: Kon Tum, Gia Lai, Đắk Lắk, Đắc Nông, Lâm Đồng.

Vùng 5 bao gồm các tỉnh: Bình Phước, Bình Dương, Đồng Nai, Tây Ninh, Bà Rịa-Vũng Tàu.

Vùng 6 bao gồm các tỉnh, thành phố: Long An, Đồng Tháp, Tiền Giang, An Giang, Bến Tre, Vĩnh Long, Trà Vinh, Hậu Giang, Kiên Giang, Sóc Trăng, Bạc Liêu, Cà Mau, thành phố Cần Thơ.

Vùng 7: Thành phố Hà Nội

Vùng 8: Thành phố Hồ Chí Minh

1.2. Mục đích sử dụng

Suất vốn đầu tư công bố tại Quyết định này là một trong những cơ sở tham khảo, sử dụng vào việc xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng ở giai đoạn chuẩn bị dự án đối với một số công trình, dự án đầu tư xây dựng phổ biến.

1.3. Việc công bố suất vốn đầu tư được thực hiện trên cơ sở

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, ngày 18/06/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

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

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ;

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

- Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

- Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam;

1.4. Suất vốn đầu tư được xác định cho công trình xây dựng mới, có tính chất phổ biến, với mức độ kỹ thuật công nghệ thi công trung bình tiên tiến.

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng giá Quý IV năm 2024. Đối với các công trình có sử dụng ngoại tệ là USD thì phần chi phí ngoại tệ được tính đổi về đồng Việt Nam theo tỷ giá trung bình quý IV/2024 là 1 USD = 25.303 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.

2. Nội dung của suất vốn đầu tư

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

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

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

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

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

- Một số chi phí có tính chất riêng biệt theo từng dự án như: đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường; đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình; chi phí kiểm định chất lượng công trình; gia cố đặc biệt về nền móng công trình; chi phí thuê tư vấn nước ngoài; các chi phí có tính chất riêng biệt khác.

3. Hướng dẫn sử dụng

3.1. Khi sử dụng suất vốn đầu tư được công bố cần căn cứ vào loại cấp công trình, thời điểm lập sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư, khu vực đầu tư xây dựng công trình, các hướng dẫn cụ thể và các chi phí khác phù hợp yêu cầu cụ thể của dự án để bổ sung, điều chỉnh, quy đổi lại sử dụng cho phù hợp như:

3.1.1. Bổ sung các chi phí cần thiết theo yêu cầu riêng của dự án/công trình. Việc xác định các chi phí bổ sung này được thực hiện theo các quy định, hướng dẫn hiện hành phù hợp với thời điểm xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư xây dựng công trình.

LUẬT VIỆT NAM * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

3.1.2. Đối với suất vốn đầu tư công trình dân dụng (công trình nhà ở, công trình công cộng) tại văn bản này được tính toán ở mức độ hoàn thiện cơ bản. Chủ đầu tư quyết định lựa chọn chủng loại vật tư, vật liệu, thiết bị, giải pháp hoàn thiện để đảm bảo chất lượng công trình, đáp ứng yêu cầu sử dụng lâu dài, tránh lãng phí.

3.1.3. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư trong một số trường hợp như:

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

- Có sự khác nhau về đơn vị đo năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình với đơn vị đo sử dụng trong danh mục được công bố.

- Sử dụng chỉ tiêu suất vốn đầu tư để xác định tổng mức đầu tư cho các công trình mở rộng, nâng cấp cải tạo hoặc công trình có yêu cầu đặc biệt về công nghệ.

- Có những yếu tố đặc biệt về địa điểm xây dựng, địa chất nền móng công trình và yếu tố đặc biệt khác được thuyết minh chưa có trong suất vốn đầu tư công bố, ví dụ như: Những công trình xây dựng có đường kết nối, cầu kết nối, kè mương...; Những công trình xây dựng ở những khu vực phải xử lý mặt bằng như ở vùng đồi, núi phải san lấp mặt bằng; ở vùng đầm lầy, trũng, ao hồ... phải tôn nền; Những công trình xây dựng ở vùng dân cư thưa thớt, nằm sâu trong rừng núi, vùng ngập nước, xa trung tâm kinh tế, văn hóa, giao thông không thuận tiện, đi lại khó khăn, kinh tế lạc hậu, kém phát triển; Những khu vực có nền địa chất khác thường với nền địa chất phổ biến của cả khu vực (như có túi bùn lớn, hang caster, cát chảy, có những tầng đá cứng nằm lừng chừng của nền móng công trình...).

- Dự án đầu tư công trình xây dựng sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) có những nội dung chi phí được quy định khác với những nội dung chi phí nêu trong công bố.

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

3.1.4. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm, địa điểm tính toán

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

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

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

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

Trong đó:

S: suất vốn đầu tư sau điều chỉnh;

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

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

$$K_{tg} = I_{tt}/I_{ot}$$

I_{tt}: chỉ số giá xây dựng tại thời điểm cần điều chỉnh suất vốn đầu tư;

I_{ot}: chỉ số giá xây dựng tại thời điểm tính toán suất vốn đầu tư đã công bố.

K_{kv}: hệ số quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về địa điểm tính toán. Hệ số K_{kv} cho các vùng được công bố ở Phần 4 của Quyết định này;

S_{TI}: Các chi phí bổ sung được phân bổ đối với các khoản mục chi phí cần thiết theo quy định nhưng chưa được tính đến trong suất vốn đầu tư hiện hành hoặc các chi phí giảm trừ được phân bổ đối với các khoản mục chi phí theo quy định không còn phù hợp trong suất vốn đầu tư hiện hành. S_{TI} được tính trên 1 đơn vị diện tích hoặc công suất năng lực phục vụ phù hợp với đơn vị tính của suất vốn đầu tư S_0; Chi phí này được xác định trên cơ sở dữ liệu của công trình cụ thể hoặc tham khảo chi phí của các công trình tương tự đã thực hiện;

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

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

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

3.2. Xác định chỉ tiêu suất vốn đầu tư

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

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

1 Thuyết minh chung

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

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

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

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

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

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

3. Hướng dẫn sử dụng

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

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

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

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

LUẬT VIỆT NAM ĐẦY ĐỦ & CẬP NHẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

văn, mặt bằng giá vùng/ khu vực. Hệ số điều chỉnh vùng của giá bộ phận kết cấu sử dụng hệ số điều chỉnh cho suất chi phí xây dựng được công bố tại Phần 4 Quyết định này.

- Việc thực hiện điều chỉnh, quy đổi giá bộ phận kết cấu được thực hiện tương tự như suất vốn đầu tư tại công thức ở điểm 3.1.4 Mục I.

3.3. Xác định giá bộ phận kết cấu

Trường hợp giá bộ phận kết cấu được công bố không có hoặc công bố nhưng không phù hợp, các cơ quan, tổ chức, cá nhân tính toán theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

III. Kết cấu và nội dung

Tập suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 được kết cấu thành 4 phần và mã hóa các chỉ tiêu bằng số hiệu thống nhất như sau:

Phần 1: Thuyết minh chung và hướng dẫn sử dụng

Ở phần này giới thiệu các khái niệm, cơ sở tính toán, phạm vi sử dụng; các khoản mục chi phí theo quy định được tính và chưa được tính trong suất vốn đầu tư và giá bộ phận kết cấu.

Phần 2: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình

Gồm hệ thống các chỉ tiêu suất vốn đầu tư xây dựng công trình, thuyết minh về quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng và các nội dung chi phí của các chỉ tiêu suất vốn đầu tư.

Phần 3: Giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình

Gồm hệ thống các chỉ tiêu giá bộ phận kết cấu đối với một số loại công trình, thuyết minh về quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng và các chỉ dẫn kỹ thuật cần thiết.

Số hiệu chỉ tiêu suất đầu tư xây dựng và giá bộ phận kết cấu được mã hóa gồm 8 số (00000.000), trong đó: Số hiệu thứ nhất thể hiện loại chỉ tiêu (1: suất vốn đầu tư; 2: giá bộ phận kết cấu); số hiệu thứ hai thể hiện loại công trình (1: công trình dân dụng; 2: công trình công nghiệp; 3: công trình hạ tầng kỹ thuật; 4: công trình giao thông; 5: công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn); 3 số hiệu tiếp theo thể hiện nhóm công trình trong 5 loại công trình; 2 số hiệu tiếp theo thể hiện chỉ tiêu cụ thể đối với công trình công bố; số hiệu cuối cùng thể hiện chỉ tiêu (0: suất vốn đầu tư; 1: suất chi phí xây dựng; 2: suất chi phí thiết bị).

Phần 4: Hệ số điều chỉnh vùng khi áp dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình

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	1,082	1,048	1,048	1,017	0,952	1,064
2	Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu	0,940	0,930	1,023	1,071	1,042	1,039	0,959	1,037
3	Công trình y tế	0,994	0,957	1,012	1,029	1,029	1,001	0,960	1,030
4	Công trình thể thao	0,936	0,931	1,003	1,029	1,034	1,010	0,942	1,039
5	Công trình văn hóa	0,944	0,948	1,026	1,042	1,050	1,018	0,978	1,032
6	Công trình đa năng; Trụ sở, văn phòng làm việc	0,949	0,938	1,016	1,063	1,062	1,009	0,970	1,052
7	Công trình dịch vụ (khách sạn)	0,952	0,944	1,027	1,069	1,036	1,016	0,959	1,032
II	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**								
1	Công trình sản xuất vật liệu xây dựng; sản phẩm xây dựng	0,968	0,952	0,990	1,023	1,028	1,003	0,959	1,010
2	Công trình luyện kim và cơ khí chế tạo	0,957	0,937	0,996	1,019	1,020	1,003	0,960	1,002
3	Công trình công nghiệp dầu khí	0,970	0,950	1,009	1,033	1,034	1,018	0,975	1,016
4	Công trình năng lượng								
	Đường dây	1,029	0,923	0,962	1,040	1,055	1,011	0,955	1,031
	Trạm biến áp	0,985	0,981	1,006	1,030	1,024	1,023	0,980	1,031
5	Công trình công nghiệp nhẹ	0,966	0,952	1,032	1,047	1,025	1,020	0,964	1,032
6	Công trình nhà xưởng và kho chuyên dụng	0,945	0,931	1,020	1,026	1,025	1,028	0,943	1,012
III	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**								
1	Công trình cấp nước								
	Công trình nhà máy cấp nước sinh hoạt	0,935	0,931	0,999	1,084	1,053	1,068	0,941	1,061
2	Công trình thoát nước								
	Công trình xử lý nước thải	0,932	0,925	1,001	1,032	1,070	1,018	0,945	1,012
3	Công trình hạ tầng Kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị, cụm công nghiệp	0,902	0,907	0,989	1,103	1,060	1,074	0,940	1,089
4	Công trình thông tin truyền thông	0,943	0,962	1,001	1,010	1,069	1,000	1,005	1,085
5	Công trình xử lý chất thải rắn	0,942	0,938	1,007	1,093	1,060	1,076	0,977	1,068
IV	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**								
1	Công trình đường bộ								
	Đường bê tông xi măng	0,916	0,907	0,916	1,069	1,074	1,003	0,951	1,025
	Đường bê tông nhựa, thấm nhập nhựa, láng nhựa	0,946	0,996	0,950	1,099	1,059	1,118	0,924	1,031
2	Công trình cầu đường bộ	0,905	0,938	1,003	1,051	1,101	1,009	0,954	1,096
3	Công trình đường cất hạ cánh	0,935	0,951	0,928	1,095	1,041	1,050	0,964	1,008
V	**CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**								
1	Công trình kênh bê tông	0,918	0,930	0,967	1,098	1,071	1,061	0,982	1,013
2	Công trình đầu mối trạm bơm tưới, tiêu	0,929	0,950	1,026	1,098	1,063	1,061	0,949	1,030
3	Công trình hồ chứa nước	0,912	0,934	0,974	1,085	1,045	1,033	0,966	1,006

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT * Tel: +84-28-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

UBND TỈNH ĐỒNG NAI **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 11 /QĐ-SXD	*Đồng Nai, ngày 09 tháng 01 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng xây dựng công trình;

Căn cứ Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 5 tháng 12 năm 2022 của 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

CỘNG HOÀ X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thành Phương

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG NĂM 2023

BẢNG 2. CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG

(NĂM 2020 = 100)

Đơn vị tính : %

Stt	Loại công trình	Chỉ số giá năm 2023 so với Năm gốc 2020
I	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**	
1	Công trình nhà ở	116,58
2	Công trình giáo dục	117,31
3	Công trình văn hóa	117,01
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	116,33
5	Công trình y tế	116,82
6	Công trình thể thao	117,25
II	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**	
1	Công trình năng lượng	
	Đường dây	117,07
	Trạm biến áp	117,21
2	Công trình công nghiệp nhẹ	117,61
III	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**	
1	Công trình đường	
	Đường bê tông xi măng	116,56
	Đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	115,13
2	Công trình cầu	
	Cầu bê tông xi măng	117,21
IV	**CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**	
1	Đập bê tông	117,59
2	Kênh bê tông xi măng	116,04
V	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	116,96
2	Công trình mạng thoát nước	117,52
3	Công trình xử lý nước thải	118,33

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 324 /QĐ-SXD

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

Đồng Nai, ngày 25 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng xây dựng công trình;

Căn cứ Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 5 tháng 12 năm 2022 của Uỷ ban nhân dân tỉnh về việc ủy quyền cho Sở Xây dựng thực hiện quản lý giá xây dựng và chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng nai;

Căn cứ Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai do Phân Viện Kinh tế xây dựng Miền Nam lập;

Theo đề nghị của Lãnh đạo Phòng Quản lý Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai kèm theo Quyết định này, làm cơ sở để xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, giá gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng, quy đổi vốn đầu tư xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Sở; Trưởng phòng Quản lý xây dựng và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Bộ Xây dựng (Báo cáo);
- UBND tỉnh (Báo cáo);
- Các Sở: KH&ĐT, TC, GTVT, CT, NN&TTNT;
- UBND các huyện, thành phố thuộc tỉnh;
- Các Chủ đầu tư XD công trình;
- Ban Giám đốc Sở;
- Website Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLXD. Nam.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thành Phương

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG NĂM 2024

BẢNG 2. CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG

(NĂM 2020 = 100)

Đơn vị tính : %

Stt	Loại công trình	Chỉ số giá năm 2024 so với Năm gốc 2020
I	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**	
1	Công trình nhà ở	117,69
2	Công trình giáo dục	118,50
3	Công trình văn hóa	118,05
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	117,52
5	Công trình y tế	117,86
6	Công trình thể thao	118,48
II	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**	
1	Công trình năng lượng	
	Đường dây	118,88
	Trạm biến áp	118,87
2	Công trình công nghiệp nhẹ	118,33
III	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**	
1	Công trình đường	
	Đường bê tông xi măng	117,72
	Đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	115,51
2	Công trình cầu	
	Cầu bê tông xi măng	117,41
IV	**CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**	
1	Đập bê tông	117,55
2	Kênh bê tông xi măng	116,89
V	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**	
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	118,36
2	Công trình mạng thoát nước	118,44
3	Công trình xử lý nước thải	118,92

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 615 /QĐ-SoXD

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

Đồng Nai, ngày 26 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12, Quý IV và năm 2025 (từ khu vực 1 đến khu vực 11) trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 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 Uỷ ban nhân dân tỉnh về việc ủy quyền cho Sở Xây dựng thực hiện quản lý giá xây dựng và chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Tập chỉ số giá xây dựng tháng 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./.

Nơi nhận:
- Bộ Xây dựng (Báo cáo);
- UBND tỉnh (Báo cáo);
- Các Sở: TC, CT, NN&MT;
- UBND các xã, phường thuộc tỉnh;
- Các Chủ đầu tư xây dựng công trình;
- Ban Giám đốc Sở;
- Các đơn vị chuyên môn trực thuộc Sở;
- Website Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLHĐ&VLXD. Nam.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thành Phương

PHỤ LỤC CÁC PHƯỜNG, XÃ

Số TT	Ký hiệu	Gồm các phường, xã	Ghi chú
01	Khu vực 1	Các phường: Biên Hòa, Trấn Biên, Tam Hiệp, Long Bình, Trảng Dài, Hố Nai, Long Hưng, Phước Tân, Tam Phước	
02	Khu vực 2	Các xã: An Viễn, Bình Minh, Trảng Bom, Bàu Hàm, Hưng Thịnh	
03	Khu vực 3	Các xã: Dầu Giây, Gia Kiệm, Thống Nhất	
04	Khu vực 4	Các phường: Long Khánh, Bình Lộc, Bảo Vinh, Xuân Lập, Hàng Gòn	
05	Khu vực 5	Các xã: Xuân Định, Xuân Phú, Xuân Lộc, Xuân Hòa, Xuân Thành, Xuân Bắc	
06	Khu vực 6	Các xã: Cẩm Mỹ, Sông Ray, Xuân Quế, Xuân Đông, Xuân Đường	
07	Khu vực 7	Các xã: La Ngà, Định Quán, Phú Vinh, Phú Hòa, Thanh Sơn	
08	Khu vực 8	Các xã: Nam Cát Tiên, Tân Phú, Tà Lài, Phú Lâm, Đắk Lua	
09	Khu vực 9	Các xã: Long Thành, Phước Thái, Long Phước, Bình An, An Phước	
10	Khu vực 10	Các xã: Đại Phước, Nhơn Trạch, Phước An	
11	Khu vực 11	Phường Tân Triều, xã Trị An, xã Tân An, xã Phú Lý	

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG QUÝ 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 asphanlt, 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 asphanit, 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

Số: 188 /QĐ-SXD

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

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 2021của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 25 ngày 01 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 5 tháng 12 năm 2022 của 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./.

Nơi nhận:
- Bộ Xây dựng (Báo cáo);
- UBND tỉnh (Báo cáo);
- Các Sở: TC, CT, NN&MT;
- UBND các xã, phường thuộc tỉnh;
- Các Chủ đầu tư xây dựng công trình;
- Ban Giám đốc Sở;
- Các đơn vị chuyên môn trực thuộc Sở;
- Website Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLHĐ&VLXD. Nam.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thành Phương

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 asphanlt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	101,37	101,39	106,78	103,18
V	**CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**				
1	Công trình đập bê tông	101,10	101,15	103,96	102,07
2	Công trình kênh bê tông xi măng	101,11	101,16	103,61	101,96

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Bảng 2. CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG
(NĂM 2025 = 100)

Đơn vị tính : %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá tháng 01/2026	Chỉ số giá tháng 02/2026	Chỉ số giá tháng 3/2026	Chỉ số giá Quý I/2026
		so với Năm gốc 2025			
I	CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG				
1	Công trình nhà ở	100.21	100.24	101.20	100.55
2	Công trình giáo dục	100,57	100.60	101.45	100,87
3	Công trình văn hóa	102,14	102,14	104.40	102,89
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	100,67	100,73	101,92	101,11
5	Công trình y tế	100,14	100.41	103,78	101.44
6	Công trình thể thao	100.15	100.20	102.14	100.83
II	CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP				
1	Đường dây	100,31	100.33	101,02	100,55
2	Trạm biến áp	101,05	101,07	102.24	101.45
3	Công trình công nghiệp nhẹ	100.63	100,67	101.98	101.09
III	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT				
1	Công trình mạng cấp nước	100,20	100,23	101.03	100,48
2	Công trình mạng thoát nước	100,59	100,70	104,63	101,98
3	Công trình xử lý nước thải	100,18	100,22	101,20	100,53
IV	CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG				
1	Công trình cầu, hầm	100,38	100,48	103,81	101,56
2	Công trình đường bộ (không bao gồm công trình đường cao tốc)				
2.1	Đường bê tông xi măng	101.38	101,50	104.51	102,46
2.2	Đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	101,40	101,48	107,10	103,33
V	CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN				
1	Công trình đập bê tông	101,12	101.25	104,21	102,20
2	Công trình kênh bê tông xi măng	101,13	101.23	103,75	102.03

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 1524/ TB-CNĐNA-TH

V/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo CV 1746/SoNNMT-ĐĐ

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

Đồng Nai, ngày 04 tháng 08 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số _____
Ngày ___ / ___ / 20 ___

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 1746/SoNNMT-ĐĐ v/v cung cấp lãi vay trung hạn bình quân thông thường của doanh nghiệp (kỳ hạn 01-03 năm) thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý II năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính Phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (VietinBank Đồng Nai) kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn bình quân thông thường của doanh nghiệp (kỳ hạn 01-03 năm) bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản tại VietinBank – Đồng Nai**
Năm	**Quý II**
2025	14%/năm

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	**Lãi suất tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại VietinBank – Đồng Nai**
	Quý II
2025	4,2%/năm

Ghi chú: Thông tin lãi suất nêu trên áp dụng đối với các khách hàng thông thường, mức lãi suất có thể thay đổi tùy theo đối tượng khách hàng, số tiền vay/gửi, ...

Trân trọng báo cáo.

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Thị Ngọc Anh

Nơi nhận:
- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 2139 / TB-CNĐNA-TH

V/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo CV 6100/SoNNMT-ĐĐ

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

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2025

ĐẾN | ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số .....
Ngày ..../..../20....

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 6100/SoNNMT-ĐĐ v/v hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính Phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (VietinBank Đồng Nai) kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn** bình quân thông thường của doanh nghiệp (kỳ hạn 01-03 năm) **bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản tại VietinBank – Đồng Nai**
Năm	**Quý III**
2025	14%/năm

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	**Lãi suất tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại VietinBank – Đồng Nai**
	Quý III
2025	4.2%/năm

Ghi chú: Thông tin lãi suất nêu trên áp dụng đối với các khách hàng thông thường, mức lãi suất có thể thay đổi tùy theo đối tượng khách hàng, số tiền vay/gửi,...

Trân trọng báo cáo.

KT.GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Thị Thanh Thúy

Nơi nhận:
- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

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

ĐẾN | ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 4140
Ngày: 28/01/2026

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.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

M.S.C.N: 0100111948 – C.T.C.P – NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH ĐỒNG NAI – TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Thị Ngọc Trúc

Nơi nhận:
- Như đề gửi
- Lưu VT, TCTH

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 899 / 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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số
Ngày 20/4/2026

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 5549/SNNMT-ĐĐ v/v hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I năm 2026 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính Phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (VietinBank Đồng Nai) kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn** bình quân thông thường của doanh nghiệp (kỳ hạn 01-03 năm) **bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản tại VietinBank – Đồng Nai**
Năm	**Quý I**
2026	14%/năm

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	**Lãi suất tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại VietinBank – Đồng Nai**
	Quý I
2026	4,5%/năm

Ghi chú: Thông tin lãi suất nêu trên áp dụng đối với các khách hàng thông thường, mức lãi suất có thể thay đổi tùy theo đối tượng khách hàng, số tiền vay/gửi, ...

Trân trọng báo cáo.

GIÁM ĐỐC

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

M.S.C.N: 0100111948-033-C.I.
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Thị Thanh Thủy

Nơi nhận:
- Như đề gửi
- Lưu VT, TCTH

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

Số: 578 /TB-CNNTR-TCTH

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

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

Nhơn Trạch, ngày 08 tháng 8 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số
Ngày / / 20

Kính gửi: **Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai**

Thực hiện văn bản số 1746/SoNNMT-ĐĐ ngày 31/7/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi vay trung hạn bình quân thông thường của doanh nghiệp (kỳ hạn 01 - 03 năm) thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và lãi suất tiền gửi tiết kiệm của Quý II năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn:

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn bình quân thông thường (từ 01 - 03 năm) bằng tiền Việt Nam của doanh nghiệp đối với dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tại VietinBank – Nhơn Trạch. Đơn vị tính %**
Năm	**Quý II**
2025	14%/năm

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm:

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

Ghi chú: Thông tin lãi suất nêu trên áp dụng đối với các khách hàng thông thường, mức lãi suất có thể thay đổi tùy theo đối tượng khách hàng, số tiền vay/gửi, ...

Trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:
- *Như đề gửi*
- *Lưu TCTH*

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

GIÁM ĐỐC

Phạm Thị Thanh Bình

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

Số: 735 /CV-CNNTR-TCTH
V/v Phúc đáp VB số 6100/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/10/2025

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

Nhơn Trạch, ngày 14 tháng 10 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
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 Nhơn Trạch kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu trên như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn bình quân thông thường (từ 01 - 03 năm) bằng tiền Việt Nam của doanh nghiệp đối với dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tại VietinBank – Nhơn Trạch.**
Năm	**Quý III**
2025	14%/năm

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	**Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại VietinBank – Nhơn Trạch.**
Năm	**Quý III**
2025	4.2%/năm

Ghi chú: Thông tin lãi suất nêu trên áp dụng đối với các khách hàng thông thường, mức lãi suất có thể thay đổi tùy theo đối tượng khách hàng, số tiền vay/gửi,...

Trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:
- *Như đề gửi*
- *Lưu TCTH*

GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

M.S.C.N: 0100111948-118
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH
TỈNH ĐỒNG NAI

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 22 tháng 5 năm 2026

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
ĐẾN Số:.....
Ngày: 02/6/2026
Chuyển:.....
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 Qúi IV năm 2025 và Qúi 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.

GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

Phạm Thị Thanh Bình

Nơi nhận:
- *Như đề gửi*
- *Lưu TCTH*

ĐẾN Số: ... Ngày: 05/6/2026 Chuyển: ... Số và ký hiệu HS: ...

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Công Thương VN- CN KCN Biên Hòa)

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

M.S.D.N: 0100111948-029 C.T.C.P NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA TỈNH ĐỒNG NAI

PHÓ GIÁM ĐỐC

Hoàng Thị Thảo

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Số: 49 /TB-CNBH-TH

V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 940/SoNNMT-ĐĐ ngày 16/01/2026

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

Đồng Nai, ngày 23 tháng 01 năm 2026

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 4220
Ngày 28/01/2026

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.

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA TỈNH ĐỒNG NAI

Hoàng Thị Thảo

Nơi nhận:
- Như đề gửi
- Lưu VT, TCTH

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Số: 751/TB-CNBH-TH

V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 6100/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/10/2025

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

Đồng Nai, ngày 16 tháng 10 năm 2025

ĐẾN | ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số _____
Ngày ___ / ___ / 20___

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 6100/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn bình quân thông thường (từ 01 - 03 năm) bằng tiền Việt Nam của doanh nghiệp đối với dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tại VietinBank – KCN Biên Hòa.**
Năm	**Quý III**
2025	14%/năm

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	**Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại VietinBank – KCN Biên Hòa.**
Năm	**Quý III**
2025	4.2%/năm

Ghi chú: Thông tin lãi suất nêu trên áp dụng đối với các khách hàng thông thường, mức lãi suất có thể thay đổi tùy theo đối tượng khách hàng, số tiền vay/gửi,...

Trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:
- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Hoàng Thị Thảo

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Số: 577 /TB-CNBH-TH

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

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

Đồng Nai, ngày 06 tháng 08 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số:
Ngày ___/___/20___

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 1746/SoNNMT-ĐĐ ngày 31/7/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Cung cấp lãi vay trung hạn bình quân thông thường của doanh nghiệp (kỳ hạn 01 - 03 năm) thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và lãi suất tiền gửi tiết kiệm của Quý II năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Lãi suất cho vay	**Lãi suất cho vay trung hạn bình quân thông thường (từ 01 - 03 năm) bằng tiền Việt Nam của doanh nghiệp đối với dự án đầu tư kinh doanh bất động sản tại VietinBank – KCN Biên Hòa. Đơn vị tính %**
Năm	**Quý II**
2025	14%/năm

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

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

Ghi chú: Thông tin lãi suất nêu trên áp dụng đối với các khách hàng thông thường, mức lãi suất có thể thay đổi tùy theo đối tượng khách hàng, số tiền vay/gửi,...

Trân trọng báo cáo./.

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Hoàng Thị Thảo

Nơi nhận:
- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

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

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

Đồng Nai, ngày 05 tháng 08 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số _____
Đến ngày: _____ / 20___

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

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

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB CN Đồng Nai cung cấp thông tin nêu trên theo Mẫu số 01 đính kèm Công văn này.

VCB CN Đồng Nai: cán bộ đầu mối Phạm Thị Thanh Loan – Phòng Kế toán. Điện thoại: 02513.823666 (số máy lẻ: 309), DĐ 0909199799.

Trân trọng!

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thị Thanh Thủy

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KT-KTNB

Mẫu số 01

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	**Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.**
	Quý II
2025	7.80%

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Năm	**Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.**
	Quý II
2025	4.60%

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 15 tháng 10 năm 2025

ĐẾN Số: _____
Ngày ___ / ___ / 20___
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VCB CN Đồng Nai) nhận được công văn số 6100/SoNNMT – ĐĐ ngày 10/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường – UBND tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ.

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB CN Đồng Nai cung cấp thông tin nêu trên theo Mẫu số 01 đính kèm Công văn này.

VCB CN Đồng Nai: cán bộ đầu mối Phạm Thị Thanh Loan – Phòng Kế toán. Điện thoại: 02513.823666 (số máy lẻ: 309), DĐ 0909199799.

Trân trọng!

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH ĐỒNG NAI TỈNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thị Thanh Thủy

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KT-KTNB

Mẫu số 01

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.
	Quý III
2025	7,80%

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.
	Quý III
2025	4,60%

NGÂN HÀNG TMCP
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

ĐẾN | ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: Đồng Nai
Ngày ___ / ___ / 20___

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

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), DĐ 0909199799.

Trân trọng!

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thị Thanh Thủy

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KT-KTNB

Mẫu số 01

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	**Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.**
	Quý 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%

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 465/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 09 tháng 6 năm 2026

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
ĐẾN Số: 36
Ngày: 05/6/2026
Chuyển:
Số và ký 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), DĐ 0396385751.

Trân trọng!

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thị Thanh Thủy

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KT-KTNB

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%

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

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

Đồng Nai, ngày 31 tháng 07 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 86
Đến: Ngày 31/7/2025

BẢNG THỐNG KÊ LÃI SUẤT CHO VAY TRUNG HẠN BÌNH QUÂN VÀ LÃI SUẤT TIỀN GỬI TIẾT KIỆM 12 THÁNG BÌNH QUÂN TỪ NĂM 2022 - 2025

(theo công văn 1397/SoNNMT-ĐĐ ngày 28/07/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường v/v cung cấp lãi suất trung hạn bình quân và lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ)

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam (BIDV), chi nhánh Đồng Nai báo cáo thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ Quý 3 năm 2025 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân từ Quý 3 năm 2025 tại chi nhánh như sau:

1. Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ năm 2022 đến 2025 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

LSCV / Năm	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) của loại tiền VNĐ để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2022	9.75	9.80	10.11	10.62	10.62
2023	12.55	11.53	10.98	10.76	10.76
2024	8.65	8.46	8.44	8.44	8.44
2025	9.50	9.50	9.50		

2. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân từ năm 2022 đến 2025:

LSTGTK / Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VNĐ kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2022	5.50	5.52	5.63	6.10	6.10
2023	7.33	7.04	6.72	6.39	6.39
2024	4.83	4.77	4.75	4.74	4.74
2025	4.70	4.70	4.70		

Trân trọng báo cáo./.

KT.GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
TỈNH ĐỒNG NAI

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Xuân Trung

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

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

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

BẢNG THỐNG KÊ LÃI SUẤT CHO VAY TRUNG HẠN BÌNH QUÂN VÀ LÃI SUẤT TIỀN GỬI TIẾT KIỆM 12 THÁNG BÌNH QUÂN QUÝ 3 NĂM 2025

(theo công văn 6100/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường v/v cung cấp lãi vay trung hạn bình quân và lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ)

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam (BIDV), chi nhánh Đồng Nai báo cáo thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ Quý 3 năm 2025 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân từ Quý 3 năm 2025 tại chi nhánh như sau:

1. Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ Quý 3 năm 2025 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

LSCV / Năm	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) của loại tiền VNĐ để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %
	Quý 3
2025	9.50

2. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng từ Quý 3 năm 2025:

LSTG / Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %
	Quý 3
2025	4.70

Trân trọng báo cáo./.

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
TỈNH ĐỒNG NAI

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Xuân Trung

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

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

Đồng Nai, ngày 21 tháng 01 năm 2026

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 750
Ngày 23/01/2026

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 cung cấp lãi vay trung hạn bình quân và lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ)

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam (BIDV), chi nhánh Đồng Nai báo cáo thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ Quý 4 năm 2025 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân từ Quý 4 năm 2025 tại chi nhánh như sau:

1. Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ Quý 4 năm 2025 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

LSCV / Năm	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) của loại tiền VNĐ để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %
	Quý 4
2025	10.10

2. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng từ Quý 4 năm 2025:

LSTG / Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %
	Quý 4
2025	4.80

Trân trọng báo cáo./.

KT. GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
TỈNH ĐỒNG NAI

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Xuân Trung

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

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

Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2026

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: ____
Ngày 21 / 4 / 2026

BẢNG THỐNG KÊ LÃI SUẤT CHO VAY TRUNG HẠN BÌNH QUÂN VÀ LÃI SUẤT TIỀN GỬI TIẾT KIỆM 12 THÁNG BÌNH QUÂN 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:

LSCV / Năm	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) của loại tiền VNĐ để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản: Đơn vị tính %
	Quý 1
2026	10.41

2. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng từ Quý 1 năm 2026:

LSTG / Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %
	Quý 1
2026	5.55

Trân trọng báo cáo./.

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
TỈNH ĐỒNG NAI

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Xuân Trung

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng: TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Long Thành)

(Theo Công văn số 1746/SoNNMT-ĐĐ của Sở Nông nghiệp và Môi trường ngày 31/07/2025)

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

Huỳnh Thị Thanh Tâm

PHÓ GIÁM ĐỐC

M.S.T.C.N: 0100112437-196 C.T.C.P
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH LONG THÀNH
TỈNH ĐỒNG NAI

Thái Hoàng Hùng

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng: TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Long Thành)

(Theo Công văn số 6100/SoNNMT-ĐĐ của Sở Nông nghiệp và Môi trường ngày 10/10/2025)

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	PHÓ GIÁM ĐỐC
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)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số
Ngày 20/4/2026

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 %.	
	Qúy IV	Qúy 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 %.	
	Qúy IV	Qúy 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

M.S.T.C.N: 0100112437-196-C.T.C.P
NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH LONG THÀNH
TỈNH ĐỒNG NAI

Thái Hoàng Hùng

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 1814 /NHNo.DN-PC

V/v Báo cáo cung cấp thông tin theo Văn bản số 1397/SoNNMT-DD

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

Đồng Nai, ngày 31 tháng 7 năm 2025

ĐẾN | ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số .....
Ngày ... / 20...

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

Căn cứ Quyết định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 của Hội đồng thành viên Agribank về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank và Quy định số 355/QyĐ-HĐTV-PC ngày 01/6/2023 của Hội đồng thành viên Agribank Quy định sửa đổi, bổ sung một số điều quy định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy trình số 3888/QTr-NHNo-PC ngày 22/11/2024 của Tổng Giám đốc Agribank ban hành Quy trình cung cấp thông tin;

Căn cứ Văn bản số 1397/SoNNMT-ĐĐ 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;
- Giám đốc (để b/c);
- Lưu: VT, PC.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Hoàng Xuân Nhật

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 1902 /NHNo.ĐN-PC

V/v Báo cáo cung cấp thông tin theo Văn bản số 6100/SoNNMT-DD

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

Đồng Nai, ngày 17 tháng 10 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 96
___ / ___ / 20___

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

Căn cứ Quyết định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 của Hội đồng thành viên Agribank về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank và Quy định số 355/QyĐ-HĐTV-PC ngày 01/6/2023 của Hội đồng thành viên Agribank Quy định sửa đổi, bổ sung một số điều quy định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy trình số 3888/QTr-NHNo-PC ngày 22/11/2024 của Tổng Giám đốc Agribank ban hành Quy trình cung cấp thông tin;

Căn cứ Văn bản số 6100/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh Đồng Nai xin cung cấp thông tin lãi suất cho vay và lãi suất tiền gửi tiết kiệm trung hạn cho Sở Nông nghiệp và Môi trường như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh BĐS (Đơn vị tính: %/năm)
	Quý III
	7.5

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (Đơn vị tính: %/năm)
	Quý III
	4.7

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Giám đốc (để b/c);
- Lưu: VT, PC.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Trương Phong Vũ

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 168 /NHNo.ĐN-PC

V/v Báo cáo cung cấp thông tin theo Văn bản số 940/SoNNMT-DD

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

Đồng Nai, ngày 26 tháng 01 năm 2026

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số
Ngày 27/01/2026

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-ĐĐ 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

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Hoàng Xuân Nhật

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 704 /NHNo.ĐN-PC

V/v Báo cáo cung cấp thông tin theo Văn bản số 5549/SNNMT-ĐĐ

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

Đồng Nai, ngày 23 tháng 4 năm 2026

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 24 / 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 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 1 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 2026cho 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

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Hoàng Xuân Nhật

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/SoNNMT-ĐĐ ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Sở nông nghiệp và môi trường)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân thông thường (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt nam của doanh nghiệp đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %
	Quý II
2025	8,5

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của các loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam đồng kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %
	Quý II
2025	4,71

LẬP BẢNG

Giàm Duy Vũ

KIỂM SOÁT

Nguyễn Thị Hoài An

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH BẮC ĐỒNG NAI - M.S.C.N: 0100686174-033 - C.T.T.N.H.H - T.ĐỒNG NAI

PHÓ GIÁM ĐỐC

Phan Văn Minh

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 16 tháng 10 năm 2025

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

Ngân hàng Agribank Chi nhánh Bắc Đồng Nai

(Kèm theo Văn bản số 6100/SoNNMT-ĐĐ ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Sở nông nghiệp và môi trường)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số
Ngày 20 / 10 / 2025

Kính gởi: 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

M.S.C.N: 0100686174 - 033 - C.T.T.N.H.H
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH BẮC ĐỒNG NAI
T. ĐỒNG NAI

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)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số
Ngày 22 / 01 / 2026

Kính gởi: Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng Nai.

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %
	Quý IV
2025	10,0

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %
	Quý IV
2025	5,2

LẬP BẢNG	KIỂM SOÁT	GIÁM ĐỐC
Doan Duy Vũ	Nguyễn Thị Hoài An	Vũ Văn Trang

M.S.C.N: 0100686174 - 033 - C.T.T.N
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM CHI NHÁNH BẮC ĐỒNG NAI
T.ĐỒNG NAI

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BẮC ĐỒNG NAI
Số: 540/NHNo.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)

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng Nai.

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
ĐẾN Số:
Ngày 01/6/2026
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	KIỂM SOÁT	GIÁM ĐỐC
Nguyễn Tuyết Hoa	Nguyễn Thị Hoài An	PHÓ GIÁM ĐỐC Phan Văn Minh

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

Số: 1598 /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 4 tháng 12 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số .....
Ngày ..../..../ 20....

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Căn cứ Văn bản số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 của Hội đồng thành viên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) về việc cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy định số 355/QyĐ-HĐTV-PC ngày 01/6/2023 của Hội đồng thành viên Agribank sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy trình số 3888/QTr-NHNo-PC ngày 22/11/2024 của Agribank về việc cung cấp thông tin;

Căn cứ Văn bản số 7727/SoNNMT-ĐĐ ngày 31/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I năm 2014 đến Quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Liên quan đến đề nghị cung cấp thông tin lãi suất tiết kiệm bình quân và lãi suất cho vay trung dài hạn đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản từ Quý I năm 2014 đến Quý III năm 2025, Agribank Chi nhánh Bình Phước cung cấp số liệu như sau:

1. Về lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân:

Đvt: %/năm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	7.00%	7.00%	6.93%	6.20%
2015	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
2016	6.17%	6.50%	6.50%	6.50%
2017	6.50%	6.53%	6.60%	6.60%
2018	6.60%	6.60%	6.73%	6.80%
2019	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%
2020	6.80%	6.60%	6.00%	5.73%
2021	5.60%	5.60%	5.53%	5.50%
2022	5.50%	5.53%	5.87%	7.40%
2023	7.33%	6.77%	5.87%	5.20%
2024	4.77%	4.70%	4.70%	4.70%
2025	4.70%	4.70%	4.70%	

2. Về lãi suất cho vay trung hạn đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn BQ đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	13.33%	12.33%	12.00%	11.50%
2015	11.50%	11.50%	11.50%	11.50%
2016	11.50%	10.50%	10.00%	10.00%
2017	10.00%	10.03%	9.77%	9.60%
2018	9.60%	9.60%	10.23%	10.30%
2019	10.30%	10.30%	10.50%	10.37%
2020	10.30%	10.10%	10.13%	10.03%
2021	9.90%	9.90%	9.73%	9.50%
2022	9.50%	9.70%	10.37%	11.90%
2023	12.33%	12.20%	11.07%	10.40%
2024	9.87%	9.67%	9.60%	9.40%
2025	8.90%	8.60%	8.60%	

Đến thời điểm hiện tại, Agribank Chi nhánh Bình Phước chưa phát sinh dư nợ cho vay trung hạn BQ đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: TH.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

Cao Văn Minh

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

Số: 193 /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 tháng 1 năm 2026

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 423 f
Ngày: 29/01/2026

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Căn cứ Văn bản số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 của Hội đồng thành viên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) về việc cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy định số 355/QyĐ-HĐTV-PC ngày 01/6/2023 của Hội đồng thành viên Agribank sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định số 1135/QĐ-HĐTV-PC ngày 31/12/2019 về cung cấp thông tin trong hệ thống Agribank;

Căn cứ Quy trình số 3888/QTr-NHNo-PC ngày 22/11/2024 của Agribank về việc cung cấp thông tin;

*Căn cứ Văn bản số 940/SNNMT-ĐĐ ngày 16/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm **Quý IV năm 2025** phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.*

Liên quan đến đề nghị cung cấp thông tin về lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm **Quý IV năm 2025** nhằm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, Agribank Chi nhánh Bình Phước cung cấp số liệu như sau:

1. Về lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân

Đvt: %/năm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %
	Quý IV
2025	4,95%/năm

2. Về lãi suất cho vay trung hạn đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) BQ bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %
	Quý IV
2025	9,15%/năm

Hiện tại, Agribank Chi nhánh Bình Phước chưa phát sinh dư nợ cho vay trung hạn BQ đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: TH.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

Cao Văn Minh

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

Số: 97 /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 15 tháng 05 năm 2026

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
Số:
Ngày: 21/5/2026
Chuyển:
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./.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

M.S.C.N: 0100686174-094 - C.T.N.H.H
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC
TP. ĐỒNG XOÀI

Cao Văn Minh

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: TH.

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

Số: 881/BPH-KT
V/v phúc đáp công văn số 7765/SoNNMT-ĐĐ ngày 03/11/2025

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

Đồng Nai, ngày 18 tháng 11 năm 2025

ĐẾN | ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: ____
Ngày ____ / ____ / 20____

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

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước (Vietcombank Bình Phước) nhận được công văn số 7765/SoNNMT-ĐĐ ngày 03/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân và lãi suất cho vay trung hạn của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Bằng văn bản này Vietcombank Bình Phước cung cấp chi tiết lãi suất theo yêu cầu của Quý cơ quan trong giai đoạn từ năm 2014 đến Quý III/2025. (chi tiết tại phụ lục đính kèm).

GIÁM ĐỐC

M.S.T.C.N: 0100112437-157-C.I
NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC
TỈNH ĐỒNG NAI

Lê Đình Hoàng

Nơi nhận:
- Như Kính gửi;
- Lưu: KT
- Lưu: VT.

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Bình Phước)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	KPS	KPS	KPS	KPS
2015	KPS	KPS	KPS	KPS
2016	KPS	KPS	KPS	9.7%
2017	9.7%	9.7%	9.7%	9.7%
2018	9.6%	9.6%	9.8%	10.0%
2019	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
2020	9.8%	9.7%	9.2%	8.8%
2021	8.7%	8.7%	8.7%	8.7%
2022	8.7%	8.7%	9.6%	10.6%
2023	10.4%	9.5%	8.7%	8.0%
2024	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%
2025	7.9%	7.9%	7.9%	

*Chi nhánh được thành lập từ tháng 11/2016 do đó giai đoạn trước không có thông tin lãi suất

*Lãi suất cho vay áp dụng với từng khách hàng cụ thể có thể khác nhau phụ thuộc kết quả thẩm định tín dụng, đánh giá hiệu quả của phương án/dự án, năng lực tài chính và khả năng trả nợ… của khách hàng.

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2014	KPS	KPS	KPS	KPS
2015	KPS	KPS	KPS	KPS
2016	KPS	KPS	KPS	6.5%
2017	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%
2018	6.4%	6.4%	6.6%	6.8%
2019	6.8%	6.8%	6.8%	6.8%
2020	6.6%	6.5%	6.0%	5.6%
2021	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
2022	5.5%	5.5%	6.4%	7.4%
2023	7.2%	6.3%	5.5%	4.8%
2024	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%
2025	4.7%	4.7%	4.7%	

*Chi nhánh được thành lập từ tháng 11/2016 do đó giai đoạn trước không có thông tin lãi suất

NGÂN HÀNG TMCP
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

Đồng Nai, ngày 23 tháng 01 năm 2026

ĐẾN Số: 4037
Ngày 26/01/2026
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

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.

P. GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

Nguyễn Ngọc Thanh

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

Số: 264/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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: ...
Ngày 21/4/2026

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!

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH BÌNH PHƯỚC

Nguyễn Ngọc Thanh

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu: VT.

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**
Số: 879/BC-NHT-KT *V/v Cung cấp thông tin lãi vay trung hạn, lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất*	*Nhơn Trạch, ngày 10 tháng 06 năm 2026*

12 6 26

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

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

Nguyễn Minh Dũng

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN

(Kèm theo văn bản số 1384/SNNMT-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 VNĐ (áp dụng đối với khách hàng cá nhân) để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2026	13.20				

Bảng 2: Thông tin Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Vietcombank Nhơn Trạch)

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm / Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2026	4.50				